

José Gilmar Bertolo

# Contratos e Instrumentos Particulares

## Comentados



- ▶ Aditivos – Adendos Contratuais
- ▶ Arrendamento e/ou Parceria Rural
- ▶ Atas
- ▶ Cessões de Direito
- ▶ Comissão
- ▶ Comodato
- ▶ Compra e Venda
- ▶ Compra e Venda com Cláusulas Especiais
- ▶ Compromisso
- ▶ Confissões de Dívida
- ▶ Constituição de Renda
- ▶ Convênio – Convenções
- ▶ Corretagem
- ▶ Depósito
- ▶ Distratos
- ▶ Distribuição
- ▶ Diversos
- ▶ Doação
- ▶ Empreitada
- ▶ Estimatório e/ou de Consignação
- ▶ Fiança
- ▶ Locação – Conforme Lei do Inquilinato e sua atualização dada pela Lei nº. 12.112/09
- ▶ Locação de Coisas
- ▶ Mandatos
- ▶ Mútuo
- ▶ Parceria para Implantação de Loteamento
- ▶ Permuta de Bens Imóveis e Móveis
- ▶ Permuta por Parte Ideais de Terreno por Unidades Edificadas
- ▶ Prestação de Serviços
- ▶ Promessa de Compra e Venda
- ▶ Promessa de Compra e Venda com Pagamento em Permuta
- ▶ Seguro
- ▶ Sociais (Sociedade simples; em nome coletivo; limitada; anônima; em comandita por ações; cooperativa, etc.)
- ▶ Termos – Pactos
- ▶ Transação
- ▶ Transporte



**JHMIZUNO**  
EDITORA DISTRIBUIDORA

# Contratos e Instrumentos Particulares Comentados - 2ª Edição

© José Gilmar Bertolo

J. H. MIZUNO 2014

Revisão:

Douglas Dias Ferreira

**Ficha Catalográfica Elaborada Por**  
**Meyre Raquel Tosi**  
**Bibliotecária – CRB 8 nº 759**

347.44 B462c	Bertolo, José Gilmar Contratos e instrumentos particulares comentados/José Gilmar Bertolo.  Leme: J. H. Mizuno, 2014. 915p. 23cm.  Inclui referências. Inclui índice alfabético remissivo.  1. Contratos. I. Título.	ISBN 978-85-7789-154-2	CDU 347.44
<b>Índice para o Catálogo Sistemático</b>			
Contratos			347.44

Nos termos da lei que resguarda os direitos autorais, é expressamente proibida a reprodução total ou parcial destes textos, inclusive a produção de apostilas, de qualquer forma ou por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, inclusive através de processos xerográficos, reprográficos, de fotocópia ou gravação.

Qualquer reprodução, mesmo que não idêntica a este material, mas que caracterize similaridade confirmada judicialmente, também sujeitará seu responsável às sanções da legislação em vigor.

A violação dos direitos autorais caracteriza-se como crime incurso no art. 184 do Código Penal, assim como na Lei n. 9.610, de 19.02.1998.

O conteúdo da obra é de responsabilidade dos autores. Desta forma, quaisquer medidas judiciais ou extrajudiciais concernentes ao conteúdo serão de inteira responsabilidade dos autores.

Todos os direitos desta edição reservados à

JH MIZUNO

Rua Prof. Mário Zini, 880 – Cidade Jardim – CEP: 13614-230 – LEME/SP

Fone/Fax: (0XX19) 3571-0420

Visite nosso site: [www.editorajhmizuno.com.br](http://www.editorajhmizuno.com.br)

e-mail: [atendimento@editorajhmizuno.com.br](mailto:atendimento@editorajhmizuno.com.br)

