Elementos essenciais e efeitos jurídicos da compra e venda no direito alemão

Essential elements and legal effects of the contract of sale under German law

Leonardo Estevam de Assis Zanini*

Resumo
O presente artigo realiza um estudo panorâmico do contrato de compra e venda no direito alemão. A pesquisa utiliza metodologia descritiva e dedutiva, baseada fundamentalmente em revisão bibliográfica e na investigação da jurisprudência e da legislação. Após a compreensão das noções fundamentais relativas à transferência da propriedade na Alemanha, passa-se à análise dos elementos essenciais, das características estruturais, do funcionamento e das principais consequências práticas do contrato para comprador e vendedor. Examinam-se ainda as obrigações de cada parte, a garantia contra vícios e a cláusula de reserva de domínio. Por fim, o texto identifica aproximações e diferenças relevantes em relação ao direito brasileiro, oferecendo ao leitor um panorama crítico das soluções adotadas na Alemanha e de sua eventual utilidade para a reflexão dogmática no contexto brasileiro.

Palavras-chave: Contrato de compra e venda; transferência da propriedade; direito alemão; reserva de domínio; vícios no contrato de compra e venda.

Abstract
This article presents a panoramic study of the contract of sale under German law. The research employs a descriptive and deductive methodology, grounded primarily in a review of the scholarly literature as well as in the examination of case law and legislation. After outlining the fundamental notions concerning the transfer of ownership in Germany, the analysis turns to the essential elements, structural characteristics, functioning, and main practical consequences of the contract for both buyer and seller. It further examines the obligations of each party, the warranty against defects, and the retention of title clause. Finally, the article identifies relevant similarities and differences in comparison with Brazilian law, offering the reader a critical overview of the solutions adopted in Germany and of their potential value for dogmatic reflection within the Brazilian context.

Keywords: Contract of sale; transfer of ownership; German law; retention of title clause; defects in the contract of sale.

Sumário
1 Introdução. 2 Os contratos relativos à transferência da propriedade. 3 O contrato de compra e venda e sua estrutura jurídica. 4 A formação do contrato de compra e venda. 5 A determinação do objeto e do preço. 6 Obrigações do comprador. 7 Obrigações do vendedor. 8 A compra e venda e a transferência da propriedade. 8.1 A incidência dos princípios da separação e da abstração. 8.2 A necessidade de um ato de transferência da propriedade distinto. 9 A compra e venda e a garantia contra vícios materiais. 9.1 Conceito de vício material. 9.2 Regime sancionatório da garantia contra vícios materiais. 10 A

* Livre-docente e doutor em Direito Civil pela USP. Doutor em Direito Civil pela *Albert-Ludwigs-Universität Freiburg* (Alemanha). Pós-doutorado em Direito Civil pelo *Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Privatrecht* (Alemanha). Pós-doutorado em Direito Penal pelo *Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Strafrecht* (Alemanha). Mestre em Direito Civil pela PUC-SP. Bacharel em Direito pela USP. Juiz Federal na Seção Judiciária de São Paulo.

compra e venda e a garantia contra vícios jurídicos. 11 Planejamento contratual da garantia do vendedor. 12 A venda sob reserva de domínio. 12.1 Conceito. 12.2 A reserva simples de domínio. 12.3 A reserva de domínio prolongada. 12.4 A reserva de domínio ampliada. 13 Conclusão. Referências.

Referência
ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. Elementos essenciais e efeitos jurídicos da compra e venda no direito alemão. *Revista da Faculdade de Direito da UFRGS*, Porto Alegre, n. 61, p. 227-255, nov. 2026. DOI: https://doi.org/10.22456/0104-6594.154199.

1 Introdução

A disciplina dos contratos relativos à transferência da propriedade ocupa posição central no direito privado alemão, tanto pela frequência com que tais operações se apresentam na prática quanto pela sofisticação dogmática que caracteriza o sistema do Código Civil alemão (*Bürgerliches Gesetzbuch* – BGB). Diante disso, o presente artigo tem por objetivo examinar, de forma sistemática, os elementos fundamentais do contrato de compra e venda no direito alemão, destacando suas principais características estruturais e evidenciando algumas particularidades que emergem quando comparadas à legislação brasileira.

Para tanto, parte-se da separação rigorosa entre os negócios jurídicos obrigacionais e os negócios jurídicos reais, uma das marcas distintivas do direito alemão, que é consagrada pelo princípio da separação (*Trennungsprinzip*) e aprofundada pelo princípio da abstração (*Abstraktionsprinzip*). Questiona-se de que modo essa estrutura dualista molda o regime jurídico da compra e venda e quais consequências dela decorrem para a análise dogmática. Demonstra-se que, no sistema alemão, o contrato de compra e venda não transfere, por si só, a propriedade, mas apenas cria a obrigação de realizar um ato posterior, dotado de eficácia real, destinado a operar a transferência. A partir dessa premissa estrutural, passa-se à análise dogmática do contrato em questão e, por fim, às suas principais consequências práticas, tanto para o comprador quanto para o vendedor.

O objetivo geral do trabalho é analisar a estrutura e o funcionamento do contrato de compra e venda no sistema jurídico alemão. Para alcançá-lo, estabelecem-se como objetivos específicos: a) examinar a separação entre negócios obrigacionais e reais e sua incidência sobre a compra e venda; b) analisar os elementos estruturais do contrato previstos no BGB; c) identificar as principais consequências práticas para comprador e vendedor; e d) apresentar as aproximações e as diferenças mais relevantes em relação ao direito brasileiro.

A metodologia utilizada no presente trabalho é descritiva e dedutiva, baseada fundamentalmente na investigação bibliográfica, jurisprudencial e legislativa. Além de oferecer uma visão panorâmica da matéria, o estudo busca instigar o leitor a identificar, no direito alemão, possíveis soluções para problemas enfrentados no Brasil, permitindo um olhar mais crítico em relação ao sistema adotado em nosso país.

2 Os contratos relativos à transferência da propriedade

O termo "contratos relativos à transferência da propriedade" (*Veräußerungsverträge*) não deve impedir que se perceba que o direito alemão distingue cuidadosamente entre atos que produzem efeitos meramente obrigacionais e aqueles que, em sentido estrito, operam a transferência de um direito real[1].

O ordenamento jurídico alemão segue o princípio da separação (*Trennungsprinzip*), o qual estabelece que o contrato de compra e venda não transfere, por si só, a propriedade, limitando-se a preparar essa transferência e a

[1] MEDICUS, Dieter; PETERSEN, Jens. *Allgemeiner Teil des BGB*. 12. ed. München: C.H. Beck, 2024. p. 103-104.

obrigar o vendedor a realizar um ato de disposição com efeito real. É nesse contexto dogmático que o termo *Veräußerungsverträge* deve ser compreendido[2].

