

GABRIEL JOSÉ PEREIRA JUNQUEIRA

*É natural de Lambari-MG, e radicado em Guaratinguetá há 36 anos.
Bacharelou-se pela FACULDADE DE DIREITO DE TAUBATÉ (SP) no ano de 1972.
Exerce a advocacia há mais de 30 anos no Estado de São Paulo.
Especializou-se no ramo do Direito Imobiliário e Direito de Família.*

MANUAL DE PRÁTICA DOS **CONTRATOS**

DOCTRINA E PRÁTICA

11ª EDIÇÃO

REVISTA, ATUALIZADA E AMPLIADA



SUMÁRIO

PRELIMINARES	21
CAPÍTULO I - NOÇÕES GERAIS DE CONTRATO	41
Conceito de contrato	41
Formas do contrato	42
Lei de ordem pública	43
Bons costumes	43
Da liberdade de contratar no Novo Código Civil	43
Elementos constitutivos dos contrato	52
CAPÍTULO II - DA FORMAÇÃO DOS CONTRATOS	55
Da proposta do contrato	55
Proposta contratual	56
Contratos Reais	56
Contratos solenes	56
Proposta não obrigacional	56
Da oferta ao público	58
CAPÍTULO III - CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS	61
Divisão ou classificação dos contratos	61
Contratos unilaterais e bilaterais	62
Contratos onerosos e gratuitos	62
Consensuais e reais	63
Solenes e não-solenes	63

Contratos principais e acessórios.....	63
Contratos instantâneo e de duração.....	64
Contratos de execução imediata e de execução diferida.....	64
Contratos típicos e atípicos.....	64
Contratos pessoais (<i>intuitu personae</i>) e impessoais.....	65
Contratos civis e mercantis.....	65
Contratos individuais e coletivos.....	66
Contratos causais e abstratos.....	66
Contrato de Adesão.....	66
Contrato agrário.....	67
Contrato aleatório.....	70
Contrato antenupcial.....	72
Contratos ilícitos.....	74
Contratos usurários.....	75
Contrato fraudulento.....	75
CAPÍTULO IV - VALIDADE DOS CONTRATOS.....	77
Requisitos.....	77
Agente capaz.....	77
Objeto lícito.....	77
Forma prescrita ou não defesa em lei.....	78
CAPÍTULO V - INVALIDADE E INEFICÁCIA DO CONTRATO.....	79
Invalidade e ineficácia.....	79
Nulidade do contrato.....	79
Anulabilidade do contrato.....	80
OUTORGA UXÓRIA.....	80
Conceito.....	80
Do suprimimento.....	80
CAPÍTULO VI - INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS.....	83
Conceito.....	83
Elaboração do contrato.....	84
Função do interprete.....	84
Tipos de interpretação dos contratos.....	84
CAPÍTULO VII - EFEITOS DOS CONTRATOS.....	87
Efeito principal do contrato.....	87

INEXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES.....	88
Conceito de obrigação no campo jurídico.....	88
Elementos da obrigação.....	88
Obrigação em sentido jurídico.....	88
Relação jurídica.....	89
Das partes na relação obrigacional.....	89
Do vínculo.....	89
Objeto.....	90
DAS NOTIFICAÇÕES ou INTERPELAÇÕES e DA MORA.....	90
Da interpelação ou protesto.....	90
Da mora.....	91
Requisitos da mora.....	91
Consequências da mora.....	92
Quando a prestação se torna inútil.....	92
Purgação ou emenda da mora.....	92
Das perdas e danos.....	93
Pena convencional.....	93
CAPÍTULO VIII - RESILIÇÃO E RESCISÃO DOS CONTRATOS.....	95
Conceito de resilição.....	95
Rescisão.....	95
Morte de uma das partes.....	96
CAPÍTULO IX - DO DISTRATO.....	97
Conceito de distrato.....	97
Efeitos do distrato.....	97
CAPÍTULO X - DAS ARRAS OU SINAL.....	99
Conceito de arras ou sinal.....	99
Natureza jurídica das arras.....	99
Função das arras.....	100
Perdas das arras.....	100
Arras penitenciais.....	101
CAPÍTULO XI - CLÁUSULA PENAL.....	103
Conceito.....	103
Cláusula Penal Compensatória.....	104
Cláusula penal no caso de mora.....	104