Impresso no Brasil

*Printed in Brazil*

# Sumário

---

## CAPÍTULO 1

<b>Doutrina</b> .....	31
1. Observações Preliminares .....	33
1.1. Conceito de Contrato .....	33
1.2. Requisitos objetivos para sua validade .....	33
1.3. Requisitos subjetivos.....	33
1.4. Requisitos formais.....	33
1.5. Princípios fundamentais contratuais .....	33
1.5.1. Princípio da autonomia da vontade.....	33
1.5.2. Princípio do Consensualismo ou da Relatividade das Convenções .....	34
1.5.3. Princípio da Força Vinculante ou Obrigatoriedade da Convenção .....	34
1.5.4. Princípio da Relatividade dos Efeitos do Negócio Jurídico Contratual ou da Função Social .....	35
1.5.5. Princípio da Boa-Fé .....	35
2. Classificação dos contratos.....	36
2.1. Contratos unilaterais, bilaterais (sinalagmáticos) e plurilaterais .....	36
2.2. Onerosos e gratuitos.....	37
2.3. Comutativos e aleatórios.....	37
2.4. Consensuais ou reais.....	37
2.5. Contratos nominados e inominados.....	38
2.6. Solenes e não solenes.....	38
2.7. Principais e acessórios.....	38
2.8. Paritários ou por adesão .....	39
2.9. Real.....	39
3. Instantâneo ou de duração.....	39
3.1. Prazo determinado ou indeterminado .....	39
3.2. Pessoal ou impessoal .....	40
3.3. Preliminar .....	40
3.4. Contrato de execução imediata e de execução diferida .....	40

3.5. Típicos e Atípicos .....	40
3.6. Individuais e Coletivos.....	40
3.7. Causais e Abstratos .....	40
3.8. Agrário .....	41
4. Aleatório.....	41
4.1. Antenupcial.....	41
4.2. Ilícitos .....	41
4.3. Usurários .....	41
4.4. Fraudulento .....	42
5. Validade dos Contratos .....	43
6. Invalidade dos Contratos.....	43
6.1. Nulidade absoluta.....	43
6.2. Nulidade relativa ou Anulabilidade .....	44
7. Extinção do Contrato .....	44

## **CAPÍTULO 2**

<b>Contratos de Compra e Venda .....</b>	<b>45</b>
1. Contrato particular de compra e venda de mato em pé (bens móveis).....	47
2. Contrato de compra e venda com alienação fiduciária .....	50
3. Contrato de compra e venda de estabelecimento comercial .....	53
4. Contrato de compra e venda de produtos agrícolas entre produtor e firma.....	56
5. Contrato de compra e venda de equipamento de informática.....	58
6. Contrato de compra e venda de veículo usado.....	60
7. Contrato de compra e venda de automóvel à vista .....	62
8. Contrato de compra e venda de bem imóvel à vista, entre pessoas físicas .....	64
9. Contrato particular de compra e venda de imóvel rural.....	67

## **CAPÍTULO 3**

<b>Das Cláusulas Especiais à Compra e Venda .....</b>	<b>71</b>
1. Contrato de compromisso de compra e venda de imóvel com cláusula de retrovenda .....	73
2. Contrato de compra e venda a contento .....	77
3. Contrato de compra e venda com preempção ou preferência .....	81
4. Contrato de compra e venda com reserva de domínio (Modelo 1) .....	85
5. Contrato de compra e venda com cláusula de reserva de domínio (Modelo 2).....	89

## **CAPÍTULO 4**

<b>Contratos de Promessa de Compra e Venda.....</b>	<b>93</b>
1. Contrato de compromisso particular de compra e venda de imóvel .....	95

2. Contrato particular de promessa de compra e venda de fração ideal de terreno e de unidade condominial autônoma .....	98
3. Contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel urbano, com pagamento parcial a ser efetuado mediante permuta por unidade condominial autônoma, a ser construída no próprio empreendimento .....	110
4. Contrato de parceria para execução de loteamento .....	115

## **CAPÍTULO 5**

<b>Da Troca ou Permuta</b> .....	123
1. Contrato de permuta de bens imóveis (Modelo 1) .....	125
2. Contrato de permuta de bens imóveis (Modelo 2) .....	129
3. Instrumento particular de permuta de automóvel (Modelo 1).....	131
4. Contrato de permuta de automóvel (Modelo 2) .....	133
5. Contrato de permuta de automóvel por motocicleta .....	135
6. Contrato de permuta de partes ideais de terreno por unidades edificadas com confissão de dívida .....	138
7. Contrato de permuta de bem móvel por imóvel .....	143