Entre os contratos destinados à transferência da propriedade, a compra e venda é o mais paradigmático, o que explica a importância de sua disciplina tanto na prática quanto na doutrina jurídica[3]. Em termos econômicos, na compra e venda existe a troca definitiva de mercadorias por dinheiro, mas ela não é o único instrumento por meio do qual as partes podem convencionar a transferência de um direito de propriedade[4]. Quando a contraprestação não consiste no pagamento de uma quantia em dinheiro, a transferência pode também ser prevista no âmbito de um contrato de troca (*Tauschvertrag*) ou, na ausência pura e simples de contraprestação, por meio de uma doação (*Schenkungsvertrag*)[5].

O que esses contratos têm em comum é o fato de se destinarem à transferência duradoura de um bem, ainda que a estrutura obrigacional que os sustenta apresente peculiaridades. Em todo caso, dada a sua especial relevância prática, o presente estudo concentra-se na análise do contrato de compra e venda, cujas regras se localizam no início das disposições do BGB sobre as relações obrigacionais específicas[6].

[2] BAUR, Fritz; STÜRNER, Rolf. *Sachenrecht*. 18. ed. München: C.H. Beck, 2015. p. 55-56.
[3] BECKMANN, Roland Michael. Kauf. In: *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Eckpfeiler des Zivilrechts*. 7. ed. Berlin: Walter de Gruyter, 2020. p. 917.
[4] LOOSCHELDERS, Dirk. *Schuldrecht, Besonderer Teil*. 20. ed. München: Franz Vahlen, 2025. p. 5.
[5] BERGER, Christian. §§ 433-515. In: STÜRNER, Rolf (org.). *Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch*. p. 832.
[6] BECKMANN, Roland Michael. Kauf. In: *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Eckpfeiler des Zivilrechts*. 7. ed. Berlin: Walter de Gruyter, 2020. p. 917.

3 O contrato de compra e venda e sua estrutura jurídica

A disciplina jurídica do contrato de compra e venda encontra-se nos §§ 433 a 479 do BGB, distribuídos em três subtítulos. O primeiro subtítulo reúne as normas gerais aplicáveis à compra de coisas, direitos e outros objetos (§§ 433 a 453 do BGB). O segundo subtítulo trata das modalidades especiais de compra, como a compra por amostra (*Kauf auf Probe*) e o pacto de retrovenda (*Wiederkauf*) (§§ 454 a 473 do BGB). O terceiro subtítulo contém, por fim, as disposições específicas relativas à compra e venda de bens de consumo (§§ 474 a 479 do BGB)[7].

O § 433 do BGB define o contrato de compra e venda (*Kaufvertrag*) a partir dos seus efeitos. Trata-se de um contrato bilateral de natureza puramente obrigacional pelo qual se estabelece que o vendedor (*Verkäufer*) assume o dever de entregar ao comprador (*Käufer*) uma coisa livre de vícios materiais e jurídicos e de lhe transferir a propriedade, enquanto o comprador se compromete a pagar o preço (*Kaufpreis*) e a receber a coisa adquirida (*Kaufgegenstand*)[8]. Desse modo, diferentemente do que ocorre no direito francês ou no italiano (sistema *solo consensu*), o contrato, no direito alemão, não torna o comprador proprietário da coisa vendida ou titular do direito vendido[9]. Nesse aspecto, o sistema alemão se aproxima do brasileiro[10].

O objeto desse contrato pode ser bastante variado. O BGB distingue conforme o objeto a ser adquirido, que pode abranger tanto a venda de coisas

[7] BRÖMMELMEYER, Christoph. *Schuldrecht Besonderer Teil*. 6. ed. Baden-Baden: Nomos, 2023. p. 53.
[8] ROBBERS, Gerhard. *Einführung in das deutsche Recht*. 8. ed. Baden-Baden: Nomos, 2023. p. 166.
[9] WÖRLEN, Rainer; METZLER-MÜLLER, Karin; KOKEMOOR, Axel. *Schuldrecht BT*. 14. ed. München: Franz Vahlen, 2022. p. 6; BERGER, Christian. §§ 433-515. In: STÜRNER, Rolf (org.). *Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch*. p. 834.
[10] ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. Estudo panorâmico do direito imobiliário alemão. *Revista Brasileira de Direito Civil*, Belo Horizonte, v. 32, n. 1, p. 67-89, jan./mar. 2023. p. 86-87.

(*Sachkauf*), isto é, objetos corpóreos (§ 90 do BGB)[11], quanto a venda de direitos ou outros objetos (*Kauf von Rechten oder sonstigen Gegenständen*). Os §§ 433 e seguintes do BGB aplicam-se, em princípio, à compra e venda de coisas; contudo, por força da remissão contida no § 453, 1 do BGB, as disposições relativas à compra e venda de coisas são aplicadas, de forma correspondente, à compra e venda de direitos e de outros objetos[12]. Ademais, o BGB permite que as partes contratantes realizem uma compra e venda que envolva a transferência da propriedade de um objeto individualmente determinado (*Stückschuld*), hipótese em que a obrigação se limita ao objeto concretamente designado no contrato. Mais frequentemente, contudo, o contrato de compra e venda se refere a uma coisa pertencente a um gênero (*Gattungsschuld*), caso em que seu cumprimento pode ser realizado mediante a entrega de qualquer bem pertencente àquela categoria[13].

O contrato pode ainda conter uma cláusula de reserva de domínio (*Eigentumsvorbehalt*), amplamente utilizada no comércio alemão como mecanismo de garantia, ou prever condições especiais de pagamento. Além disso, o § 474 e seguintes do BGB estabelecem regras específicas para as vendas realizadas entre consumidores e profissionais (*Verbrauchsgüterkauf*), conferindo proteção reforçada ao consumidor, parte considerada mais vulnerável[14]. Nesse último aspecto, é

[11] O conceito de "coisa" é determinado pelo § 90 do BGB, abrangendo apenas objetos corpóreos, ou seja, tudo o que se pode tocar: "Coisas, no sentido da lei, são apenas os objetos corpóreos" (LOOSCHELDERS, Dirk. *Schuldrecht, Besonderer Teil*. 20. ed. München: Franz Vahlen, 2025. p. 7; MEDICUS, Dieter; PETERSEN, Jens. *Allgemeiner Teil des BGB*. 12. ed. München: C.H. Beck, 2024. p. 492). Em relação à compra e venda de animais, aplicam-se, por analogia, os §§ 433 e seguintes, nos termos do § 90a, 3 do BGB (BRÖMMELMEYER, Christoph. *Schuldrecht Besonderer Teil*. 6. ed. Baden-Baden: Nomos, 2023. p. 54).

