

CONTRATO DE COMPRA E VENDA (*EMPTIO-VENDITIO*): ATUALIDADE DO INSTITUTO DO DIREITO ROMANO NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO

CONTRACT OF PURCHASE AND SALE (*EMPTIO-VENDITIO*): THE INSTITUTE OF ROMAN LAW IN BRAZILIAN CIVIL LAW

Eunicélia de Fátima Carneiro da Silva*

RESUMO

O presente artigo se constitui em uma análise da influência do Direito Romano no ordenamento jurídico brasileiro com relação ao contrato de compra e venda. De ascendência histórico-jurídica no Direito Romano, o contrato de compra e venda atravessou a noite do tempo e se consolidou na codificação atual. As luzes deste contrato na Roma dos Cesáres, quer pelo seu engenho, quer pela sua objetividade, materializou-se nas modernas legislações, com poucas ou quase nenhuma modificações. Não podemos falar de contrato de compra e venda sem fazer uma digressão ao passado, buscar na *emptio-venditio* Romana sua evolução e constituição. Convém observar como o contrato de compra e venda construído pelo direito moderno se conserva fiel ao conceito romano, e que por seu significado econômico ontem e hoje se reveste de grande relevância no desenvolvimento jurídico.

PALAVRAS-CHAVE: Contrato de compra e venda; Direito Romano; Direito civil brasileiro.

ABSTRACT

This paper constitutes an analysis of the influence of Roman law in the Brazilian law regarding the purchase and sale agreement. With historical-legal ancestry in Roman law, the contract of purchase and sale overcomes the long night of the time and is consolidated in the current codification. The lights of this contract in the Rome of the Caesars, either by ingenuity or objectivity, is materialized in the modern legislation with few or no modifications. We can not speak of a purchase and sale agreement without a digression into the past, seeking at the Roman *emptio-venditio* the constitution and the evolution of the concept. It should be observed as the purchase and sale built by the modern law continues faithful to the Roman law concept, and that its economic significance for yesterday and today is of great relevance for the development.

KEYWORDS: Contract of purchase and sale; Roman Law; Brazilian civil law.

INTRODUÇÃO

O contrato de compra e venda, ou na fidelidade da literatura romana *emptio et venditio*, é um dos mais importantes contratos consensuais, e, pelo seu sentido prático, encontra-se em vigor até hoje, materializado nos modernos ordenamentos jurídicos.

* Mestranda em Ciências Jurídico-Históricas pela Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. Professora do Centro Universitário de João Pessoa - UNIPÊ. Currículo lattes: <<http://lattes.cnpq.br/6231527065022285>>. E-mail: eunicelia@yahoo.com.br

A compra e venda romana se apresenta, ontem e hoje, sob dois prismas de igual relevância, a saber: o jurídico e o econômico. O seu valor jurídico consiste na perfeição da sua vivência no Direito Romano, prestando-se como modelo a ser seguido. E no panorama econômico, por desempenhar uma função de universalidade em negócios, quer bilaterais, quer multilaterais, de pequena ou de grande monta. Aparece, portanto, em um negócio jurídico e requer um acordo de vontade de duas ou mais pessoas para que se alcance a produção dos seus efeitos de conteúdo patrimonial.

De ascendência histórico-jurídica no Direito Romano, atravessou a noite do tempo e se consolidou na codificação atual. Seu estudo se justifica pela atualidade do instituto, sobretudo quando em análise comparada com o Código Civil brasileiro, e constitui embasamento teórico essencial na formação jurídico-cultural, imprescindível na atuação como jurista.

O objetivo geral deste artigo é a compreensão do instituto da compra e venda no direito pátrio. Considerando-se o Direito Romano um instrumento de educação jurídica de caráter científico que serve de base para todo o estudo do direito, e sendo o Código Civil brasileiro fortemente – e diretamente – influenciado pelas normas romanísticas – obviamente, não se podendo desconsiderar as modificações guiadas pela necessidade social e pela evolução que o tempo determina – procurar-se-á demonstrar a atualidade e importância desse contrato no direito civil brasileiro, abordando sua origem, inclusive com todas as possibilidades de pactos acessórios a ele.

No intuito de se fazer uma melhor compreensão do texto, optou-se por fazer uma sistematização do instituto da *emptio-venditio* romana, da seguinte forma: (1) O contrato de compra e venda, no qual será feito um desdobramento indicando conceitos, uma breve síntese da origem e evolução jurídico-histórica do contrato, suas características e elementos constitutivos; (2) principais obrigações das partes, vendedor e comprador; e (3) Pactos acessórios ao contrato de compra e venda.

E embora não se trate de um trabalho propriamente comparativo, demonstrar-se-á por meio dos artigos do Código Civil brasileiro sua materialização no sistema jurídico positivo, com o intuito de enfatizar a importância e o caráter atual de que se reveste o estudo, não se tratando apenas de uma conotação dogmática.

1 O CONTRATO DE COMPRA E VENDA

A compra e venda (*emptio et venditio*) é um contrato reciprocamente obrigatório

(KASER, 1999, p. 239), em virtude do qual uma das partes (*venditor*-vendedor) se obriga a transferir a posse de uma coisa e a garantir seu uso pacífico (*habere licere*) a outra (*emptor*-comprador), que por sua vez, se compromete a dar (*datio*) àquela a propriedade de uma soma de dinheiro. Ou seja, dá-se a compra e venda quando duas pessoas se obrigam entre si, uma a possibilitar a posse livre e pacífica de uma coisa, e a outra o pagamento de um preço¹ fixado em dinheiro (PETIT, 2003, p. 515).

Diante disto, destacam-se os elementos constitutivos do instituto, quais sejam: a coisa, o preço e o consentimento (*res, pretium et consensus*); bem como, um esboço das obrigações inerentes às partes. É um contrato consensual que se torna perfeito a partir do momento em que o vendedor e o comprador acordam sobre a coisa vendida e sobre o preço (PETIT, 2003, p. 515).

1.1 ORIGEM E EVOLUÇÃO

Na fase inicial de qualquer comunidade política, com um tráfego comercial incipiente e escasso, é facilmente compreensível a falta de um instrumento de troca que pudesse desempenhar o papel que mais tarde assumiria a moeda. Neste sentido, o primitivo tráfego de bens se realizava por meio de uma simples permuta simultânea de coisas. Com a expansão das relações econômicas, sentiu-se pela primeira vez a necessidade de se adotar convencionalmente alguma matéria que fosse de comum aceitação, com a finalidade de evitar dificuldades nas permutas e a fim de satisfazer os interesses das partes intervenientes nos negócios (FERNANDEZ DE BUJÁN, 2007, p. 147). Assim, segundo Paulo, a origem da compra e venda está nas permutas².