## **CAPÍTULO 6**

<b>Contratos de Promessa de Troca ou Permuta</b> .....	147
1. Contrato particular de promessa de permuta .....	149
2. Contrato de promessa de permuta por área a ser edificada no próprio empreendimento .....	152

## **CAPÍTULO 7**

<b>Do Contrato Estimatório</b> .....	163
1. Contrato particular estimatório e/ou de consignação .....	165
2. Contrato de consignação entre pessoas físicas .....	167
3. Contrato de consignação entre pessoas jurídicas.....	169

## **CAPÍTULO 8**

<b>Da Doação</b> .....	173
1. Contrato de doação com cláusula de reversão ou retorno (Modelo 1) .....	175
2. Contrato de doação – reversão (Modelo 2).....	176
3. Contrato de doação condicional .....	178
4. Contrato de doação de pai para filho .....	180
5. Contrato de doação de pai para filho como adiantamento da legítima .....	182
6. Contrato de doação pura e simples.....	184
7. Contrato de doação remuneratória .....	185

**CAPÍTULO 9**

<b>Da Locação de Coisas</b> .....	187
1. Contrato de locação de barco por prazo determinado .....	189
2. Contrato de locação de equipamento com opção de compra .....	191
3. Contrato particular de locação de balcão frigorífico .....	199
4. Contrato de locação de vaga de garagem .....	201
5. Contrato de locação de espaço virtual para divulgação ou oferta de produtos ou serviços .....	204

**CAPÍTULO 10**

<b>Seção Especial I – Da Locação Urbana – Lei nº 8.245/91</b> .....	215
1. Contrato particular de locação residencial com fiança .....	217
2. Contrato particular de locação residencial com caução .....	221
3. Contrato particular de locação residencial com seguro-fiança .....	228
4. Contrato particular de locação comercial com fiador (Modelo 1) .....	235
5. Contrato particular de locação comercial com fiança (Modelo 2) .....	243
6. Contrato particular de locação comercial com fiança (Modelo 3) .....	251
7. Contrato particular de sublocação comercial .....	259
8. Contrato particular de sublocação residencial .....	264
9. Contrato de locação de temporada .....	271

**CAPÍTULO 11**

<b>Seção Especial II – Contratos de Arrendamento e/ou Parceria Rural</b> .....	275
1. Contrato particular de arrendamento rural .....	277
2. Contrato de parceria agrícola .....	282
3. Contrato de parceria pecuária (Modelo 1) .....	286
4. Contrato de parceria pecuária (Modelo 2) .....	289

**CAPÍTULO 12**

<b>Do Empréstimo – Seção I – Do Comodato</b> .....	291
1. Contrato particular de comodato com prazo determinado .....	293
2. Contrato particular de comodato de bens móveis com prazo determinado .....	296
3. Contrato de comodato de automóvel .....	298
4. Contrato de comodato de computadores .....	300
5. Comodato entre empresas – Imóvel comercial .....	302
6. Contrato de comodato de equipamento de som .....	304
7. Contrato de comodato de mercadoria .....	306

8. Contrato de comodato de telefone celular.....	308
9. Contrato de comodato modal .....	310
10. Contrato de comodato de móveis residenciais.....	312
11. Contrato de comodato de imóvel para moradia de empregado .....	314
12. Contrato de comodato de imóvel rural .....	316
13. Contrato de comodato de imóvel rural por prazo indeterminado .....	318
14. Contrato de comodato de imóvel rural por prazo determinado .....	321

## **CAPÍTULO 13**

<b>Seção II – Do Mútuo .....</b>	<b>325</b>
1. Contrato particular oneroso de mútuo em dinheiro com fiança.....	327
2. Contrato de mútuo – Pecúnia (Modelo 1).....	329
3. Empréstimo em dinheiro (Modelo 2) .....	331
4. Contrato de antecipação e mútuo .....	334