[12] BECKMANN, Roland Michael. Kauf. In: *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Eckpfeiler des Zivilrechts*. 7. ed. Berlin: Walter de Gruyter, 2020. p. 925.

[13] SCHÄFER, Frank L. *Schuldrecht, Besonderer Teil*. Baden-Baden: Nomos, 2021. p. 66.

[14] Esse é o caso da venda a crédito (*Abzahlngskauf*), em que o contrato de venda é acompanhado de um contrato acessório de empréstimo de dinheiro. Tal tipo de transação, desde a lei de 29 de julho de 2009,

importante observar que muitas normas relativas às relações de consumo foram inseridas no BGB ou constam de legislação especial, o que diverge do direito brasileiro, que concentrou a temática das relações de consumo no Código de Defesa do Consumidor.

4 A formação do contrato de compra e venda

O contrato de compra e venda se aperfeiçoa mediante acordo de vontades (§§ 145 e seguintes do BGB). O vendedor e o comprador devem chegar a um entendimento quanto aos elementos essenciais do negócio jurídico, ou seja, em relação ao objeto da compra e ao preço. Além disso, deve estar definido quem atua como vendedor e quem atua como comprador[15].

Tratando-se de um negócio jurídico obrigacional, conforme o princípio da liberdade de forma (*Grundsatz der Formfreiheit*), pode ser celebrado sem a observância de forma específica, salvo quando a lei expressamente dispuser em sentido diverso. Nessa linha, não se exige, em princípio, qualquer forma especial para a celebração de um contrato de compra e venda[16].

Entretanto, nos contratos de compra e venda de imóveis (*Grundstückskaufverträge*), nos termos do § 311b, 1 do BGB, é exigida forma notarial, de modo que a alienação de imóveis requer a lavratura de escritura pública[17]. A mesma exigência se aplica à cessão, total ou parcial, do patrimônio atual de uma

deixou de estar sujeita a uma regulamentação específica e passou a ser regida pelo § 491 e seguintes do BGB, à semelhança de todos os créditos ao consumo.

[15] BRÖMMELMEYER, Christoph. *Schuldrecht Besonderer Teil*. 6. ed. Baden-Baden: Nomos, 2023. p. 64.

[16] LOOSCHELDERS, Dirk. *Schuldrecht, Allgemeiner Teil*. 22. ed. München: Franz Vahlen, 2024. p. 56.

[17] BECKMANN, Roland Michael. Kauf. In: *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Eckpfeiler des Zivilrechts*. 7. ed. Berlin: Walter de Gruyter, 2020. p. 932.

pessoa (principalmente no caso de pessoas jurídicas), ao contrato de compra de uma herança (*Kauf einer Erbschaft* – § 2371 do BGB) e aos contratos entre futuros sucessores legítimos sobre a legítima, conforme previsto no § 311b, 3 e 4 do BGB[18].

Ademais, cumpre destacar que a exigência de forma e a intervenção notarial têm como finalidade proteger as partes contratantes contra decisões precipitadas e irrefletidas, frequentemente geradoras de consequências graves, além de assegurar orientação jurídica adequada. Busca-se, igualmente, fixar com precisão o conteúdo do acordo, prevenindo litígios futuros e garantindo a possibilidade de comprovação do que foi pactuado[19].

5 A determinação do objeto e do preço

O objeto do contrato de compra e venda não precisa ser determinado ou objetivamente determinável no momento da sua conclusão. Essa solução não afronta o princípio da determinação (*Bestimmtheitsgrundsatz*), pois tal exigência diz respeito ao direito das coisas e não se aplica ao direito das obrigações[20].

A venda de coisa pertencente a outra pessoa é perfeitamente válida, uma vez que o contrato de compra e venda não transfere imediatamente a propriedade, limitando se a obrigar o vendedor a efetuar o ato de transferência, ainda que ele não seja proprietário no momento da celebração. Se o vendedor não conseguir adquirir posteriormente o objeto para cumprir a obrigação, o comprador poderá

[18] ROBBERS, Gerhard. *Einführung in das deutsche Recht*. 8. ed. Baden-Baden: Nomos, 2023. p. 167; FROMONT, Michel; KNETSCH, Jonas. *Droit privé allemand*. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017. p. 175-176.
[19] STADLER, Astrid. §§ 256-326. In: STÜRNER, Rolf (org.). *Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch*. p. 527; LOOSCHELDERS, Dirk. *Schuldrecht, Allgemeiner Teil*. 22. ed. München: Franz Vahlen, 2024. p. 56-57.
[20] O Código Civil brasileiro adota solução semelhante em seu art. 482, ao admitir a venda de coisa determinável, ainda que não previamente especificada. Assim como no BGB, a exigência de determinação plena, no ordenamento jurídico brasileiro, é característica do direito das coisas, não do direito das obrigações.

rescindir unilateralmente o contrato ou reclamar indenização, conforme as regras gerais aplicáveis à inexecução de uma obrigação[21].

O § 315 do BGB admite ainda a chamada venda mediante demanda (*Kauf auf Abruf*), na qual o comprador se reserva o direito de definir, no curso da execução contratual, a data da entrega e, em certos casos, até mesmo a qualidade e a quantidade das mercadorias. Esse modelo é frequente em contratos envolvendo energia, matérias-primas ou peças de reposição, justamente por oferecer a flexibilidade necessária no tráfego comercial[22].

Disposição semelhante se aplica às vendas por especificação (*Spezifikationskauf*) entre comerciantes, reguladas pelo § 375 do Código Comercial alemão (*Handelsgesetzbuch* – HGB). Essa norma, que derroga o § 315 do BGB, impõe ao comprador o dever de especificar a forma, as dimensões e outras características da coisa dentro do prazo ajustado. Caso o comprador não cumpra essa obrigação, o vendedor poderá realizar ele próprio a especificação (§ 375, 2 do HGB) ou, conforme o caso, pleitear indenização pelos prejuízos sofridos ou resolver o contrato, nos termos da teoria geral das obrigações[23].

Em relação ao preço, o § 315 e seguintes do BGB reconhecem às partes a faculdade de atribuir a uma delas ou a um terceiro a tarefa de determinar o preço unilateralmente. Quando essa opção pertencer a uma das partes, o § 315, 1 do BGB estabelece que, na ausência de estipulação no contrato em sentido diverso, ela deve ser exercida de acordo com o princípio da equidade (*nach billigem Ermessen*), ou seja, levando em consideração os interesses de ambas as partes[24].

