

JOSÉ GILMAR BERTOLO

Contratos e Instrumentos Particulares *Comentados*

3ª EDIÇÃO



JHMIZUNO
EDITORA DISTRIBUIDORA

15
Anos
Desde 2003

Contratos e Instrumentos Particulares Comentados - 3ª Edição

© José Gilmar Bertolo

J. H. MIZUNO 2019

Revisão:

Paulo de Moraes

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) (eDOC BRASIL, Belo Horizonte/MG)

B546c Bertolo, José Gilmar.
 Contratos e instrumentos particulares comentados / José Gilmar Bertolo. – 3. ed. – Leme (SP):
 JH Mizuno, 2019.
 892 p. : 17 x 24 cm

Inclui referências.
 Inclui índice alfabético remissivo.
 ISBN 978-85-7789-340-9

1. Contratos – Brasil. 2. Instrumentos jurídicos – Brasil. I. Título.

CDD 346.8102

Elaborado por **Maurício Amormino Júnior – CRB6/2422**

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
 e-mail: atendimento@editorajhmizuno.com.br

Impresso no Brasil
 Printed in Brazil

Sumário

CAPÍTULO 1

Doutrina	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	34
1.5.5 Princípio da Boa-Fé	35
2.1 Contratos unilaterais, bilaterais (sinalagmáticos) e plurilaterais	36
2.2 Onerosos e gratuitos	36
2.3 Comutativos e aleatórios.....	37
2.4 Consensuais ou reais.....	37
2.5 Contratos nominados e inominados.....	37
2.6 Solenes e não solenes.....	38
2.7 Principais e acessórios.....	38
2.8 Paritários ou por adesão	38
2.9 Real.....	38
3 Instantâneo ou de duração.....	39
3.1 Prazo determinado ou indeterminado	39
3.2 Pessoal ou impessoal	39
3.3 Preliminar	39
3.4 Contrato de execução imediata e de execução diferida	39
3.5 Típicos e Atípicos	40

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

CAPÍTULO 2

Contratos de Compra e Venda.....	45
1 Contrato particular de compra e venda de mato em pé (bens móveis).....	47
2 Contrato de compra e venda com alienação fiduciária	49
3 Contrato de compra e venda de estabelecimento comercial	52
4 Contrato de compra e venda de produtos agrícolas entre produtor e firma.....	55
5 Contrato de compra e venda de equipamento de informática.....	57
6 Contrato de compra e venda de veículo usado.....	59
7 Contrato de compra e venda de automóvel à vista.....	61
8 Contrato de compra e venda de bem imóvel à vista, entre pessoas físicas	63
9 Contrato particular de compra e venda de imóvel rural.....	66

CAPÍTULO 3

Das Cláusulas Especiais à Compra e Venda	69
1 Contrato de compromisso de compra e venda de imóvel com cláusula de retrovenda	71
2 Contrato de compra e venda a contento	75
3 Contrato de compra e venda com preempção ou preferência	78
4 Contrato de compra e venda com reserva de domínio (Modelo 1)	82
5 Contrato de compra e venda com cláusula de reserva de domínio (Modelo 2)	85

CAPÍTULO 4

Contratos de Promessa de Compra e Venda.....	89
1 Contrato de compromisso particular de compra e venda de imóvel	91

2 Contrato de compromisso particular de compra e venda de construção-laje	93
3 Contrato particular de promessa de compra e venda de fração ideal de terreno e de unidade condominial autónoma	95
4 Contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel urbano, com pagamento parcial a ser efetuado mediante permuta por unidade condominial autónoma, a ser construída no próprio empreendimento	107
5 Contrato de parceria para execução de loteamento	112