## **CAPÍTULO 14**

<b>Da Prestação de Serviços.....</b>	<b>337</b>
1. Contrato de prestação de serviços de assessoria jurídica (Modelo 1).....	339
2. Contrato de prestação de serviços, assessoria e consultoria jurídica (Modelo 2) .....	341
3. Contrato de prestação de serviços de profissional autônomo de administração de empresas.....	344
4. Contrato de prestação de serviços de assistência odontológica.....	348
5. Contrato de prestação de serviços gerais .....	354
6. Contrato de locação de serviços gerais entre empresas .....	358
7. Contrato de serviço de transporte entre empresas .....	361
8. Contrato de prestação de serviços de transporte para empresa .....	364
9. Contrato de prestação de serviços de transporte universitário .....	366
10. Contrato de prestação de serviços de bufê .....	369
11. Contrato de prestação de serviços de psicólogo(a) .....	374
12. Contrato de prestação de serviços de administração de bens.....	377
13. Contrato de prestação de serviços de administração condominial .....	380
14. Contrato de prestação de serviços de agenciamento de grupo musical.....	384
15. Contrato de prestação de serviços de agenciamento e divulgação de imagem .....	388
16. Contrato de prestação de serviços de consultoria técnica de prazo indeterminado.....	393
17. Contrato de prestação de serviços de conexão à internet .....	397
18. Contrato de prestação de serviços de consultoria técnica.....	402
19. Contrato de prestação de serviços de engenharia.....	406

20. Contrato de prestação de serviços de formatura .....	409
21. Contrato de prestação de serviços de consultoria financeira .....	413
22. Contrato de prestação de serviços de ensino de informática .....	418
23. Contrato de prestação de serviços de manutenção de programa de computador....	420
24. Contrato particular de prestação de serviços de massagista desportivo .....	423
25. Contrato de prestação de serviços de recreação infantil .....	425
26. Contrato de prestação de serviços de tradução e interpretação .....	428
27. Contrato de prestação de serviços de engenharia de segurança e medicina do trabalho .....	431
28. Contrato de prestação de serviços musicais .....	437
29. Contrato de prestação de serviços para armazenamento de <i>website</i> de pessoa jurídica .....	440
30. Contrato de prestação de serviços para suporte de <i>software</i> .....	446
31. Contrato de prestação de serviços de assessoria de administração de prédio em condomínio .....	449
32. Contrato de prestação de serviços de assessoria e interveniência em operações de câmbio .....	453
33. Contrato de reprodução fotográfica .....	455
34. Contrato de realização de projeto e construção de piscina .....	458
35. Contrato de representação comercial, veiculação de imagem e venda de produtos na internet .....	462
36. Contrato de apresentação artística .....	465
37. Contrato de administração hoteleira de prazo indeterminado por administradora ....	470
38. Contrato de assistência médica à empresa .....	473
39. Contrato de prestação de serviços de cobrança .....	476
40. Contrato de prestação de serviços voluntários .....	480

## **CAPÍTULO 15**

<b>Da Empreitada</b> .....	483
1. Contrato de empreitada (Modelo 1) .....	485
2. Contrato de empreitada (Modelo 2) .....	487
3. Contrato de construção por empreitada .....	489
4. Contrato particular de subempreitada para execução de parte das obras .....	492

## **CAPÍTULO 16**

<b>Do Depósito</b> .....	499
1. Contrato de depósito .....	501
2. Contrato de depósito convencional .....	503



3. Contrato de depósito em dinheiro .....	505
4. Contrato de depósito mercantil de bens móveis (Modelo 1) .....	507
5. Contrato de depósito mercantil de bem móvel (Modelo 2) .....	508
6. Compromisso de fiel depositário .....	510
7. Contrato particular de exoneração de depósito.....	512

## **CAPÍTULO 17**

<b>Do Mandato</b> .....	513
1. Procuração para fins judiciais.....	515
2. Procuração judicial criminal.....	516
3. Procuração extrajudicial – Negócios em geral .....	517
4. Procuração para efetuar matrícula em estabelecimento de ensino .....	518
5. Procuração para registro de direitos autorais.....	519
6. Procuração para venda de linha de telefone celular .....	520
7. Procuração para receber cobrança amigável ou judicial.....	521
8. Procuração para comprar e vender bens móveis.....	522
9. Procuração para assinatura de CRV/ATPV.....	523
10. Procuração para venda de automóvel (Modelo 1) .....	524
11. Procuração para venda de automóvel (Modelo 2).....	525
12. Procuração para substituir diretor ou sócio de empresa .....	527
13. Procuração para exportação .....	528
14. Subestabelecimento .....	529
15. Renúncia de mandato .....	530
16. Petição comprovando e informando o juízo sobre a renúncia do mandato .....	531
17. Revogação de mandato .....	533
18. Petição comprovando e informando ao juízo sobre a revogação de mandato .....	535