[21] Para o Tribunal Federal de Justiça (*Bundesgerichtshof* – BGH), a violação da obrigação de transferir a propriedade da coisa não constitui um vício jurídico (*Rechtsmangel*), mas um simples caso de inexecução (*Nichterfüllung*) (BGHZ, 174. p. 61).
[22] STADLER, Astrid. §§ 256-326. In: STÜRNER, Rolf (org.). *Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch*. p. 598-600.
[23] FROMONT, Michel; KNETSCH, Jonas. *Droit privé allemand*. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017. p. 176.
[24] BRÖMMELMEYER, Christoph. *Schuldrecht Besonderer Teil*. 6. ed. Baden-Baden: Nomos, 2023. p. 72.

Em caso de controvérsia, caberá ao juiz avaliar o caráter equitativo do preço assim fixado e, se necessário, determiná-lo por sentença. Quando a determinação do preço é confiada a um terceiro, este também deve agir segundo o princípio da equidade (§ 317, 1 do BGB), salvo se as partes o tiverem autorizado a estabelecer o preço livremente (*nach freiem Ermessen*), hipótese em que a margem de discricionariedade é significativamente ampliada.

6 Obrigações do comprador

O comprador está obrigado, em primeiro lugar, a pagar o preço acordado (§ 433, 2 do BGB). Em regra, o pagamento deve ser realizado em dinheiro (*Barzahlung*), mas as partes podem convencionar, de forma expressa ou tácita, que o adimplemento se dará por meio de pagamento sem dinheiro em espécie, com a utilização de moeda escritural (*Buchgeld*), por exemplo mediante transferência bancária, cheque ou cartão de crédito[25].

No caso de desaparecimento fortuito do objeto antes da transferência de propriedade, a obrigação de pagamento não se extingue automaticamente. Nos termos do § 446 do BGB, o risco somente se transfere ao comprador no momento da entrega da coisa, ou seja, da tradição da coisa, o que assume particular relevância nas vendas com reserva de domínio em favor do vendedor[26]. Em determinadas situações, contudo, o risco do preço (*Preisgefahr*) pode ser transferido ao comprador antes mesmo da entrega, como ocorre nas compras com expedição (*Versendungskauf*), em que o § 447 do BGB prevê a transferência do risco no

[25] LOOSCHELDERS, Dirk. *Schuldrecht, Besonderer Teil*. 20. ed. München: Franz Vahlen, 2025. p. 9.
[26] GREINER, Stefan. *Schuldrecht Besonderer Teil*. 3. ed. Berlin: Springer, 2025. p. 30.

momento em que o bem é entregue ao transportador[27]. No entanto, tal regra não se aplica à compra e venda regida pelo direito do consumidor (*Verbrauchsgüterkauf* – § 474, 2 do BGB), que ocorre quando um consumidor (§ 13 do BGB) compra um bem móvel de um fornecedor (§ 14 do BGB). Nesse caso, o risco só é transferido quando o bem chega ao comprador[28].

Quando a venda tiver por objeto uma coisa — e apenas nessa hipótese — o comprador está obrigado a receber a entrega realizada pelo vendedor (§ 433, 2 do BGB). A aceitação da prestação prevista no contrato de compra e venda configura uma verdadeira obrigação jurídica (*Rechtspflicht*). Assim, o contrato de compra e venda impõe ao comprador uma obrigação específica de aceitar a coisa (*Annahmepflicht*)[29].

Uma vez constituído em mora quanto ao recebimento da coisa (*Annahmeverzug*)[30], o comprador passa a suportar os riscos de destruição fortuita da coisa que deixou de receber por sua própria culpa (§ 326, 2 do BGB)[31]. Além disso, tratando-se de venda de dinheiro, títulos negociáveis, documentos ou objetos de valor, o vendedor poderá proceder ao depósito da coisa vendida (*Hinterlegung*, §§ 372–382 do BGB) ou, se for o caso, à sua venda em leilão (*Versteigerung*, §§ 383–386 do BGB)[32].

[27] BERGER, Christian. §§ 433-515. In: STÜRNER, Rolf (org.). *Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch*. p. 884-886.
[28] ROBBERS, Gerhard. *Einführung in das deutsche Recht*. 8. ed. Baden-Baden: Nomos, 2023. p. 167.
[29] HARKE, Jan Dirk. *Besonderes Schuldrecht*. Berlin: Springer, 2011. p. 28; LOOSCHELDERS, Dirk. *Schuldrecht, Besonderer Teil*. 20. ed. München: Franz Vahlen, 2025. p. 9.
[30] Sobre o atraso imputável ao credor (*Gläubigerverzug*), aplicam-se as disposições dos §§ 293 a 304 do BGB.
[31] STADLER, Astrid. §§ 256-326. In: STÜRNER, Rolf (org.). *Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch*. p. 628.
[32] FROMONT, Michel; KNETSCH, Jonas. *Droit privé allemand*. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017. p. 178.

7 Obrigações do vendedor

Nos termos do § 433, I, do BGB, o vendedor é obrigado a entregar a coisa ao comprador. Em regra, deve transferir-lhe a posse, seja mediante a tradição, no caso de coisas móveis, seja desocupando o imóvel e colocando-o à disposição do adquirente[33]. Nada impede, contudo, que as partes convencionem que a entrega se realize por meio da transferência da posse mediata (*mittelbarer Besitz*). É o que ocorre, por exemplo, quando o vendedor aluga a coisa a terceiros e transfere ao comprador apenas a posse indireta[34].

Em caso de atraso na entrega, aplicam se as regras relativas à mora (*Verzug*) do devedor. Nessa hipótese, o comprador pode exigir o cumprimento da prestação, invocar a exceção de contrato não cumprido ou pleitear indenização pelos prejuízos decorrentes da mora[35].

O vendedor deve, ainda, transferir ao comprador a propriedade da coisa vendida. Em princípio, a transmissão da propriedade coincide com a entrega do bem; contudo, na venda com reserva de domínio, o vendedor somente estará obrigado a transferir a propriedade após o recebimento integral do preço[36].

[33] BECKMANN, Roland Michael. Kauf. In: *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Eckpfeiler des Zivilrechts*. 7. ed. Berlin: Walter de Gruyter, 2020. p. 928.
[34] BRÖMMELMEYER, Christoph. *Schuldrecht Besonderer Teil*. 6. ed. Baden-Baden: Nomos, 2023. p. 70.
[35] FROMONT, Michel; KNETSCH, Jonas. *Droit privé allemand*. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017. p. 178.
[36] HARKE, Jan Dirk. *Besonderes Schuldrecht*. Berlin: Springer, 2011, p. 29; SCHÄFER, Frank L. *Schuldrecht, Besonderer Teil*. Baden-Baden: Nomos, 2021. p. 79.

8 A compra e venda e a transferência da propriedade

8.1 A incidência dos princípios da separação e da abstração

Ao contrário do direito francês, em que a transferência de propriedade constitui, em regra, um efeito automático da compra e venda, o direito alemão se caracteriza por uma separação mais acentuada entre o direito das coisas e o direito das obrigações, o que decorre do princípio da separação (*Trennungsprinzip*)[37].