Em Roma, o primeiro meio de troca foram as cabeças de gado (*pecus*), e, desta primitiva origem surgiu, por derivação, o nome *pecunia*. Os romanos, tenazes conservadores de suas tradições, atribuíram esta nomenclatura como forma de recordar, simbolicamente, o primeiro elemento comum de troca que surgiu na sua primitiva comunidade política. Posteriormente, foram utilizados os metais preciosos, como o cobre, o estanho e bronze. Gaio se refere ao emprego de metais quando recorda o ato solene e formal da realização da *mancipatio* (FERNANDEZ DE BUJÁN, 2007, p. 148).

GAIO I,119. A *mancipação* é, como dissemos acima, como que uma venda imaginária, instituição inerente aos cidadãos romanos. Realiza-se assim: na presença

¹ GAIO 3, 140-141: “O preço deve ser certo”;

² D.18,1,1 pr (Paulus): “*Origo emendi vendendique a permutationibus coepit*”.

de, pelo menos, cinco testemunhas, cidadãos romanos púberes, acompanhados de outra testemunha, também cidadão romano, que carrega a balança de bronze, chamado *libripende*. Aquele, que recebe em *mancipio*, segura o metal e diz: “Eu digo que este homem é meu pelo direito dos quirites, e que me seja vendido por meio deste bronze e desta balança de bronze”. Em seguida, toca a balança com a barra de bronze, entregando a barra, como se fosse o preço, à pessoa de quem recebe a *mancipação* (CRETELLA JR e CRETELLA, 2004, p. 58).

A princípio, portanto, esses metais eram pesados em uma balança com a finalidade de realização da troca. Posteriormente, já não seria necessária a pesagem do metal, mas sim a sua contagem. Era o aparecimento da moeda, metal cunhado, produzido em série, com um selo que garantiria seu peso e pureza (FERNANDEZ DE BUJÁN, 2007, p. 148).

Entendida a origem da moeda, indispensável para a caracterização do instituto ora analisado neste artigo, mister que se fale da configuração do contrato. Os romanistas se dividem quanto à origem do contrato consensual de compra e venda (FERRINI, 1929, p. 49 e ss.). Assim, podemos destacar algumas teorias: (a) uns entendem que a transformação num contrato consensual se deu em virtude do sistema das duas *stipulationes*, a do comprador e a do vendedor, onde o comprador se obrigava a transferir o preço e o vendedor a transferir a coisa, que progressivamente ter-se-ia unido num só negócio; (b) outros julgam que a compra e venda consensual teve sua origem nas relações entre comerciantes e que foi o pretor peregrino quem, em nome da *bona fides*, deu eficácia consensual ao contrato; (c) outros ainda aduzem que a compra e venda consensual surgiu antes dos fins do século III a.C.; (d) e ainda há os que falam que isso apenas ocorreu depois do advento da *Lex Aebutia*, em meados do século II a.C., por ela se apresentar sancionada por *iudicia bonae fidei*, que são posteriores à *Lex Aebutia*.

Sendo certo que, segundo Santos Justo (2011, p. 50), “não há fontes seguras que permitam abandonar o campo das meras hipóteses; e também que, na época clássica, a compra e venda foi um instituto jurídico que, embora acessível aos peregrinos, não tem paralelo nos demais direitos da antiguidade”.

1.2 CARACTERÍSTICAS E ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

A compra e venda é um contrato consensual, de boa-fé, bilateral perfeito (sinalagmático) e oneroso.

É consensual porque realizado por consentimento das partes e sua manifestação não requer qualquer formalidade, verbal ou escrita. De boa-fé (*bonae fidei*) por estar respaldado por ações *bonae fidei* (SANTOS JUSTO, 2011, p. 27). É um contrato bilateral perfeito ou

sinalagmático porque dele decorrem prestações recíprocas para os contraentes, que se obrigam, respectivamente, à entrega da coisa e o pagamento do preço. É oneroso porque gera reciprocamente obrigações para as partes. Cada uma delas tem um ônus, de natureza diversa, que se equivalem ou se equilibram.

Há autores que acrescentam a este rol, outras características, p. ex.: ser a compra e venda do direito das gentes e não ser translativo de domínio. Do direito das gentes (*ius gentium*), porque sua origem como contrato está ligada a este direito e ao comércio internacional que o regula; e não ser translativo de domínio por não transferir a propriedade, embora em alguns casos, com a entrega (*traditio*), se possa adquirir a propriedade da coisa³.

1.2.1 Elementos constitutivos

Os elementos constitutivos da compra e venda são: a *res*, o *pretium et consensus*, ou seja, a coisa, o preço, e o consentimento das partes⁴. O Código Civil Brasileiro, no seu art. 482, prescreve: “A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço”.

a) A coisa (*res*)

O objeto do contrato de compra e venda pode ser uma coisa corpórea ou incorpórea, contanto que sua posse possa ser transferida de modo livre e pacífico. E pode ser presente ou futura.

As coisas corpóreas podiam ser fungíveis e infungíveis. Nas coisas corpóreas, incluía-se o escravo (MOREIRA ALVES, 2001, p. 158). Quanto às coisas incorpóreas, era possível haver compra e venda de servidões prediais a se constituir, usufruto a se constituir, a herança já aceita pelo herdeiro (PETIT, 2003, p. 516), e no direito justiniano, o direito real do enfiteuta e o do superficiário (SANTOS JUSTO, 2011, p. 51).

Era possível a compra e venda ter como objeto também o direito de crédito, por meio de uma cessão de crédito, ou a coisa alheia, porque a obrigação do vendedor é de transferir a propriedade, ficando seu incumprimento passível de ressarcimento ao comprador (SANTOS JUSTO, 2011, p. 51-53).

³ GAIO 2,19: “As coisas *nec mancipi*, sendo corpóreas e, por isso, susceptíveis de tradição, tornam-se propriedade de outros de pleno direito, pela própria tradição”. CRETELLA JR. e CRETELLA, 2004, p. 78.

⁴ GAIO 3,139: “Celebra-se contrato de compra e venda, quando há acordo sobre o preço, embora ainda não pago, mesmo sem ter sido dado nenhum sinal. Dado o sinal, isso é prova de haver-se celebrado o contrato de compra e venda”. CRETELLA JR. e CRETELLA, 2004, p. 161.

As coisas futuras, como foi dito, também eram suscetíveis de compra e venda⁵, e aqui depende da atividade do vendedor, respondendo este por incumprimento do contrato se a coisa não viesse a existir. Entretanto, havia ainda outras duas espécies de compra e venda futura: (i) *A emptio rei speratae* (compra da coisa esperada)⁶: a celebração desse contrato ocorria sob condição suspensiva de a coisa futura vir a existir ou a se tornar disponível. Nesse caso, não dependia da vontade do vendedor (SANTOS JUSTO, 2011, p. 52)⁷. Porém ao se realizar a condição, o comprador fica obrigado a fazer o pagamento do preço; (ii) *A emptio spei* (compra da esperança)⁸: neste caso, o comprador se obriga a pagar o preço mesmo que a coisa futura não venha a existir (SANTOS JUSTO, 2011, p. 52).