## **CAPÍTULO 18**

<b>Da Comissão</b> .....	541
1. Instrumento particular de comissão mercantil.....	543
2. Comissão mercantil.....	545

## **CAPÍTULO 19**

<b>Da Agência e Distribuição</b> .....	547
1. Contrato de distribuição (Modelo 1) .....	549
2. Contrato de distribuição (Modelo 2) .....	555

<b>CAPÍTULO 20</b>	
<b>Da Corretagem</b> .....	563
1. Contrato de prestação de serviços e de corretagem.....	565
2. Contrato de intermediação / Administração de imóvel (Modelo 1).....	568
3. Contrato de administração de imóvel (Modelo 2).....	571
<b>CAPÍTULO 21</b>	
<b>Do Transporte</b> .....	575
1. Contrato de prestação de serviços de transporte universitário (transporte de pessoas).....	577
2. Contrato de prestação de serviços de transporte para empresa (transporte de coisas).....	580
<b>CAPÍTULO 22</b>	
<b>Do Seguro</b> .....	585
1. Contrato de seguro de automóvel (seguro de dano).....	587
2. Contrato de seguro de pessoa (apólice) .....	592
<b>CAPÍTULO 23</b>	
<b>Da Constituição de Renda</b> .....	627
1. Pré-contrato de constituição de renda.....	629
<b>CAPÍTULO 24</b>	
<b>Da Fiança</b> .....	631
1. Contrato de fiança .....	633
<b>CAPÍTULO 25</b>	
<b>Da Transação</b> .....	635
1. Contrato de transação.....	637
<b>CAPÍTULO 26</b>	
<b>Do Compromisso</b> .....	639
1. Cláusula compromissória .....	641
<b>CAPÍTULO 27</b>	
<b>Do Direito de Empresa</b> .....	647
Do empresário .....	649
Da sociedade.....	650
Da sociedade não personificada .....	651
Da sociedade personificada .....	652

1. Contrato Social de Constituição de Empresa Individual de Responsabilidade Limitada - EIRELI.....	653
2. Alteração Contratual transformando Sociedade Empresária em Empresa Individual de Responsabilidade Limitada - EIRELI.....	655
3. Contrato social de sociedade simples.....	657
4. Contrato social de sociedade em nome coletivo.....	663
5. Contrato social de sociedade em comandita simples.....	666
6. Contrato social de sociedade limitada.....	669
7. Estatuto social – Sociedade anônima.....	674
8. Estatuto social – Sociedade em comandita por ações.....	678
9. Estatuto social – Sociedade cooperativa.....	682

## **CAPÍTULO 28**

<b>Contratos de Cessões de Direito.....</b>	<b>691</b>
1. Promessa de cessão de uso oneroso.....	693
2. Contrato particular de cessão e transferência de direitos e obrigações.....	701
3. Contrato particular de cessão de direitos e obrigações de posse.....	703
4. Contrato particular de cessão de direitos possessórios com condição suspensiva....	707
5. Contrato particular de cessão e transferência de direitos, obrigações e outras anuências.....	710
6. Cessão de direitos e obrigações com anuência.....	715
7. Contrato particular de cessão do direito de ocupação de unidade habitacional de hotelaria em regime de tempo compartilhado.....	718
8. Contrato de cessão de direitos patrimoniais – Obra literária.....	728
9. Contrato de edição e cessão de direitos autorais.....	730
10. Contrato de cessão de direitos autorais com pagamento em porcentagem.....	732
11. Cessão de crédito.....	734
12. Contrato de cessão de direitos e obrigações.....	737
13. Contrato de cessão de direitos e obrigações (pessoa jurídica).....	739
14. Contrato de cessão de quotas de prazo determinado de sociedade limitada – À vista.....	741
15. Contrato de cessão de quotas de prazo determinado de sociedade limitada – A prazo.....	743
16. Contrato de cessão de servidão de passagem.....	745
17. contrato de cessão de uso de linha telefônica.....	748