CAPÍTULO 5

Da Troca ou Permuta	121
1 Contrato de permuta de bens imóveis (Modelo 1)	123
2 Contrato de permuta de bens imóveis (Modelo 2)	127
3 Instrumento particular de permuta de automóvel (Modelo 1).....	129
4 Contrato de permuta de automóvel (Modelo 2)	131
5 Contrato de permuta de automóvel por motocicleta	133
6 Contrato de permuta de partes ideais de terreno por unidades edificadas com confissão de dívida	136
7 Contrato de permuta de bem móvel por imóvel	140

CAPÍTULO 6

Contratos de Promessa de Troca ou Permuta	143
1 Contrato particular de promessa de permuta	145
2 Contrato de promessa de permuta por área a ser edificada no próprio empreendimento	148

CAPÍTULO 7

Do Contrato Estimatório	159
1 Contrato particular estimatório e/ou de consignação	161
2 Contrato de consignação entre pessoas físicas.....	163
3 Contrato de consignação entre pessoas jurídicas.....	165

CAPÍTULO 8

Da Doação	169
1 Contrato de doação com cláusula de reversão ou retorno (Modelo 1)	171
2 Contrato de doação – reversão (Modelo 2).....	172
3 Contrato de doação condicional.....	174
4 Contrato de doação de pai para filho	176
5 Contrato de doação de pai para filho como adiantamento da legítima	178
6 Contrato de doação pura e simples.....	180
7 Contrato de doação remuneratória	181

CAPÍTULO 9

Da Locação de Coisas	183
1 Contrato de locação de barco por prazo determinado	185
2 Contrato de locação de equipamento com opção de compra	187
3 Contrato particular de locação de balcão frigorífico	195
4 Contrato de locação de vaga de garagem	197
5 Contrato de locação de espaço virtual para divulgação ou oferta de produtos ou serviços	200

CAPÍTULO 10

Seção Especial I – Da Locação Urbana – Lei nº 8.245/91	211
1 Contrato particular de locação residencial com fiança	213
2 Contrato particular de locação residencial com caução	217
3 Contrato particular de locação residencial com seguro-fiança	223
4 Contrato particular de locação comercial com fiador (Modelo 1)	229
5 Contrato particular de locação comercial com fiança (Modelo 2).....	237
6 Contrato particular de locação comercial com fiança (Modelo 3).....	245
7 Contrato particular de sublocação comercial	253
8 Contrato particular de sublocação residencial.....	258
9 Contrato de locação de temporada	265

CAPÍTULO 11

Seção Especial II – Contratos de Arrendamento e/ou Parceria Rural	269
1 Contrato particular de arrendamento rural	271
2 Contrato de parceria agrícola	276
3 Contrato de parceria pecuária (Modelo 1).....	280
4 Contrato de parceria pecuária (Modelo 2).....	283

CAPÍTULO 12

Do Empréstimo – Seção I – Do Comodato	285
1 Contrato particular de comodato com prazo determinado	287
2 Contrato particular de comodato de bens móveis com prazo determinado	290
3 Contrato de comodato de automóvel	292
4 Contrato de comodato de computadores	294
5 Comodato entre empresas – Imóvel comercial	296
6 Contrato de comodato de equipamento de som	298
7 Contrato de comodato de mercadoria	300
8 Contrato de comodato de telefone celular.....	302

9 Contrato de comodato modal	304
10 Contrato de comodato de móveis residenciais.....	306
11 Contrato de comodato de imóvel para moradia de empregado	308
12 Contrato de comodato de imóvel rural	310
13 Contrato de comodato de imóvel rural por prazo indeterminado	312
14 Contrato de comodato de imóvel rural por prazo determinado	315

CAPÍTULO 13

Seção II – Do Mútuo.....	319
1 Contrato particular oneroso de mútuo em dinheiro com fiança.....	321
2 Contrato de mútuo – Pecúnia (Modelo 1).....	323
3 Empréstimo em dinheiro (Modelo 2)	325
4 Contrato de antecipação e mútuo	328