O Código Civil Brasileiro, no seu art. 483, assim dispõe: “A compra e venda pode ter por objeto coisa atual ou futura. Neste caso, ficará sem efeito o contrato se esta não vier a existir, salvo se a intenção das partes era de concluir contrato aleatório”.

b) O preço (*pretium*)

O preço deve consistir em dinheiro⁹. Na época Clássica, Sabinianos e Proculeinos divergiam quanto ao que poderia representar o preço. Para os Sabinianos qualquer coisa poderia se constituir no preço. Os Proculeianos defendiam que somente uma quantia em dinheiro poderia ser o preço no contrato de compra e venda. Essa diferença se constitui na distinção do contrato de compra e venda e da permuta. Contudo, prevaleceu a opinião dos Proculeianos que, posteriormente, foi acolhida por Justiniano (VIEIRA CURA, 2003).

A coisa devia estar dentro do comércio jurídico (*in commercio* ou *impatrimonio*), suscetíveis de serem compradas ou vendidas; e não fora dele (*extra commercium* ou *extra patrimonium*), ou seja, excluída como objeto de venda, como por exemplo, homem livre (*homo liber*), as coisas públicas (*res publicae*), sagradas (*sacrae*), religiosas (*religiosae*) e

⁵ D.18,1,8 pr.: “Não se pode entender nem compra nem venda sem a coisa que se vende; e, todavia, se compram perfeitamente os frutos e partos futuros...”. SANTOS JUSTO, aula sobre compra e venda (Mestrado em Jurídico-Históricas), p. 39.

⁶ A este respeito Moreira Alves (2001, p. 158) afirma que essa denominação não é romana, e que vem de autores medievais.

⁷ Santos Justo cita alguns exemplos, tais como, a cria a nascer de um animal doméstico, os produtos da caça ou da pesca etc.

⁸ D. 18,1,8,1: “Mas por vezes se entende que há venda, ainda sem a coisa (...) o que sucede quando se compram peixes a pescar, aves a caçar (...) porque se realiza a compra ainda que nada se tenha colhido, porque a compra é de uma esperança...”. Vide SANTOS JUSTO, aula sobre compra e venda (Mestrado em Jurídico-Históricas), p. 39. Segundo Moreira Alves (2001, p. 159), a denominação *emptio spei* medieval é também medieval.

⁹ GAIO, 3, 141: *Precium in numerata pecunia consistere debet*; I, III, 23, 2;

santas (*sanctae*) (PANERO GUTIERREZ, 1997, p. 585)¹⁰. Regra geral era sempre nula a venda de toda coisa fora do comércio, porque era absolutamente impossível de se ter a sua posse. A nulidade era absoluta e sem exceção, porque essas coisas estavam fora da órbita do direito civil (BIONDI, 1936, p. 55). Também não são objetos da compra e venda as coisas ilícitas.

O preço deve ser certo¹¹, determinado ou determinável por ocasião da celebração do contrato, fundamentado em critérios objetivos. Na época clássica¹², o arbítrio de uma das partes ou de terceiro não era admitida para a fixação posterior do preço. Justiniano confirmou a tese de que a fixação do preço poderia ser deixada ao arbítrio de terceiro. Porém, a venda seria nula se o preço fosse deixado à vontade do comprador ou de um terceiro não designado. Assim dispõe o art. 489 do Código Civil Brasileiro: “Nulo é o contrato de compra e venda, quando se deixa ao arbítrio exclusivo de uma das partes a fixação do preço”.

O preço deve ser verdadeiro, real e certo. Se o preço for fictício ou insignificante em relação à coisa vendida, não há compra e venda e sim, doação, que será válida se preencher todos os requisitos e pressupostos. Com Justiniano, por influência cristã se exigiu que o preço além de certo e verdadeiro, fosse justo¹³. Estabeleceu-se também que “se alguém vendesse coisa imóvel por preço inferior à metade do seu valor justo, daria margem ao que, na Idade Média se denominou de “*laesio enormis*”, podendo o vendedor rescindir o contrato”. Configurava-se lesão enorme, contudo, quando se tratasse de coisa imóvel (MOREIRA ALVES, 2001, p. 160) e o preço fosse inferior à metade do valor real no momento da celebração (PETIT, 2003, p. 519). Podia o comprador evitar a rescisão pagando o valor justo da coisa (KASER, 1999, p. 242).

¹⁰ Conforme GAIO, “*Sacrae sunt quae diis superis consecratae sunt.../Sagradas são as coisas consagradas aos deuses superiores*”(2,4); “*Religiosae quae diis manibus relictiae sunt/ Religiosas as reservadas aos deuses manes*” (2,4); “*Sanctae quoque res, veluti muri et portae, quodam modo divini iuris sunt/ Também as coisas santas, como os muros e as portas da cidade, são de certo modo de direito divino*” (2,8); *Vide* SANTOS, 2011, p. 231.

¹¹ GAIO 3,140: “O preço deve ser certo. Assim, se combinarmos que a coisa será vendida pelo preço fixado por Tício, esse contrato, conforme Labeão, é nulo, sendo é opinião aprovada por Cássio. Ofílio pensava ter havido compra e venda e essa opinião é seguida por Próculo”. CRETELLA JR. e CRETELLA, 2004, p. 161.

¹² Quanto à importância de se estabelecer uma periodização na vida do Direito Romano, Sebastião Cruz (1984, p. 39 e 51), apontando os seguintes critérios: político, normativo e jurídico (interno e externo). Seguindo o critério adotado neste trabalho: jurídico interno, tem-se as seguintes épocas históricas: Época Arcaica (753 a. C. {?} -130 a. C.); Época Clássica (130 a. C. e 230 d. C.); Época Pós-Clássica (230 – 530); e Época Justinianéia (530 – 565). A Época Clássica foi o período de verdadeiro apogeu do ordenamento jurídico romano, sendo considerada modelo e padrão comparativo para as épocas posteriores. No mesmo sentido, Santos Justo (2008, p. 17-19).