De acordo com a sistemática do BGB, o contrato de compra e venda produz efeitos exclusivamente no plano obrigacional, limitando-se a gerar pretensões creditórias e deveres de prestação, inclusive no que se refere à transferência da propriedade. A celebração do contrato de compra e venda, por si só, não provoca qualquer alteração nas relações de direito das coisas, de modo que o comprador não se torna proprietário da coisa comprada apenas pela conclusão do negócio jurídico obrigacional[38]. Assim, na transferência da propriedade, observa-se uma nítida separação entre o contrato de compra e venda, que é um negócio jurídico obrigacional, e o negócio jurídico real, que leva à transmissão do domínio[39].

O ordenamento jurídico alemão ainda estabelece que a operação de transferência é abstrata, isto é, que a sua validade não depende da validade do negócio jurídico causal (*Kausalgeschäft*) que lhe serve de fundamento[40]. Em virtude

[37] É interessante notar que os sistemas jurídicos suíço e austríaco também consagraram o princípio da separação, isto é, a distinção entre o ato que cria obrigações e o ato translativo. Contudo, esses ordenamentos jurídicos tratam o negócio jurídico obrigacional e o negócio jurídico de disposição como uma única operação em caso de nulidade ou de vício (STADLER, Astrid. *Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion*: eine rechtsvergleichende Studie zur abstrakten und kausalen Gestaltung rechtsgeschäftlicher Zuwendungen anhand des deutschen, schweizerischen, österreichischen, französischen und US-amerikanischen Rechts. Tübingen: Mohr, 1996. p. 24).

[38] BECKMANN, Roland Michael. Kauf. In: *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Eckpfeiler des Zivilrechts*. 7. ed. Berlin: Walter de Gruyter, 2020. p. 921.

[39] SCHÄFER, Frank L. *Schuldrecht, Besonderer Teil*. Baden-Baden: Nomos, 2021. p. 38.

[40] ROBBERS, Gerhard. *Einführung in das deutsche Recht*. 8. ed. Baden-Baden: Nomos, 2023. p. 166.

do princípio da abstração (*Abstraktionsprinzip*), que decorre de uma interpretação de Savigny do direito romano, os vícios que contaminam o negócio jurídico causal não afetam a transferência da propriedade. O exemplo mais comum é o de uma compra e venda concluída por um menor, por um maior protegido ou ainda por um representante sem poderes ou com poderes insuficientes. Nessas hipóteses, na ausência de ratificação, o contrato de compra e venda será nulo, mas o negócio jurídico real poderá permanecer perfeitamente válido, produzindo a transferência da propriedade[41].

Este resultado é tradicionalmente considerado pela doutrina alemã como uma fonte de segurança jurídica para terceiros, que podem confiar na estabilidade dos negócios jurídicos de disposição[42]. Entretanto, desde a entrada em vigor do BGB, os princípios da separação e da abstração têm sido objeto de controvérsias na doutrina alemã[43]. Ademais, vale notar que a vantagem da construção alemã é apenas relativa, pois a parte prejudicada pode invocar o regime do enriquecimento sem causa (*ungerechtfertigte Bereicherung*) contra a contraparte, a fim de obter a restituição, em espécie ou em dinheiro[44].

[41] A validade da transferência de propriedade resulta, no caso de um comprador menor de idade, do § 107 do BGB, que exclui a exigência de autorização do representante legal na presença de uma declaração de vontade pela qual o menor obtém exclusivamente vantagem jurídica (WOLF, Manfred; WELLENHOFER, Marina. *Sachenrecht*. 39. ed. München: C.H. Beck, 2024. p. 250-251; MEDICUS, Dieter; PETERSEN, Jens. *Allgemeiner Teil des BGB*. 12. ed. München: C.H. Beck, 2024. p. 249-250).

[42] STÜRNER, Rolf. O princípio da abstração e a transmissão da propriedade. In: AGUIAR JUNIOR, Ruy Rosado de (org.). *V Jornada de Direito Civil. Brasília*: CJF, 2012, p. 52.

[43] Os opositores dessa concepção apontam o excesso da abstração (*Realitätsferne*) e também a criticam por ter complicado desnecessariamente o direito patrimonial alemão, que conhece outros mecanismos de proteção do terceiro adquirente. Assim, os princípios de separação e de abstração formariam, em essência, uma duplicação em relação às regras do direito das coisas – duplicação tanto mais lamentável quanto se baseia, na realidade, numa consideração insuficiente dos vínculos existentes entre o direito das coisas e o direito das obrigações (SEILER, Hans Hermann. Einleitung zum Sachenrecht. In: *J. Von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*. Berlin: Sellier, 2012. p. 30-31).

[44] O princípio da abstração explica, além disso, a especial relevância do enriquecimento sem causa no direito alemão, sobretudo quando comparado ao direito brasileiro.

8.2 A necessidade de um ato de transferência da propriedade distinto

Mesmo que tenha sido celebrado um contrato de compra e venda, a transferência da propriedade exige um novo negócio jurídico entre as partes, um negócio jurídico de disposição (*Einigung*), que é distinto daquele obrigacional anteriormente celebrado[45]. Na prática, entretanto, não é raro que o consentimento das partes quanto à transferência da propriedade se apresente indissociável do consentimento relativo ao contrato de compra e venda. Isso ocorre, sobretudo, nas vendas à vista de bens móveis, em que a coincidência temporal dos atos torna quase imperceptível a distinção entre o negócio jurídico obrigacional (*Verpflichtungsgeschäft*) e o negócio jurídico de disposição (*Verfügungsgeschäft*). Em todo caso, do ponto de vista jurídico, a transferência da propriedade continua a ser objeto de um negócio jurídico de disposição, em oposição ao negócio jurídico obrigacional, que não produz efeitos reais[46].

Outrossim, para ser válida, a transferência da propriedade deve ser objeto de um ato material que garanta a sua publicidade perante todos. O meio de publicidade adotado pelo BGB difere conforme a transferência diga respeito a um imóvel ou a um bem móvel. Se se tratar de um imóvel, a transferência da propriedade deverá ser inscrita no registro imobiliário (*Grundbuch*), a qual não apenas tem como efeito dar publicidade, mas também tem caráter constitutivo. Em matéria mobiliária, a transferência da posse (*Besitz*) é geralmente suficiente para que seja realizada a transferência da propriedade[47].