CAPÍTULO 14

Da Prestação de Serviços.....	331
1 Contrato de prestação de serviços de assessoria jurídica (Modelo 1).....	333
2 Contrato de prestação de serviços, assessoria e consultoria jurídica (Modelo 2)	335
3 Contrato de prestação de serviços de profissional autônomo de administração de empresas	338
4 Contrato de prestação de serviços de assistência odontológica.....	342
5 Contrato de prestação de serviços gerais.....	348
6 Contrato de locação de serviços gerais entre empresas	352
7 Contrato de serviço de transporte entre empresas	355
8 Contrato de prestação de serviços de transporte para empresa	358
9 Contrato de prestação de serviços de transporte universitário	360
10 Contrato de prestação de serviços de bufê	363
11 Contrato de prestação de serviços de psicólogo(a)	367
12 Contrato de prestação de serviços de administração de bens.....	370
13 Contrato de prestação de serviços de administração condominial	373
14 Contrato de prestação de serviços de agenciamento de grupo musical.....	377
15 Contrato de prestação de serviços de agenciamento e divulgação de imagem	380
16 Contrato de prestação de serviços de consultoria técnica de prazo indeterminado	385
17 Contrato de prestação de serviços de conexão à internet	388
18 Contrato de prestação de serviços de consultoria técnica	393
19 Contrato de prestação de serviços de engenharia.....	397
20 Contrato de prestação de serviços de formatura	400
21 Contrato de prestação de serviços de consultoria financeira.....	404

22	Contrato de prestação de serviços de ensino de informática.....	409
23	Contrato de prestação de serviços de manutenção de programa de computador.....	411
24	Contrato particular de prestação de serviços de massagista desportivo	414
25	Contrato de prestação de serviços de recreação infantil	416
26	Contrato de prestação de serviços de tradução e interpretação.....	419
27	Contrato de prestação de serviços de engenharia de segurança e medicina do trabalho.....	422
28	Contrato de prestação de serviços musicais.....	428
29	Contrato de prestação de serviços para armazenamento de <i>website</i> de pessoa jurídica	431
30	Contrato de prestação de serviços para suporte de <i>software</i>	437
31	Contrato de prestação de serviços de assessoria de administração de prédio em condomínio.	440
32	Contrato de prestação de serviços de assessoria e interveniência em operações de câmbio ...	444
33	Contrato de reprodução fotográfica.....	446
34	Contrato de realização de projeto e construção de piscina.....	449
35	Contrato de representação comercial, veiculação de imagem e venda de produtos na internet	453
36	Contrato de apresentação artística	456
37	Contrato de administração hoteleira de prazo indeterminado por administradora.....	461
38	Contrato de assistência médica à empresa	464
39	Contrato de prestação de serviços de cobrança	467
40	Contrato de prestação de serviços voluntários	471

CAPÍTULO 15

Da Empreitada	475
1 Contrato de empreitada (Modelo 1).....	477
2 Contrato de empreitada (Modelo 2).....	479
3 Contrato de construção por empreitada	481
4 Contrato particular de subempreitada para execução de parte das obras.....	484

CAPÍTULO 16

Do Depósito	491
1 Contrato de depósito	493
2 Contrato de depósito convencional	495
3 Contrato de depósito em dinheiro	497
4 Contrato de depósito mercantil de bens móveis (Modelo 1)	499
5 Contrato de depósito mercantil de bem móvel (Modelo 2).....	500
6 Compromisso de fiel depositário	502
7 Contrato particular de exoneração de depósito.....	504