¹³ C.4,44,2 (ano 285): “Se tu ou o teu pai tiverem vendido uma coisa por menor preço, é humano que ou, restituindo tu o preço ao comprador, recuperes o fundo vendido mediante a autoridade do juiz ou que, se o comprador preferir, recebas o que falta ao justo preço. Mas se considera que o preço é menor se não tiver pago nem a metade do verdadeiro preço”. *Vide* SANTOS JUSTO, aula sobre compra e venda (Mestrado em Jurídico-Históricas), p. 40.

c) O consentimento das partes (*consensus*)

A compra e venda é um contrato realizado mediante o simples consentimento das partes contraentes, que pode ser manifestado de qualquer modo. O consentimento, portanto, é elemento essencial da compra e venda.

Entre os romanos era comum se reputar perfeito o acordo¹⁴ com a determinação de arras confirmatórias. Para Arangio-Ruiz (1956, p. 91), a estrutura do contrato de compra e venda como um contrato consensual é aparentemente comprometido pelo uso firmemente estabelecido em Roma de o comprador entregar ao vendedor, no momento em que foi alcançado o acordo, a quantia em dinheiro a título de arras. Sendo certo que decorria da consensualidade, havia a possibilidade de realização entre ausentes, por interposta pessoa ou por carta¹⁵.

Tratando-se de um contrato consensual, no caso da compra e venda tem importância fundamental a correlação das duas vontades¹⁶: se tal acordo está faltando, tem-se uma figura muito clara na mente dos juristas, o dissenso, que exclui a formação do contrato (ARANGIO-RUIZ, 1956, p. 105 e 106).

2 OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Sendo a compra e venda um contrato bilateral perfeito ou sinalagmático, gera obrigações recíprocas para as partes contraentes.

2.1 OBRIGAÇÕES DO VENDEDOR

Para melhor sistematização das obrigações do vendedor, permite-se subdividi-las em quatro itens: a) Transferir a posse livre e pacífica da *res*; b) Responder pela evicção; c) Cuidar

¹⁴ GAIO 3, 139: “A compra e venda contrai-se no momento em que há acordo no preço, ainda que não haja sido pago e inclusivamente não tenham sido entregues as arras, pois o que se dá a título de arras é uma prova de que a compra e venda se contraiu”; Para Santos Justo (2011, p. 51), o instituto das arras é originário do Oriente, onde era nomeadamente utilizado pela população grega. Para Kaser (1999, p. 241), no direito pré-clássico e clássico o comprador entrega ao vendedor um anel ou uma soma em dinheiro para dar firmeza à celebração do contrato. Com Justiniano e conforme o modelo grego, as arras devem assegurar a futura celebração da compra e venda, se as partes tiverem optado pela forma escrita. Quem após a entrega das arras, renunciar ao acordo (pré-contratual) da celebração futura da compra, sofre desvantagens jurídicas: quem deu as arras, perde-a em favor da contraparte; e quem a recebeu tem de restituí-la-á em dobro.

¹⁵ Vide GAIO, 3, 136.

¹⁶ No direito brasileiro está estipulado no art. 482: A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço.

da *res* até a sua entrega; d) Responder pelos vícios ocultos da *res*. Passa-se então ao desenvolvimento de cada um dos tópicos mencionados.

a) Transferir a posse livre e pacífica da *res*;

A principal obrigação do vendedor era fazer a entrega da coisa vendida ao comprador. Mas não era uma simples entrega. Devia transferir ao comprador a posse livre e pacífica (*habere licere*), uma posse que servisse a usucapião (*vacuam possessionem tradere*) (VIEIRA CURA, 2003, p. 10).

O contrato de compra e venda não resultava, na época Clássica, na transferência da propriedade da coisa vendida para o comprador. Para que ocorresse a transferência era necessário um outro negócio, conforme se tratasse de *res Mancipi* ou de *res nec Mancipi*¹⁷. Para se transferir uma *res Mancipi*, era indispensável a celebração da *mancipatio* ou *in iure cessio*, e no caso de se tratar de uma *res nec Mancipi*, era essencial a *traditio*¹⁸. A *traditio* era a transferência da coisa.

Da compra e venda não decorria nenhum direito real, mas apenas obrigações entre as partes. O vendedor devia transferir a posse da coisa e o comprador devia pagar o preço. Cada um apenas tinha o direito de exigir do outro o cumprimento da sua obrigação, não adquirindo com a celebração do contrato o direito de propriedade sobre a coisa vendida ou sobre o preço,

¹⁷ GAIO 2, 14a: “Há ainda uma outra divisão de coisas, repartindo-as em *res Mancipi* e *res nec Mancipi*. *Mancipi* são as propriedades e construções em solo itálico, os escravos e os animais domáveis pelo pescoço ou pelo dorso, como bois, cavalos, mulos, e asnos. As servidões dos prédios rústicos e a dos prédios privados também são *res nec Mancipi*”. GAIO 2, 15-20. Vide CRETELLA JR. e CRETELLA, 2004, p. 77-78.

¹⁸ Vieira Cura (2002, p. 74-76) esclarece que da época arcaica até a época clássica, era de fundamental importância a distinção entre as *res Mancipi* e as *res nec Mancipi*, que caiu em desuso na época pós-clássica, e mais tarde abolida por Justiniano, substituindo-a pela que opõe as *res* imóveis às *res* móveis. As *res Mancipi*, segundo as fontes, estão enumeradas taxativamente e eram: “os *fundi* e as casas situadas em solo itálico, os escravos, os animais de tiro e de carga e as antigas servidões prediais rústicas (*via, iter, actus, aqueductus*). *Res nec Mancipi* eram as restantes (...): “as servidões prediais urbanas, os prédios pelos quais se pagavam *stipendium* ou *tributum*, os animais selvagens, como os ursos e leões, e outros que não eram domesticados ao tempo em que foi estabelecida a distinção entre categorias de coisas, como os elefantes e os camelos, bem como as *res incorporales* (...)”. Deste modo, *res Mancipi* eram as coisas cuja propriedade era em sua origem transferida por meio de um negócio solene que era a *mancipatum*, mais tarde denominada de *mancipatio*, enquanto as outras, cuja transmissão não exigia formalidade, receberam a denominação negativa de *res nec Mancipi*. (...) A *mancipatio* era um negócio solene de aquisição de *res Mancipi*, que era realizado na presença de pelo menos cinco testemunhas, que deviam ser cidadãos romanos púberes, e de outro de idêntica condição, que devia segurar uma balança (...), o adquirente, tendo o objeto ou algo que o simbolizasse na sua mão, afirmava ser seu proprietário segundo o direito quiritário e que o adquiria através da balança e do bronze, com que de seguida tocava a balança, e que era considerado com se fosse o preço (...). A *in iure cessio* se materializava pela cessão da coisa ou algo que a representasse do alienante para o adquirente na presença um magistrado romano. O adquirente declarava que a coisa lhe pertencia perante o direito dos quirites, em seguida o magistrado perguntava ao demandado se contestava a afirmação do demandante, se não contestasse ou silenciasse, a coisa era entregue ao reivindicante. Sobre isso, ver Santos Justo (2008, p. 167).

que só irá acontecer com um dos modos de aquisição da propriedade, ou seja, com a *mancipatio, a in iure cessio, a traditio e a usucapio* (MOREIRA ALVES, 2001, p. 160).