[45] Isso se reflete especialmente na compra e venda de imóveis, pois o negócio jurídico de disposição deve assumir a forma de uma *Auflassung*, sujeita a regras formais rigorosas (§ 925 do BGB).
[46] BAUR, Fritz; STÜRNER, Rolf. *Sachenrecht*. 18. ed. München: C.H. Beck, 2015, p. 42-43; FROMONT, Michel; KNETSCH, Jonas. *Droit privé allemand*. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017. p. 183.
[47] VIEWEG, Klaus; LORZ, Sigrid. *Sachenrecht*. 9. ed. München: Vahlen, 2022, p. 5; SCHREIBER, Christoph. *Sachenrecht*. 8. ed. Stuttgart: Boorberg, 2022. p. 100-101.

9 A compra e venda e a garantia contra vícios materiais

9.1 Conceito de vício material

Desde a reforma de 2002, o § 433, 1 do BGB passou a estabelecer como obrigação típica do vendedor, no contrato de compra e venda, a entrega ao comprador da coisa livre de vícios materiais (*Sachmängel*) e jurídicos (*Rechtsmängel*)[48]. Os pressupostos centrais do regime de garantia são, portanto, a existência de um contrato de compra e venda válido entre as partes e a verificação de um vício em um momento juridicamente relevante[49].

Para definir o vício material, o § 434, 1 do BGB faz referência à "qualidade acordada" da coisa, estabelecendo que na ausência de acordo sobre a qualidade, a coisa será considerada isenta de defeitos materiais: 1) se for adequada ao uso previsto no contrato ou, não sendo esse o caso; 2) se for adequada ao uso habitual e apresentar a qualidade que se pode esperar de coisas do mesmo tipo[50].

O resultado é que o defeito material é determinado com base em uma concepção subjetiva, sendo que a definição dos critérios de conformidade depende, acima de tudo, da liberdade contratual. Se o produto não apresentar a qualidade acordada pelas partes, de forma expressa ou tácita, está-se perante um defeito material, o qual dá direito à garantia. Na ausência de estipulações contratuais, o objeto vendido deve estar em conformidade com o uso a que se destina, de acordo com a finalidade do contrato. Ademais, a título subsidiário, deve ser adequado ao

[48] WÖRLEN, Rainer; METZLER-MÜLLER, Karin; KOKEMOOR, Axel. *Schuldrecht BT*. 14. ed. München: Franz Vahlen, 2022. p. 6.
[49] LOOSCHELDERS, Dirk. *Schuldrecht, Besonderer Teil*. 20. ed. München: Franz Vahlen, 2025. p. 11.
[50] SCHÄFER, Frank L. *Schuldrecht, Besonderer Teil*. Baden-Baden: Nomos, 2021. p. 38; KLUNZINGER, Eugen. *Einführung in das Bürgerliche Recht*. 17. ed. München: Franz Vahlen, 2019. p. 481.

uso habitual para coisas da mesma natureza, o que obriga o juiz a considerar as expectativas de uma pessoa razoável colocada na situação do comprador[51].

Outrossim, vale notar que é apenas aparente que o caráter oculto do vício, familiar ao jurista brasileiro, esteja ausente da definição de *Sachmangel*. De fato, nos termos do § 442, 1 do BGB, "os direitos do comprador em razão de um defeito são excluídos se, no momento da celebração do contrato, ele tinha conhecimento do defeito". Nessa linha, se o comprador tem conhecimento do defeito no momento da celebração do contrato, ele não é digno de proteção. Ademais, se o comprador não reconheceu o defeito por grave negligência (*grobe Fahrlässigkeit*), o vendedor somente responde quando tiver ocultado o defeito de forma dolosa ou tiver assumido uma garantia (§ 442, 1, 2 do BGB)[52]. Portanto, verifica-se que o sistema alemão integra funcionalmente a noção de cognoscibilidade do defeito.

9.2 Regime sancionatório da garantia contra vícios materiais

Em havendo responsabilidade do vendedor por vícios materiais da coisa, o comprador dispõe de diferentes pretensões. Em primeiro lugar, o comprador deve solicitar ao vendedor o cumprimento em espécie (*Nacherfüllung*) de suas obrigações, podendo optar entre a entrega de mercadoria de substituição (*Ersatzlieferung*) ou a reparação do produto defeituoso (*Nachbesserung*), conforme prevê o § 439 do BGB. Tal solução possui, em regra, caráter prioritário[53].

[51] FROMONT, Michel; KNETSCH, Jonas. *Droit privé allemand*. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017. p. 179.
[52] WÖRLEN, Rainer; METZLER-MÜLLER, Karin; KOKEMOOR, Axel. *Schuldrecht BT*. 14. ed. München: Franz Vahlen, 2022. p. 14; KLUNZINGER, Eugen. *Einführung in das Bürgerliche Recht*. 17. ed. München: Franz Vahlen, 2019. p. 484.
[53] ROBBERS, Gerhard. *Einführung in das deutsche Recht*. 8. ed. Baden-Baden: Nomos, 2023. p. 167.

É apenas de forma subsidiária que o comprador pode recorrer a outras sanções, como a rescisão do contrato (*Rücktritt*) ou a indenização por danos. Para essas duas sanções, o § 437 do BGB combina, por meio de múltiplas remissões, as regras do regime jurídico da teoria geral das obrigações (perturbações do cumprimento) com o regime jurídico especial da compra e venda[54]. Assim, o contrato poderá ser resolvido se forem reunidas as condições previstas nos §§ 323 e 326, 5 do BGB, estabelecendo o § 440 do BGB que a fixação de um prazo suplementar (*Nachfristsetzung*) não se impõe quando houver fracasso ou impossibilidade de execução em espécie. O mesmo se aplica ao pedido de indenização por danos, que se enquadra nos §§ 280 a 283 do BGB, com a mesma ressalva do § 440 do BGB. Em alternativa à indenização por danos contratuais, o comprador pode pleitear uma indenização destinada a cobrir as despesas que se tornaram inúteis (*Aufwendungsersatz*)[55].

Por fim, vale notar que o § 438 do BGB define que o direito à execução específica e à indenização por danos deve ser exercido dentro de um prazo prescricional que varia conforme a natureza da coisa e do defeito. No caso de coisas móveis adquiridas por compra e venda, o prazo prescricional é de dois anos, contado a partir da entrega. Em se tratando de matéria imobiliária, o prazo prescricional é de cinco anos, enquanto para pretensões decorrentes de um direito real de terceiro o prazo é mais longo, ou seja, de 30 anos[56].

[54] GREINER, Stefan. *Schuldrecht Besonderer Teil*. 3. ed. Berlin: Springer, 2025. p. 36.
[55] FROMONT, Michel; KNETSCH, Jonas. *Droit privé allemand*. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017. p. 180.
[56] BRÖMMELMEYER, Christoph. *Schuldrecht Besonderer Teil*. 6. ed. Baden-Baden: Nomos, 2023. p. 131.