CAPÍTULO XII - CLÁUSULAS ABUSIVAS	107
Considerações gerais	107
Cláusulas abusivas	108
CAPÍTULO XIII - OUTRAS CLÁUSULAS	113
Cláusula de impenhorabilidade	113
Cláusula de inalienabilidade	114
Cláusula de incomunicabilidade	115
Cláusula " <i>constituti</i> " ou constitutiva (<i>constituti possessório</i>)	115
Cláusula de Arrependimento	116
Cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade	117
Cláusula compromissória	118
CAPÍTULO XIV - ADITAMENTO OU ADITIVO	121
Conceito	121
PACTOS	121
Conceito	121
Pacto adjeto (ou pacto acessório)	122
Pacto antenupcial	122
Pacto " <i>Constituti</i> "	122
Pacto " <i>de non alienando</i> "	123
Pacto " <i>de non cedendo</i> "	123
Pacto " <i>de non praestanda evictione</i> "	123
Pacto de reserva de domínio	123
Pacto promissório de venda	123
CAPÍTULO XV - DOS VÍCIOS NOS CONTRATOS	125
Conceito de Vícios	125
Vício redibitórios	125
CAPÍTULO XVI - DOS DEFEITOS DO NEGÓCIO JURÍDICO	127
Vícios nos contratos	127
Devedor Insolvente	132
CAPÍTULO XVII - DA INVALIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO	133
Simulação	133
Devedor Insolvente	134
Efeitos da Nulidade Negocial	134
Da anulabilidade	134

CAPÍTULO XVIII - DA EXTINÇÃO DO CONTRATO	135
Termo final do contrato	135
Do distrato	135
Conceito	135
Resilição convencional	135
Distrato indireto	136
Distrato e dissolução das sociedades comerciais	136
Resilição unilateral	136
Cláusula resolutiva	137
Da exceção do contrato não cumprido	137
Da resolução por onerosidade excessiva	138
Acordo	138
Conceito	138
Acordo Extrajudicial	139
Eficácia da transação	139
Anulação da transação	140
Resilição	140
Rescisão	140
Resolução	141
Nulidade	141
Anulação	141
Inexistência	141
Inualidade	142
Ineficácia	142
Revogação	142
CAPÍTULO XIX - DAS VÁRIAS ESPÉCIES DE CONTRATO	145
COMPRA E VENDA	145
Conceito	145
Elementos essenciais	146
Coisa	147
Consentimento	147
Venda de coisas alheias	147
Elementos constitutivos	148
Objeto lícito	148
Forma prescrita ou não defesa em lei	148
Contrato aleatório	148
Venda à vista de amostra	149
Fixação do preço no contrato	149
Despesas do contrato	150

Venda a crédito	150
Da entrega da coisa	150
Dos riscos	151
Insolvência do Comprador	151
Venda de ascendente a descendente	151
Venda de imóvel que não corresponde a dimensão	152
Ônus da coisa vendida	153
Defeito oculto	153
Venda de coisa indivisível	153
DAS CLÁUSULAS ESPECIAIS À COMPRA E VENDA	154
Da retrovenda (pactum de retrovendendo)	154
Da venda a contento e da sujeita a prova	155
Da preempção ou preferência	156
Da venda com reserva de domínio	158
Da mora do comprador	159
Da venda sobre documentos	161
DO COMPROMISSO	162
Do Contrato Preliminar	162
Do Direito do Promitente Comprador	163
DA TROCA OU PERMUTA	164
Conceito de troca ou permuta	164
DO CONTRATO ESTIMATÓRIO	165
Conceito	165
DA DOAÇÃO	167
Conceito	167
Doação verbal	168
DA LOCAÇÃO DE COISAS	174
Conceito de locação	174
Locação de coisas	175
Aluguel	176
EMPRÉSTIMO	182
Do Comodato	182
Conceito	182

DO MÚTUO	185
Conceito de mútuo.....	185
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	188
Conceito	188
EMPREITADA.....	194
Conceito de empreitada.....	194
Empreiteiro	193
DO DEPÓSITO.....	202
Conceito de depósito.....	202
Deposito Voluntário.....	202
MANDATO	211
Conceito de mandato.....	211
A procuração é o instrumento do mandato.....	212
DA COMISSÃO	229
Conceito de comissão.....	229
A AGÊNCIA E DISTRIBUIÇÃO	235
Conceito	235
DA CORRETAGEM	238
Conceito de Corretagem.....	238
FRANQUIA EMPRESARIAL (FRANCHISING).....	242
Conceito	242
Características do contrato de franquia	247
Obrigações do franqueador	247
Obrigações do franqueado.....	248
TRANSPORTE	249
Disposições gerais	250
Transporte de pessoas	251
Transporte de coisas	256
SEGURO	259
Disposições gerais	259
a) Obrigações do segurado	262