A jurisprudência da época Clássica sempre manteve uma distinção entre o contrato consensual de compra e venda (obrigacional) e o negócio translativo (*mancipatio, in iure cessio ou traditio*), exigindo sempre o negócio translativo para a transferência da propriedade. Essa divisão permaneceu vigente até ao tempo de Constantino, já na época pós-clássica, quando se deu a união da venda e da transferência da propriedade em um único negócio. E a partir de então o próprio contrato tinha o efeito de transferir a propriedade (VIEIRA CURA, 2002, p. 81 e ss.).

Ao tempo de Justiniano, foi acolhida no *Corpus Iuris Civilis* a interpretação clássica, retomando a distinção entre o efeito simplesmente obrigacional e o ato translativo da propriedade, que tinha efeito real. A transferência do direito de propriedade não resultava do próprio contrato de compra e venda, sendo necessário um outro negócio, a *traditio*. Podendo se dizer que a compra e venda se caracterizava novamente como um contrato de efeitos reciprocamente obrigacionais¹⁹, em que o vendedor se obrigava a transferir a posse livre e pacífica da coisa e o comprador a pagar o preço em dinheiro (VIEIRA CURA, 2003, p. 36-38). Sem o pagamento do preço o vendedor não era obrigado a transferir a propriedade (SANTOS, Aula de Mestrado, p. 37).

É o que se verifica no direito brasileiro. Conforme art. 481: “Pelo contrato de compra e venda um dos contraentes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, pagar-lhe certo preço em dinheiro”. No caso da propriedade imóvel, art. 1.245: “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”. Quanto as coisas móveis, art. 1.267: “A propriedade das coisas não se transfere pelos negócios jurídicos antes da tradição”.

Entretanto, a simples entrega (*traditio*), mesmo que efetuada pelo proprietário, também não transmitia a propriedade, fazendo-se necessário uma justa causa para a sua realização, conforme sentença do Digesto: “*Numquam nuda traditio transfert dominium, sed ita, si venditio aut aliqua iusta causa praecesserit, propter quam traditio sequeretur*”²⁰.

¹⁹ Diferentemente do que ocorre com a compra e venda consagrada no Código Civil Português vigente, onde o próprio contrato transfere a propriedade da coisa vendida, afastando-se da compra e venda romana, por produzir efeitos reais. Cfr. art. 874: “Compra e venda é o contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou outro direito, mediante um preço”. E art. 879: “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”. Em Portugal, a produção de efeitos meramente obrigacionais vigorou até o Código Civil de Seabra, de 1867, quando o legislador português foi influenciado pelo Código Civil Francês (de Napoleão).

²⁰ D.41,1,31pr.: “a simples entrega, sem mais, não transfere a propriedade, mas somente quando tenha precedido uma venda ou qualquer outra justa causa que seja seguida pela tradição”.

b) Responder pela evicção;

Não era suficiente que o vendedor entregasse ao comprador a posse pacífica da coisa, era necessário que essa posse fosse duradoura (PETIT, 2003, p. 521).

Tinha-se a evicção quando o comprador era vencido em ação de reivindicação, por ter sido reconhecido a um terceiro a propriedade dela antes da compra e venda ou a titularidade de certos direitos reais limitados, como uma servidão, o usufruto e o penhor sobre a coisa vendida, que excluem a posse pacífica pelo comprador (BURDESE, 1957, p. 598; MOREIRA ALVES, 2001, p. 161-163; PANERO GUTIERREZ 1997, p. 595; SANTOS JUSTO, 2011, p. 55-57; SANTOS, 2009, p. 303).

Eram requisitos para se exigir a responsabilidade por evicção (PANERO GUTIERREZ, 1997, p. 594):

- a) Um direito anterior à compra e venda;
- b) Não haver decorrido o prazo necessário para a usucapião;
- c) Uma sentença condenatória;
- d) A privação no todo ou em parte da coisa vendida;
- e) A notificação do vendedor para que preste ajuda em juízo.

O ressarcimento não poderia exceder ao dobro do preço da coisa vendida.

Uma das consequências da celebração do contrato de compra e venda era a obrigação do vendedor de assegurar a posse pacífica da coisa (*habere licere*). E pressupõe a ausência de vícios jurídicos. O contrário de pacífico é litigioso. Portanto, se o comprador era vencido em um processo em que um terceiro acreditava ser o dono da coisa vendida, ou que tinha algum direito real sobre a mesma, o vendedor responderia por evicção²¹, implicando na perda de um direito com base numa sentença condenatória.

O comprador, na hipótese de evicção, poderia mover a *actio emptio* que decorria do próprio contrato de compra e venda, e com isso a responsabilidade por evicção passou a ser uma das obrigações que a *emptio venditio* gerava para o vendedor. Contudo, essa responsabilidade poderia ser afastada de duas formas: ou pela vontade dos contraentes, por meio do *pactum de non praestanda evictione*, ou, em casos especiais, pela lei (MOREIRA ALVES, 2001, p. 162).

²¹ Evicção vem do latim *evictio*, do verbo *evincere*, que significa “ser vencido em juízo”, desapossar judicialmente.

Quanto à evicção, assim preceitua o art. 447 do Código Civil Brasileiro: “Nos contratos onerosos, o alienante responde pela evicção. Subsiste esta garantia ainda que a aquisição se tenha realizado em hasta pública”.

c) Cuidar da *res* até a sua entrega

Outra obrigação do vendedor era a de conservar a coisa até o momento de sua entrega ao comprador²². Entretanto, alguns romanistas entendem que a obrigação do devedor era a de atuar com a diligência de um homem normal (*bonus paterfamilias*), sendo sua obrigação resultante de uma culpa *levis ou in abstracto*. Se o perecimento ou a deterioração da coisa se desse por caso fortuito ou força maior, quem os suportava era o comprador, por sua responsabilidade pelo risco (SANTOS JUSTO, 2011, p. 57).

Importante ressaltar alguns momentos diferenciados em que o risco onera o comprador. Quando se tratava de uma compra e venda sob condição suspensiva, o ônus do comprador só se verificava a partir da condição. No caso de coisas que deviam ser pesadas, contadas ou medidas, a partir do momento em que isto ocorria. Pode-se ainda dizer que se o comprador se reservava no direito de examinar a coisa, então somente se dava a partir de sua aquiescência. Podiam ainda os contraentes afastar ou distribuir o risco de maneira diferente (SANTOS JUSTO, 2011, p. 57 e 58).