10 A compra e venda e a garantia contra vícios jurídicos

Nos termos do § 435 do BGB, um bem está isento de defeitos jurídicos "se terceiros não puderem fazer valer contra o comprador, relativamente a esse bem, nenhum direito ou apenas direitos previstos no contrato". A norma em questão acrescenta ainda que deve ser considerado um defeito jurídico a inscrição, no registro de imóveis, de um direito inexistente. Isso se explica porque, em razão da aquisição de boa-fé e do princípio da fé pública do registro imobiliário (§ 892 do BGB), direitos registrados podem consolidar-se como direitos efetivos[57].

A garantia contra defeitos jurídicos abrange todos os tipos de direitos que limitem ou impeçam o exercício da propriedade adquirida pelo comprador, tais como direitos de superfície, direitos de propriedade industrial ou hipotecas. Por outro lado, contribuições e encargos impostos pelo poder público ao proprietário não configuram defeitos jurídicos (§ 436 do BGB)[58]. Para fins de aplicação das sanções, o legislador equipara o defeito jurídico ao defeito material, permitindo ao comprador utilizar todos os remédios previstos no § 437 do BGB[59].

Por fim, embora o BGB não utilize o termo evicção (*Eviktion*), a garantia contra defeitos jurídicos é um equivalente funcional à evicção do direito brasileiro. A sua estrutura dogmática não é a mesma da evicção, mas há correspondência funcional, pois, se o comprador não recebe a plena titularidade ou o uso livre da coisa, configura-se um defeito jurídico que leva à responsabilização do alienante. Assim sendo, o BGB não prevê uma ação autônoma de evicção, mas existe uma proteção integrada ao regime geral de defeitos da compra e venda.

[57] LOOSCHELDERS, Dirk. *Schuldrecht, Besonderer Teil*. 20. ed. München: Franz Vahlen, 2025. p. 33.
[58] FROMONT, Michel; KNETSCH, Jonas. *Droit privé allemand*. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017. p. 181.
[59] GREINER, Stefan. *Schuldrecht Besonderer Teil*. 3. ed. Berlin: Springer, 2025. p. 36.

11 Planejamento contratual da garantia do vendedor

As partes podem, com fundamento na liberdade contratual, modular o regime de garantia que incumbe ao vendedor, reforçando-o ou atenuando-o. Assim, de acordo com o § 443, 1 do BGB, o vendedor pode, mediante cláusula de garantia de qualidade ou de características específicas da coisa (*Beschaffenheitsgarantie*), assumir a responsabilidade por uma falta de conformidade, ainda que esta não lhe seja imputável[60].

Também se admite, por outro lado, que o comprador aceite uma limitação da responsabilidade do vendedor ou mesmo a sua exoneração. Contudo, § 444 do BGB (*Haftungsausschluss*) impõe limites à liberdade contratual apenas na medida em que o vendedor não pode invocar a exclusão ou a restrição dos direitos relativos a defeitos se tiver ocultado o defeito de forma dolosa ou se tiver garantido a qualidade da coisa. Ademais, limites mais restritos aplicam-se na compra de bens de consumo, caso em que o direito de garantia é, em parte, estruturado de forma obrigatória[61].

12 A Venda sob reserva de domínio

12.1 Conceito

Em muitos casos, o comprador não consegue pagar o preço de compra imediatamente (ou integralmente). Por outro lado, ele geralmente tem grande interesse em poder utilizar o bem adquirido o mais rapidamente possível. Nessa

[60] O § 443, 2 do BGB também admite a chamada garantia de durabilidade (*Haltbarkeitsgarantie*), pela qual o garantidor assegura que o bem manterá sua funcionalidade por um determinado período (BERGER, Christian. §§ 433-515. In: STÜRNER, Rolf (org.). *Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch*. p. 874).
[61] GREINER, Stefan. *Schuldrecht Besonderer Teil*. 3. ed. Berlin: Springer, 2025. p. 35.

situação, a venda de uma coisa móvel pode ser acompanhada da estipulação de uma cláusula de reserva de domínio, que, à primeira vista, parece desconsiderar o princípio da separação[62].

Conforme o § 449, 1 do BGB, "quando o vendedor de um móvel se reserva o domínio do mesmo até ao pagamento do preço de venda, presume-se que a propriedade é transferida sob a condição suspensiva do pagamento integral". Enquanto o comprador não tiver pago o preço, o vendedor permanece proprietário do bem. Longe de representar uma exceção ao sistema, essa figura contratual se harmoniza plenamente com o modelo alemão de transferência da propriedade. Isso porque não é o contrato de compra e venda, ato criador obrigações (*Verpflichtungsgeschäft*), que está submetido a uma condição suspensiva (§ 158 do BGB – *aufschiebende Bedingung*), mas sim o negócio jurídico translativo, o qual está condicionado ao pagamento integral do preço[63].

O interesse prático dessa construção consiste em proteger o objeto da venda contra os credores do comprador enquanto se aguarda o pagamento do preço, permitindo, ao mesmo tempo, que o comprador obtenha a posse imediata da coisa[64]. Nessa linha, em caso de insolvência do comprador e de execução forçada sobre a coisa, o vendedor pode apresentar oposição com fundamento no § 771 do Código de Processo Civil (ZPO – *Zivilprozessordnung*)[65]. Assim, se a administração da insolvência se recusar a cumprir o contrato mediante o pagamento do preço ajustado, o vendedor pode reivindicar a sua propriedade com base no seu direito

[62] LOOSCHELDERS, Dirk. *Schuldrecht, Besonderer Teil*. 20. ed. München: Franz Vahlen, 2025. p. 104.
[63] SCHREIBER, Christoph. *Sachenrecht*. 8. ed. Stuttgart: Boorberg, 2022. p. 103; WOLF, Manfred; WELLENHOFER, Marina. *Sachenrecht*. 39. ed. München: C.H. Beck, 2024. p. 168-169.
[64] GREINER, Stefan. *Schuldrecht Besonderer Teil*. 3. ed. Berlin: Springer, 2025. p. 127.
[65] LOOSCHELDERS, Dirk. *Schuldrecht, Besonderer Teil*. 20. ed. München: Franz Vahlen, 2025. p. 104.

de exclusão (*Aussonderungsrecht*), nos termos do § 103 da Lei de Insolvência (InsO – *Insolvenzordnung*)[66].

Portanto, a compra e venda com reserva de domínio protege, por um lado, os interesses de garantia do vendedor. Por outro lado, permite ao comprador entrar na posse da coisa antes do pagamento integral do preço. Contudo, é importante ressaltar que a reserva de domínio só é admissível em relação a coisas móveis (§ 449, 1 do BGB); quanto aos bens imóveis, o crédito do preço pode ser garantido por hipoteca (§§ 1113 e seguintes do BGB) ou por ônus real de garantia (*Grundschuld*, §§ 1191 e seguintes do BGB)[67].