## **CAPÍTULO 29**

<b>Contratos Diversos.....</b>	<b>753</b>
1. Contrato de faturização ( <i>factoring</i> ).....	755
2. Contrato de franquia empresarial.....	759

3. Contrato particular aleatório com promessa de alienação futura .....	764
4. Contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei nº 9.514/97) .....	767
5. Contrato de adesão – Aquisição de jazigo .....	773
6. Contrato de sociedade de advogados “razão social” .....	777
7. Contrato particular de abertura de crédito em conta-corrente.....	783
8. Contrato de tradução.....	785
9. Contrato de participação – Adesão a consórcio.....	790

### **CAPÍTULO 30**

<b>Instrumentos Particulares</b> .....	809
1. Aditivos/Adendos contratuais .....	811
2. Aditivo de contrato .....	813
3. Adendo contratual ao contrato particular de prestação de serviços.....	814
4. Aditivo contratual para repactuação de prestações.....	816

### **CAPÍTULO 31**

<b>Distratos de Contratos</b> .....	819
1. Distrato de contrato de locação comercial .....	821
2. Distrato de contrato de sociedade comercial .....	822
3. Distrato social .....	823
4. Instrumento particular de distrato de contrato de compra e venda de automóvel com termo de responsabilidade .....	824
5. Instrumento particular de distrato de contrato de promessa de compra e venda .....	826
6. Retificação e ratificação de contratos.....	828

### **CAPÍTULO 32**

<b>Confissões de Dívida</b> .....	829
1. Instrumento particular de confissão de dívida (Modelo 1).....	831
2. Confissão de dívida (Modelo 2).....	833
3. Instrumento particular de acordo e confissão de dívida .....	835
4. Instrumento particular de confissão de dívida com garantia acessória.....	837
5. Instrumento particular de confissão de dívida com garantia real .....	840
6. Instrumento particular de confissão e assunção de dívida.....	842
7. Confissão e novação de dívida .....	844

### **CAPÍTULO 33**

<b>Termos - Pactos</b> .....	847
1. Termo de compromisso de entrega de produto .....	849
2. Termo de ajustamento de negócio .....	850

3. Termo de ajuste de contrato de compromisso de compra e venda com anuência .....	852
4. Termo de ajuste de contrato de compromisso de compra e venda .....	854
5. Termo de acordo de rescisão contratual em contrato de locação residencial por prazo determinado .....	856
6. Termo de rescisão de contrato de parceria com opção para renovação da transação ..	858
7. Termo de pré-acordo e composição de dívida .....	860
8. Termo particular de composição de dívida .....	862
9. Termo particular de compromisso e responsabilidade junto ao detran e demais órgãos de trânsito .....	863
10. Termo de avaliação .....	864

### **CAPÍTULO 34**

<b>Convênios - Convenções</b> .....	867
1. Convênio de programa de trabalho .....	869
2. Convênio de bolsa de trabalho .....	872
3. Convênio de bolsa de estágio .....	875
4. Convênio – Protocolo de cooperação .....	879

### **CAPÍTULO 35**

<b>Atas</b> .....	883
1. Ata de assembleia geral de constituição de sociedade anônima por subscrição particular de seu capital .....	885
2. Ata síntese ou sumário de ata de S.A. para publicar em jornal .....	887
3. Ata de reunião de conselho de administração de S.A. para publicar em jornal .....	889
4. Ata sumária da assembleia geral ordinária (de S.A.) .....	890
5. Modelo de edital de convocação (S.A.) .....	891
6. Ata de assembleia dos sócios .....	893
7. Ata de fundação de sociedade esportiva e recreativa .....	894
8. Ata de condomínio .....	896
9. Ata da sessão ordinária da sessão legislativa .....	898
10. Ata declaratória da sessão ordinária .....	900

<b>REFERÊNCIAS</b> .....	901
--------------------------	-----

<b>ÍNDICE ALFABÉTICO REMISSIVO</b> .....	903
--	-----