O Código Civil Brasileiro estabelece no art. 492: “Até o momento da tradição, os riscos da coisa correm por conta do vendedor, e os do preço por conta do comprador”. Outra disposição do Código Civil Brasileiro, elencado no art. 502, é: “O vendedor, salvo convenção em contrário, responde por todos os débitos que gravem a coisa até o momento da tradição”.

d) Responder pelos vícios ocultos da *res*;

Junto com a evicção, a responsabilidade por vícios ocultos se configurava como uma das principais responsabilidades do vendedor perante o comprador, como consequência da celebração do contrato de compra e venda. O vendedor deveria entregar ao comprador o bem vendido de acordo com as condições acordadas. Os vícios não são necessariamente defeitos

²² D. 18,1,35,4: “Se uma coisa vendida tiver perecido por furto, deve ver-se, em primeiro lugar, o que foi acordado entre as partes acerca da custódia da coisa. Se nada foi acordado, deve esperar-se do vendedor uma custódia tal como a que um bom pai de família põe nas suas coisas...”; I. 3,23,3: “Todavia, verificada a compra e venda (que tem lugar, segundo temos dito, desde o momento em que se tiver acordado o preço...), o risco da coisa vendida corresponde desde logo ao comprador, ainda quando a coisa não lhe tenha sido entregue...”. Vide Cfr. SANTOS JUSTO, aula sobre compra e venda (Mestrado em Jurídico-Históricas), p. 41 e 42.

na coisa comprada. Uma coisa podia estar em perfeito estado e, não obstante, o comprador invocar vícios na mesma. Entendia-se por vícios os desajustes entre o que o comprador entende que comprou e o que efetivamente foi comprado (FERNÁNDEZ DE BUJÁN, 2007, p. 231).

Além de existir o vício, este deveria ser oculto. Entendia-se por oculto o que não era manifesto. Se alguém comprava um objeto crendo que era de ouro, quando na realidade era de cobre, parece óbvio que a divergência é evidente, podendo ser reconhecido por qualquer pessoa, por se considerar manifesto. Isso implicava que o vício não era oculto, logo, não gerava responsabilidade ao vendedor. Além de parecer óbvio e notório, o vício tampouco estava escondido. Era entendido como desconformidade quando poderia ser descoberto pelo comprador se ele tivesse usado de uma razoável diligência. Apenas podem ser qualificados como vícios ocultos aqueles vícios não imputáveis ou não descobertos que a coisa venha a apresentar e que possam diminuir o seu valor (FERNANDEZ DE BUJÁN, 2007, p. 230 e 231).

No caso de se verificarem vícios não declarados pelo vendedor o comprador era tutelado pelas *actiones aediliciae*: ação redibitória (*actio redhibitoria*) e a ação estimatória (*actio quanti minoris* ou *aestimatoria*).

Uma das obrigações do vendedor era responder pelos vícios ocultos da coisa. A atuação dos *ediles curules* vai ser decisiva, correspondendo à polícia, vigilância e jurisdição nos mercados (PANERO GUTIERREZ, 1997, p. 596), introduzindo as duas ações supracitadas para proteger o comprador contra as fraudes cometidas pelos vendedores contra os compradores de animais e escravos. Em virtude da promulgação do edito, e como consequência do exercício do seu *ius edicendi*, tem-se as seguintes ações (ARANGIO-RUIZ, 1956, p. 261 e ss.; FERNANDEZ DE BUJÁN, 2007, p. 242-244; MOREIRA ALVES, 2001, p. 163-165; PANERO GUTIERREZ, 1997, p. 594-596; SANTOS JUSTO, 2011, p. 58-60):

I – *actio redhibitoria*: pela qual o comprador podia requerer no prazo de dois meses seguintes a venda, devido aos vícios ocultos da coisa adquirida (animal ou escravo), a resolução da compra e venda, obtendo a devolução do preço, mas restituindo a coisa.

II – *actio quanti minoris* ou *aestimatoria*: permitia ao comprador, se quisesse ficar com o animal ou escravo, requerer a redução do preço dentro de um prazo de seis meses.

A princípio se sabe que o vendedor prestava uma garantia na própria *mancipatio* ou numa *stipulatio* de que o imóvel vendido estava isento de quaisquer defeitos ocultos. Essa garantia obrigava o vendedor a indenizar o comprador pelos defeitos descobertos após a

venda. Geralmente, vendedor e comprador celebravam uma *stipulatio duplae*, para que o comprador ficasse garantido contra a evicção e os vícios redibitórios.

Quando a compra e venda fosse considerada como um contrato consensual e de boa-fé, ao comprador que tivesse adquirido uma coisa que apresentasse vícios ocultos, ao que se soubesse não havia comprado, era permitido a utilização da *actio emptio* para solicitar a resolução do contrato.

A partir deste regime geral, aplicado a toda compra e venda, os *ediles curules*, que eram magistrados republicanos que tinham competências sobre a organização dos mercados na cidade, estabeleceram um regime especial para as transações que se efetuavam nestes mesmos mercados (FERNANDEZ DE BUJÁN, 2007, p. 232). Disciplinaram especialmente as vendas de escravos e animais, no sentido de protegerem os compradores. Impuseram aos vendedores a obrigação de declarar no momento da conclusão do negócio, dentre outros, as enfermidades crônicas e os defeitos físicos não aparentes que afetassem os escravos e os animais. Também se já haviam tentado fugir, se se entregavam à vadiagem e se já tinham cometido algum delito que afetasse terceiros. Caso os defeitos não declarados se manifestassem depois da compra e venda, o comprador podia demandar o vendedor, independentemente de ter havido ou não dolo, com uma das seguintes ações: *actio redhibitoria* ou *actio quanti minoris* (ou *aestimatoria*) (SANTOS JUSTO, 2011, p. 58 e 59).

O Digesto dedica um título inteiro ao Edito dos *Ediles curules*, em que estes magistrados estabeleceram normas para reger sua jurisdição nos litígios que resultassem das controvérsias comerciais que ocorriam nos mercados. Este título tem como *caput*: *Sobre o Edito Edilício, a ação redibitória e a ação de diminuição de preço*. O fragmento que inicia a exposição contém uma justificativa deste regime especial (D.21,1,1,2) (FERNANDEZ DE BUJÁN, 2007, p. 232).

2.2 OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

Entre as obrigações do comprador, estão:

a) Pagar o preço

A primeira e principal obrigação do comprador, em virtude do acordo de compra e venda, era o pagamento do preço convencionado. O pagamento do preço deveria se efetuar conforme as condições e circunstâncias do contrato. Tratava-se de uma obrigação pecuniária,

ou seja, em que se devia uma quantia em dinheiro e era naturalmente divisível.