CAPÍTULO 17

Do Mandato	505
1 Procuração para fins judiciais.....	507
2 Procuração judicial criminal.....	508
3 Procuração extrajudicial – Negócios em geral.....	509
4 Procuração para efetuar matrícula em estabelecimento de ensino.....	510
5 Procuração para registro de direitos autorais.....	511
6 Procuração para venda de linha de telefone celular.....	512
7 Procuração para receber cobrança amigável ou judicial.....	513
8 Procuração para comprar e vender bens móveis.....	514
9 Procuração para assinatura de CRV/ATPV.....	515
10 Procuração para venda de automóvel (Modelo 1).....	516
11 Procuração para venda de automóvel (Modelo 2).....	517
12 Procuração para substituir diretor ou sócio de empresa.....	519
13 Procuração para exportação.....	520
14 Subestabelecimento.....	521
15 Renúncia de mandato.....	522
16 Petição comprovando e informando o juízo sobre a renúncia do mandato.....	523
17 Revogação de mandato.....	524
18 Petição comprovando e informando ao juízo sobre a revogação de mandato.....	526

CAPÍTULO 18

Da Comissão	531
1 Instrumento particular de comissão mercantil.....	533
2 Comissão mercantil.....	535

CAPÍTULO 19

Da Agência e Distribuição	537
1 Contrato de distribuição (Modelo 1).....	539
2 Contrato de distribuição (Modelo 2).....	544

CAPÍTULO 20

Da Corretagem	551
1 Contrato de prestação de serviços e de corretagem.....	553
2 Contrato de intermediação / Administração de imóvel (Modelo 1).....	556
3 Contrato de administração de imóvel (Modelo 2).....	559

CAPÍTULO 21

Do Transporte	563
1 Contrato de prestação de serviços de transporte universitário (transporte de pessoas)	565
2 Contrato de prestação de serviços de transporte para empresa (transporte de coisas).....	568

CAPÍTULO 22

Do Seguro	573
1 Contrato de seguro de automóvel (seguro de dano).....	575
2 Contrato de seguro de pessoa (apólice)	580

CAPÍTULO 23

Da Constituição de Renda	613
1 Pré-contrato de constituição de renda.....	615

CAPÍTULO 24

Da Fiança	617
1 Contrato de fiança	619

CAPÍTULO 25

Da Transação	621
1 Contrato de transação	623

CAPÍTULO 26

Do Compromisso	625
1 Cláusula compromissória	627

CAPÍTULO 27

Do Direito de Empresa	633
Do empresário	635
Da sociedade.....	636
Da sociedade não personificada	636
Da sociedade personificada	638
1 Contrato Social de Constituição de Empresa Individual de Responsabilidade Limitada - EIRELI	639
2 Alteração Contratual transformando Sociedade Empresária em Empresa Individual de Responsabilidade Limitada - EIRELI	641
3 Contrato social de sociedade simples	643

4 Contrato social de sociedade em nome coletivo.....	648
5 Contrato social de sociedade em comandita simples	651
6 Contrato social de sociedade limitada.....	654
7 Estatuto social – Sociedade anônima	659
8 Estatuto social – Sociedade em comandita por ações.....	663
9 Estatuto social – Sociedade cooperativa.....	667

CAPÍTULO 28

Contratos de Cessões de Direito.....	675
1 Contrato de Cessão de Fração de Uso de Tempo em Locação de Multipropriedade em Regime de Condomínio.....	677
2 Promessa de cessão de uso oneroso	681
3 Contrato particular de cessão e transferência de direitos e obrigações.....	689
4 Contrato particular de cessão de direitos e obrigações de posse.....	691
5 Contrato particular de cessão de direitos possessórios com condição suspensiva.....	695
6 Contrato particular de cessão e transferência de direitos, obrigações e outras anuências	698
7 Cessão de direitos e obrigações com anuência.....	702
8 Contrato particular de cessão do direito de ocupação de unidade habitacional de hotelaria em regime de tempo compartilhado.....	705
9 Contrato de cessão de direitos patrimoniais – Obra literária.....	714
10 Contrato de edição e cessão de direitos autorais	716
11 Contrato de cessão de direitos autorais com pagamento em porcentagem	718
12 Cessão de crédito.....	720
13 Contrato de cessão de direitos e obrigações	723
14 Contrato de cessão de direitos e obrigações (pessoa jurídica).....	725
15 Contrato de cessão de quotas de prazo determinado de sociedade limitada – À vista.....	727
16 Contrato de cessão de quotas de prazo determinado de sociedade limitada – A prazo.....	729
17 Contrato de cessão de servidão de passagem	731
18 contrato de cessão de uso de linha telefônica	734