b) Obrigações do segurador	265
c) Classificação da apólice e do contrato	266
Seguro de Dano	268
Seguro de pessoas	272
CONSTITUIÇÃO DE RENDA	276
JOGO E APOSTA	277
FIANÇA	280
TRANSAÇÃO	287
COMPROMISSO	290
COMODATO	292
Conceito	292
Comodato no Código Civil	292
Características do contrato de comodato	293
a) Envolvido	293
b) Temporário	293
c) Unilateral	293
d) Gratuito	294
e) Não solene	294
f) Conservação e uso do bem	294
g) Objeto infungível	294
Finalidade do contrato de comodato	294
Os tipos de comodato	295
a) Comodato de imóvel	295
b) Comodato de veículo	295
c) Comodato de equipamento	296
d) Comodato verbal	296
e) Comodato oneroso	297
Quem pode fazer um contrato de comodato?	297
A diferença entre comodato e mútuo	297
A diferença entre comodato e locação	298
Contrato de comodato nas empresas	298
a) Analisar vantagens e desvantagens do comodato	298
b) Gerenciar os contratos	299
Epílogo	299

CAPÍTULO XX - CONTRATO VERBAL	301
Conceito	301
Da promessa de recompensa	302
Atos unilaterais	302
Promessa de recompensa	302
CAPÍTULO XXI - LGPD E A ADEQUAÇÃO DE CONTRATOS	307
Mapeie os contratos já existentes em sua empresa	309
Crie um sistema de coleta e guarda de consentimento	310
Revise os contratos já existentes	312
Seja transparente e preciso	313
Cláusula de Comunicação de Incidentes de Segurança	314
Como adequar os contratos de trabalho à LGPD	315
CAPÍTULO XXII - CONTRATO ELETRÔNICOS	319
1. Introdução	319
2. O Direito positivo, natural e o cibernético	320
3. Requisitos de validade contratual no Código Civil	321
4. Elementos constitutivos dos contratos	322
5. Classificação dos contratos em geral quanto ao requisito forma	323
6. Formação contratual de acordo com o Código Civil	324
7. Os contratos eletrônicos	325
7.1. Definição de contrato eletrônico	325
7.2. Adoção do termo eletrônico, em detrimento de outros	325
7.3. Classificação dos contratos eletrônicos	326
7.3.1. Quanto ao grau de eletronização	326
A) contratos executados eletronicamente	327
B) contratos celebrados por meios eletrônicos e executados fisicamente	327
C) contratos firmados e executados eletronicamente	327
7.3.2. Quanto à natureza jurídica da relação tutelada	327
7.3.3. Quanto ao grau de interação homem/máquina	327
7.3.3.1. Contratos interpessoais	328
7.3.3.2. Contratos interativos	329
7.3.3.3. Contratos intersistêmicos	330
7.3.4. Quanto à simultaneidade da proposta/aceitação	331
7.4. Local de formação	331
7.5. Momento de formação	332
7.6. Foro competente	333
8. Considerações finais	334

CAPÍTULO XXIII - CONTRATO PARA STARTUPS	336
O que é uma Startup?	336
Principais contratos para startups	339
1. MOU (Memorandum of Understanding) – Memorando de Entendimento	340
2. Contrato Social	341
3. Contrato de Vesting	343
4. Contrato Individual de Trabalho	351
5. Contratos de Prestação de Serviço	352
6. Mútuo Conversível	352
NDA (Non-Disclosure-Agreement) – Termo de confidencialidade	354
Como garantir um contrato de qualidade?	355
CAPÍTULO XXIV - CONTRATOS DE HOLDING	357
1. Holding: histórico, conceito e características	358
1.1. Histórico de holding	358
1.2. Conceito de holding	365
1.3. Características de holding	368
2. Equívocos comuns	370
3. Modelos de holdings	371
3.1. Holding pura	371
3.2. Holding mista	373
3.3. Holding imobiliária	373
3.4. Holding patrimonial	374
3.5. Holding de controle	375
3.6. Holding de participação	376
3.7. Holding de administração	376
3.8. Holding setorial	377
3.9. Holding derivada	377
3.10. Holding familiar	377
CAPÍTULO XXV - CONSTITUIÇÃO DO CONTRATO DE HOLDING FAMILIAR	379
1. Natureza e tipo societário	380
2. Sociedades contratuais e sociedades por ações	383
2.1. Sociedades contratuais	383
2.2. Sociedades por ações	392
3. Subscrição e integralização de capital	403
4. Integralização pela transferência de bens	406

CAPÍTULO XXVI - DOS CONTRATOS AGRÁRIOS	417
1. Dos contratos agrários	417
1.1 Características	418
1.2 Princípios	420
2. Espécies de contratos do agronegócio	423
2.1 Contrato de parceria rural	423
2.2 Contrato de arrendamento rural	425
2.3 Contrato de fornecimento rural	426
2.4 Contrato de integração vertical	428
2.5 Contrato de Barter	430