O pagamento do preço era feito no prazo convencionado e, na sua falta, imediatamente após a conclusão do contrato. Entretanto, enquanto o preço não fosse pago o comprador não poderia exigir a entrega da coisa comprada. Se a exigisse, o vendedor poderia lhe opor a exceção de contrato não cumprido, *exceptio non adimpleti contractus*. O cumprimento de uma obrigação corresponde automaticamente a uma prestação da outra parte (PANERO GUTIERREZ, 1997, p. 589; SANTOS JUSTO, 2011, p. 60 e 61). No contexto do princípio da interdependência das obrigações recíprocas das partes, a regra é que qualquer das partes poderia se recusar à execução de seu desempenho até que a outra parte se oferecesse para executar a sua própria (BURDESE, 1957, p. 599).

As mútuas obrigações do comprador e do vendedor eram sancionadas pelas ações, *emptio* e *venditio*, respectivamente, ações civis e de boa-fé. Ademais, o comprador era obrigado a pagar os juros sobre o preço desde o dia em que a coisa lhe foi entregue.

b) Receber a coisa a pedido do vendedor

Não podia o comprador se recusar a receber a coisa, sob pena de incorrer na obrigação de ressarcimento do devedor por danos causados.

c) Ressarcir o vendedor das despesas pela conservação da coisa

Junto com a obrigação de pagar o preço, também era obrigação do comprador ressarcir o vendedor, desde a perfeição do contrato, das despesas pela conservação da coisa vendida, caso não tenha sido entregue por culpa sua (MOREIRA ALVES, 2001, p. 165).

O comprador deveria indenizar o vendedor dos gastos imprescindíveis para o sustento e conservação da coisa até a tradição (PETIT, 2003, p. 527). Sendo certo que, se os frutos da coisa pertencem ao comprador, este também deveria suportar as despesas. Assim, geralmente se referia às despesas feitas na coisa vendida e não entregue por culpa do comprador.

d) Suportar o risco

O risco (*periculum*) onerava o proprietário da coisa. Os riscos eram para o comprador credor da coisa vendida. Nos contratos de compra e venda, os romanos faziam ocorrer a

transferência do risco do vendedor para o comprador com a celebração do contrato (Código Civil Brasileiro, art. 492). Embora, em alguns casos, isso só acontecesse um pouco mais tarde, como exemplo, quando a compra e venda estava sujeita a condição suspensiva; quando a coisa ainda não tivesse sido “individualizada”; ou porque a coisa ainda não tivesse sido “fabricada ou adaptada pelo vendedor” (KASER, 1999, p. 244).

“A partir da transferência do risco, compete ao comprador, como uma espécie de prêmio de risco, a utilização da coisa”. Devia também o comprador reembolsar o vendedor pela despesa necessária que tivesse sido feita com a coisa, a partir do momento de sua transmissão (KASER, 1999, p. 244).

4 PACTOS ACESSÓRIOS AO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Considerava-se pacto o mero acordo de vontades sem revestimento formal. Baseava-se na simples vontade das partes contratantes. A importância da compra e venda e a frequência de sua realização, configurando-se como um contrato nuclear de todo o tráfico jurídico, deu lugar a numerosos pactos e cláusulas acessórias, com *nomem iuris* próprio e singularidade jurídica específica nos usos e na regulamentação das transações de bens no mundo romano (FERNANDEZ DE BUJÁN, 2007, p. 257).

Geralmente no momento de constituição do contrato de compra e venda as partes acrescentavam pactos que resultavam direitos e obrigações para uma delas. E sendo a compra e venda um contrato sancionado por ações de boa-fé, os pactos acessórios ligados a contratos dessa natureza tinham eficácia obrigatória. Tais pactos criavam relações obrigacionais entre as partes contratantes (MOREIRA ALVES, 2001, p. 166). Destaca-se agora os principais pactos acessórios ao contrato de compra e venda, que conferem um direito de resolução:

a) lex commissoria

A *lex commissoria* era sem dúvida um dos pactos mais frequentes e importantes na sua aplicação ao contrato de compra e venda no mundo romano. Trata-se de um pacto estabelecido em favor do vendedor, em virtude do qual este se reservava no direito de recuperar a coisa vendida, no caso de o comprador não pagar o preço no prazo estabelecido (D. 18, 5, 5, 10 pr). Considera-se possível que este pacto tenha se revestido inicialmente da condição suspensiva e depois da condição resolutória. Seguidamente, era necessário

interpretar a vontade das partes (FERNANDEZ DE BUJÁN, 2007, p. 263 e ss.; MOREIRA ALVES, 2001, p. 166; SANTOS JUSTO, 2011, p. 62).

Expirado o prazo, a resolução do contrato é um mero critério do vendedor, que podia escolher entre rescindir ou considerar como firme a venda para forçar o comprador a pagar o preço (BIONDI, 1956, p. 481; PETIT, 2003, p. 528).

b) *in diem addiction*

Em virtude desse pacto, o vendedor se reservava no direito de rescindir o contrato, se dentro prazo determinado um terceiro oferecesse uma melhor oferta que a do comprador (D. 18,2,1). A natureza desse *pactum* foi discutida pelos juristas clássicos: alguns consideravam como sob condição suspensiva e outros como condição resolutória. No direito justiniano, a questão foi decidida tendo em vista a intenção das partes, podendo ser qualquer das condições (BIONDI, 1956, p. 482; FERNANDEZ DE BUJÁN, 2007, p. 258 e ss.; MOREIRA ALVES, 2001, p. 167; SANTOS JUSTO, 2011, p. 62).

c) *pactum displicentiae*

Era um pacto a favor do comprador, segundo o qual o comprador se reservava no direito, durante certo tempo, de rescindir o contrato se a coisa comprada não resultasse do seu agrado (D. 18,5,6) (PANERO GUTIERREZ, 1997, p. 597; SANTOS JUSTO, 2008, p. 193). Os efeitos do contrato estavam sujeitos à aprovação da coisa pelo comprador, em uma espécie de condição suspensiva (BIONDI, 1956, p. 481). Era o direito de arrependimento se a coisa comprada não estivesse do seu agrado.

O espírito da lei é muito claro, ao dispor Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406, de 10.01.2002), no seu art. 509, seguinte: “A venda feita a contento do comprador entende-se realizada sob condição suspensiva, ainda que a coisa lhe tenha sido entregue; e não se reputará perfeita, enquanto o adquirente não manifestar o seu agrado”.

d) *pactum de retrovendendo*

Era um pacto a favor do vendedor. Pelo qual o vendedor reservava, durante certo tempo, a faculdade de resgatar a coisa vendida, mediante a restituição do preço (SANTOS JUSTO, 2011, p. 63).