CAPÍTULO 29

Contratos Diversos	737
1 Contrato de faturização (<i>factoring</i>).....	738
2 Contrato de franquia empresarial.....	742
3 Contrato particular aleatório com promessa de alienação futura.....	746
4 Contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei nº 9.514/97)	748
5 Contrato de adesão – Aquisição de jazigo	754
6 Contrato de sociedade de advogados “razão social”	758

7 Contrato particular de abertura de crédito em conta-corrente.....	765
8 Contrato de tradução.....	767
9 Contrato de participação – Adesão a consórcio.....	772

CAPÍTULO 30

Instrumentos Particulares	789
1 Aditivos/Adendos contratuais.....	791
2 Aditivo de contrato.....	793
3 Adendo contratual ao contrato particular de prestação de serviços.....	794
4 Aditivo contratual para repactuação de prestações.....	796

CAPÍTULO 31

Distratos de Contratos	799
1 Distrato de contrato de locação comercial.....	801
2 Distrato de contrato de sociedade comercial.....	802
3 Distrato social.....	804
4 Instrumento particular de distrato de contrato de compra e venda de automóvel com termo de responsabilidade.....	805
5 Instrumento particular de distrato de contrato de promessa de compra e venda.....	807
6 Retificação e ratificação de contratos.....	809

CAPÍTULO 32

Confissões de Dívida	811
1 Instrumento particular de confissão de dívida (Modelo 1).....	813
2 Confissão de dívida (Modelo 2).....	815
3 Instrumento particular de acordo e confissão de dívida.....	817
4 Instrumento particular de confissão de dívida com garantia acessória.....	819
5 Instrumento particular de confissão de dívida com garantia real.....	821
6 Instrumento particular de confissão e assunção de dívida.....	823
7 Confissão e novação de dívida.....	825

CAPÍTULO 33

Termos - Pactos	827
1 Termo de compromisso de entrega de produto.....	829
2 Termo de ajustamento de negócio.....	830
3 Termo de ajuste de contrato de compromisso de compra e venda com anuência.....	832
4 Termo de ajuste de contrato de compromisso de compra e venda.....	834

5 Termo de acordo de rescisão contratual em contrato de locação residencial por prazo determinado ..	836
6 Termo de rescisão de contrato de parceria com opção para renovação da transação	838
7 Termo de pré-acordo e composição de dívida	840
8 Termo particular de composição de dívida	842
9 Termo particular de compromisso e responsabilidade junto ao detran e demais órgãos de trânsito	843
10 Termo de avaliação	844

CAPÍTULO 34

Convênios - Convenções	847
1 Convênio de programa de trabalho	849
2 Convênio de bolsa de trabalho	852
3 Convênio de bolsa de estágio	855
4 Convênio – Protocolo de cooperação	859

CAPÍTULO 35

Atas	863
1 Ata de assembleia geral de constituição de sociedade anônima por subscrição particular de seu capital	865
2 Ata síntese ou sumário de ata de S.A. para publicar em jornal	867
3 Ata de reunião de conselho de administração de S.A. para publicar em jornal	868
4 Ata sumária da assembleia geral ordinária (de S.A.)	869
5 Modelo de edital de convocação (S.A.)	870
6 Ata de assembleia dos sócios	872
7 Ata de fundação de sociedade esportiva e recreativa	873
8 Ata de condomínio	874
9 Ata da sessão ordinária da sessão legislativa	876
10 Ata declaratória da sessão ordinária	878

REFERÊNCIAS	879
--------------------------	-----

ÍNDICE ALFABÉTICO REMISSIVO	881
--	-----