MODELOS PRÁTICO

COMPRA E VENDA	435
1. Modelo de contrato de compra e venda (por escritura pública)	435
2. Modelo de contrato particular de compra e venda de carteira de administração de imóveis e bens	437
CONTRATOS PARTICULARES COMPRA E VENDA	440
3. Contrato particular de compra e venda de borracharia (com pacto adjecto)	440
4. Contrato particular de compra e venda (cabeças de gado)	443
5. Contrato particular de compra e venda (árvores em pé)	445
6. Contrato de compra e venda (partida de arroz em casca)	448
7. Contrato particular de compra e venda (de um barco a motor)	451
8. Contrato particular de compra e venda (com reserva de domínio)	453
PROMESSAS OU COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA	455
Definição	455
9. Modelo de contrato particular de compromisso de compra e venda (caminhão)	456
10. Modelo de contrato de compromisso particular de compra e venda de imóvel	458
11. Modelo de contrato particular de compromisso de compra e venda com quitação Antecipada	461
12. Modelo de instrumento particular de cessão e transferência de direitos possessórios	464
13. Modelo de contrato de compromisso de compra e venda de loteamento regularizado	466

ADITAMENTOS	470
Definição	470
14. Modelo de aditamento	471
TROCA OU PERMUTA	472
15. Modelo de contrato de permuta ou troca	473
16. Outro modelo de contrato particular de permuta ou troca	475
17. Modelo de permuta de um piano Por um teclado (contrato particular) ...	479
CONTRATO ESTIMATÓRIO	480
18. Modelo de contrato de Venda em consignação	481
19. Contrato de consignação entre pessoas físicas	484
20. Contrato de consignação entre pessoas jurídicas	486
DOAÇÃO	489
21. Modelo de doação feita por escritura pública	489
22. Modelo de revogação de doação por escritura pública	491
23. Modelo de doação por Instrumento particular (Automóvel)	492
24. Modelo de doação particular remuneratória	494
25. Modelo de doação com cláusula de reversão ou retorno	496
DA LOCAÇÃO DE COISAS	499
26. Modelo de contrato particular de coisas telefone	499
27. Modelo de contrato particular de locação de coisas refrigerador	
Horizontal	502
28. Modelo de contrato de Locação de veículos	505
CONTRATOS DE LOCAÇÕES DE IMÓVEIS	508
29. Modelo de contrato de locação prédio residencial	509
30. Modelo de contrato de imóvel não residencial	514
31. Modelo de contrato Particular de sublocação	519
DO EMPRÉSTIMO	522
32. Modelo de contrato particular de comodato de imóvel	523
33. Modelo de contrato particular de comodato de coisas	525
34. Modelo de contrato particular de mútuo sacas de arroz	527
35. Modelo de contrato particular de mútuo em dinheiro	529
DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	531
36. Modelo de contrato de prestação de serviços Pintura de paredes	531
37. Modelo de contrato de prestação de serviços honorários advocatícios	534

38. Modelo de contrato de prestação de serviços médicos	537
39. Modelo de contrato particular de prestação de serviços contábeis.....	540
40. Modelo de contrato particular para manutenção de computadores ..	546
41. Modelo de contrato de manutenção de serviços(computadores).....	549
CONTRATOS DE HOLDING	552
42. Contrato Social Holding de Bens	552
43. <i>Holding</i> Participações	561
44. <i>Holding</i> Familiar - Contrato particular para futura constituição de sociedade	570
REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICAS	575
Instruções para acesso ao Conteúdo Online desta Obra	577

MODELOS ONLINE

FRANQUIA EMPRESARIAL (*FRANCHISING*)

- 45. Modelo de contrato particular de franquia (*franchising*)
- 46. Modelo de contrato de franquia (*franchising*)
- 47. Modelo de contrato de constituição de sociedade em conta de participação
- 48. Modelo de notificação judicial pagamento em atraso
- 49. Modelo de pedido de suprimento judicial de outorga uxória

DISTRATOS

- 50. Distratos de sociedade em parceria "*Intuitio Personae*"
- 51. Modelo de distrato de contrato de parceria Rural

ACORDO

- 52. Modelo de acordo extrajudicial
- 53. Recisão Contratual por "*Mutuo Acordo*"
- 54. Acordo para suspensão de processo de execução
- 55. Acordo nos autos de processo de execução

PROMESSA DE RECOMPENSA

- 56. Cão perdido
- 57. Carteira perdida

DA EMPREITADA

- 58. Modelo de contrato de empreitada, fornecendo o empreiteiro mão-de-obra e os materiais