A respeito, assim estabelece o Código Civil Brasileiro, no seu art. 505: “O vendedor de coisa pode reservar-se o direito de recobrá-la no prazo máximo de decadência de 3 (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 realização de benfeitorias necessárias”. O sentido da norma se mantém de maneira muito similar à do Direito Romano.

e) *pactum protimeseos* (de prelecção ou preferência)

Era um pacto de preferência no interesse do vendedor, em virtude do qual se o comprador quisesse vender a coisa adquirida, deveria, em igualdade de condições, preferir como comprador quem lhe vendeu (D.18,1,75; 19,1,21,5) (FERNANDEZ DE BUJÁN, 2007, p. 274; PANERO GUTIERREZ, 1997, p. 599; SANTOS JUSTO, 2011, p. 599).

O Código Civil Brasileiro manteve a mesma *ratio*, ao preceituar no seu art.: 513: “A preempção, ou preferência, impõe ao comprador a obrigação de oferecer ao vendedor a coisa que aquele vai vender, ou dar em pagamento, para que este use de seu direito de prelação na compra, tanto por tanto”.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por meio da realização desse trabalho, constatou-se a importância que representa o Direito Romano para o direito atual, demonstrando a surpreendente supervivência daquele ordenamento jurídico ao longo do tempo. Sua evolução e unidade despontam com clareza e precisão em diversos ordenamentos jurídicos ocidentais. E quando, devido a essa mesma evolução, alguns institutos se apresentam sem utilidade para época, é ainda no direito romano que a mais das vezes vão buscar seu substituto. É certo que a todo momento esses institutos podem ser restaurados iluminando o direito em qualquer de suas épocas.

No caso específico do Direito Civil brasileiro, torna-se impossível falar de seus institutos atuais sem buscar suas fontes no Direito Romano, de onde se originam quase todos. Particularmente quanto ao contrato de compra e venda, observou-se que a essência que ele apresentava na época Clássica, quando atingiu seu apogeu, manteve-se ao longo dos séculos e aportou no Direito brasileiro.

Pode-se, portanto, assegurar que a compra e venda romana sobreviveu ao longo da história, tal como, de maneira geral, também o Direito Romano. Isso mesmo com o natural

desenvolvimento do direito, que fez com que em cada época os institutos tivessem sua própria coerência, mas não afetaram as principais peculiaridades desse instituto. Embora nas modernas legislações haja algumas diferenças no regime jurídico da compra e venda, como acontece com o sistema jurídico de Portugal e do Brasil, há romanistas que comprovam comparativamente que esses mesmos efeitos têm origem remota no direito romano, de lá bebendo sua inspiração, ainda que inconscientemente.

É manifesta a importância de observar a evolução do contrato de compra e venda, e ainda de seus efeitos reais e obrigacionais, no ontem e no hoje das legislações ditas modernas. Sendo certo que, “sem uma olhada aos fundamentos romanos não é possível compreender a gênese dos ordenamentos jurídicos atuais” (KASER *apud* VIEIRA CURA, 2003, p. 108).

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARANGIO-RUIZ, Vincenzo. **La Compravendita in Diritto Romano I**. 2ª ed. Napole: Dott. Eugenio Jovene, 1956.

_____. **La Compravendita in Diritto Romano II**. Napole: Dott. Eugenio Jovene, 1956.

BIONDI, Biond. **Istituzioni di Diritto Romano**. Milano: Giufrè, 1956.

_____. La vendita di cose fuori di commercio. In: **Studi in onore di Salvatore Riccobono IV**. Palermo, 1936, p. 3-56.

BURDESE, Alberto, Vendita (Diritto Romano). In: **Novissimo Digesto Italiano (NNDI)**, XX, 1957, 594-600.

CANCELLI, Filippo, **L'origine del contratto consensuale di compravendita nel diritto romano**. Milano: Giufrè Editore, 1963.

CRETELLA JR., J.; CRETELLA, Agnes. **Institutas do Jurisconsulto Gaio**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004.

CRUZ, Sebastião. **Direito Romano (Ius Romanum) I**. Introdução. Fontes. Coimbra, 1984.

FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Federico. **Sistema Contractual Romano**. Madrid: Dykinson, 2007.

FERRINI, Contardo. **Sull'origine del contratto di vendita in Roma**. Opere III. Milano: Libraio Della Real Casa, 1929.

GALLO, Filippo. In tema di origine della compravendita consensuale. **Studia et Documenta Historiae Iuris** 30, 1964, p. 299 e ss.

IMPALLOMENI, Giambattista. Aplicazione del principio dell'affidamento nella vendita romana. **Studia et Documenta Historiae Iuris** 21, 1955, p. 157 e ss.

KASER, Max. **Direito Privado Romano**. Trad. Samuel Rodrigues e Ferdinand Hammerle. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1999.

MOREIRA ALVES, José Carlos. **Direito Romano II**. 6ª ed. Rio de Janeiro, Forense, 2001.

MOTA PINTO, Carlos Alberto da. **Teoria Geral do Direito Civil**. Coimbra, 2005.

PANERO GUTIERREZ, Ricardo. **Derecho Romano**. Valencia: Tirant lo Blanch, 1997.

PETIT, Eugène. **Tratado Elementar de Direito Romano**. Trad. Jorge Luís Custódio Porto. São Paulo: Russel, 2003.

SANTOS JUSTO, António dos. **Direito das Obrigações**. Apointamentos de Aula (2º Ciclo) I. (Coimbra - 2012/2013).

_____. **Direito Privado Romano - I** (Parte Geral). *Studia Iuridica* 50. Coimbra, 2008.

_____. **Direito Privado Romano - II**. (Direito das Obrigações). *Studia Iuridica* 76. Coimbra, 2011.

_____. **Direito Privado Romano – III** (Direitos Reais). *Studia Iuridica* 26. Coimbra, 1997.

SANTOS, Severino Augusto. **Introdução ao Direito Civil: Ius Romanum**. Belo Horizonte: Del Rey, 2009.

TALAMANCA, Mario. Vendita (Diritto Romano). In: **Enciclopedia Del Diritto – XLVI**. Milano: Dott. A. Giuffrè Editore, 1993, p. 303-475.

VIEIRA CURA, António Alberto. Compra e Venda e Transferência da Propriedade no Direito Romano Clássico e Justinianeu (A Raiz do “Sistema do Título e do Modo”). In: Volume comemorativo do 75º tomo do **Boletim da Faculdade de Direito de Coimbra**, 2003, p. 69-112;

_____. O Fundamento Romanístico da Eficácia Obrigacional e da Eficácia Real da Compra e Venda nos Códigos Cívicos Espanhol e Português. **Studia Iuridica** 70. Colloquia – 11. Coimbra, 2002, p. 33-108.