12.2 A reserva simples de domínio

A reserva simples de domínio pode ser realizada de forma expressa ou tácita. As partes podem inclusive estipulá-la após a celebração do contrato de venda, desde que o façam, no mais tardar, no momento da entrega do bem. Nesse contexto, a retenção do certificado de matrícula no ato da entrega do veículo, por exemplo, já foi interpretada pelos tribunais alemães como um acordo relativo à cláusula de reserva de domínio[68].

A partir da conclusão do ato de transferência da propriedade e até o pagamento do preço, o comprador adquire um direito de propriedade "em expectativa" (*Anwartschaftsrecht*), protegido pelo ordenamento jurídico. A jurisprudência entende que o direito expectativo constitui um direito subjetivo da mesma natureza do direito de propriedade, porém em grau reduzido

[66] BERGER, Christian. §§ 433-515. In: STÜRNER, Rolf (org.). *Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch*. p. 891.
[67] ROBBERS, Gerhard. *Einführung in das deutsche Recht*. 8. ed. Baden-Baden: Nomos, 2023. p. 167; LOOSCHELDERS, Dirk. *Schuldrecht, Besonderer Teil*. 20. ed. München: Franz Vahlen, 2025. p. 105.
[68] GREINER, Stefan. *Schuldrecht Besonderer Teil*. 3. ed. Berlin: Springer, 2025. p. 129.

(*wesensgleiches Minus*). Para alguns autores, trata-se de um direito real *sui generis*, não previsto expressamente na lei. Em todo caso, é oponível *erga omnes* e pode, assim como a propriedade plena, ser objeto de cessão, oneração e penhora[69].

12.3 A reserva de domínio prolongada

Na compra e venda com reserva de domínio, o vendedor perde, em princípio, a propriedade da coisa tão logo esta seja revendida a um terceiro. Essa situação é bastante frequente no âmbito comercial. Para viabilizar o pagamento do preço pelo comprador, o vendedor frequentemente o autoriza, apesar da cláusula de reserva de domínio, a revender o produto e, consequentemente, concede-lhe a possibilidade de transferir validamente a propriedade a um terceiro (§§ 929 e 185 do BGB). Para preservar o efeito de garantia da reserva de domínio, torna-se, portanto, necessário prever um mecanismo que permita "prolongar" sua eficácia para além da operação contratual originária[70].

A prática desenvolveu, para esse fim, uma cláusula suplementar, a chamada reserva de domínio prolongada (*verlängerter Eigentumsvorbehalt*), que, ao mesmo tempo em que autoriza a revenda da coisa a um terceiro, prevê, como compensação, a cessão antecipada do crédito de pagamento em favor do vendedor inicial[71]. Embora essa cessão de crédito futuro (*Vorausabtretung*) seja plenamente lícita, ela pode entrar em conflito com uma cessão global de créditos (*Globalzession*) que o comprador tenha concedido a uma instituição de crédito como garantia de um empréstimo. Nessa hipótese, a jurisprudência concede prioridade à reserva de

[69] GREINER, Stefan. *Schuldrecht Besonderer Teil*. 3. ed. Berlin: Springer, 2025.np. 128; FROMONT, Michel; KNETSCH, Jonas. *Droit privé allemand*. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017. p. 185.
[70] WOLF, Manfred; WELLENHOFER, Marina. *Sachenrecht*. 39. ed. München: C.H. Beck, 2024. p. 189.
[71] SCHÄFER, Frank L. *Schuldrecht, Besonderer Teil*. Baden-Baden: Nomos, 2021. p. 79.

domínio, seja em razão de sua anterioridade, seja por considerar a cessão global contrária aos bons costumes (§ 138, I, BGB)[72].

Situação semelhante ocorre quando a coisa vendida é transformada ou incorporada a outro bem. Nesse caso, a reserva de domínio corre o risco de ser privada de efeito em razão da aplicação da teoria da acessão (§ 950 do BGB). Para impedir a sua aplicação, a prática contratual desenvolveu uma cláusula denominada "cláusula de transformação" (*Verarbeitungsklausel*), segundo a qual a propriedade do produto final é adquirida pelo vendedor, e não pelo comprador[73].

12.4 A reserva de domínio ampliada

A reserva simples de domínio está subordinada à condição de que o preço de compra, proveniente do contrato de compra e venda, seja integralmente pago. Ocorre que, em determinadas situações, o vendedor exige que a reserva de domínio assegure não apenas a dívida relativa ao pagamento do preço, mas também todas as demais dívidas que recaiam sobre o comprador perante ele, sejam elas já existentes ou futuras. Ao estipular uma reserva de domínio ampliada (*erweiterter Eigentumsvorbehalt*), o vendedor passa a dispor de uma garantia significativamente mais eficaz, que desempenha função semelhante à de uma alienação fiduciária em garantia. Na prática, essa modalidade costuma assumir a forma da chamada "cláusula de conta corrente" (*Kontokorrentvorbehalt*), pela qual todas as dívidas oriundas da relação comercial ficam abrangidas pela reserva[74].

Para o comprador, entretanto, esse tipo de cláusula constitui um fator de risco, pois, enquanto subsistir qualquer dívida em relação ao vendedor, ele não

[72] FROMONT, Michel; KNETSCH, Jonas. *Droit privé allemand*. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017. p. 185.
[73] FROMONT, Michel; KNETSCH, Jonas. *Droit privé allemand*. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017. p. 186.
[74] WOLF, Manfred; WELLENHOFER, Marina. *Sachenrecht*. 39. ed. München: C.H. Beck, 2024. p. 202.

poderá adquirir a propriedade do bem comprado. Por essa razão, a jurisprudência invalida reservas de domínio que se revelem excessivas em relação às dívidas que buscam garantir. Do mesmo modo, o legislador determina a nulidade de tais cláusulas quando assumem a forma de estipulações pré-redigidas em contratos celebrados com não comerciantes (§ 307, 2, 2 do BGB)[75].

Por fim, o § 449, 3 do BGB invalida as chamadas "cláusulas de grupo" (*Konzernvorbehalt*), que buscam garantir, por meio da reserva de domínio, não apenas os créditos da empresa vendedora, mas também os créditos das demais empresas a ela vinculadas e que formam um grupo empresarial. As cláusulas de *Konzernvorbehalt* são nulas tanto no plano obrigacional quanto no plano real; contudo, o contrato de compra e venda e a transferência de propriedade permanecem válidos[76].

13 Conclusão

O direito alemão apresenta uma impressionante coerência dogmática no que toca ao contrato de compra e venda, que, por si só, não transfere a propriedade, mas apenas cria direitos e deveres. A rigorosa distinção entre o plano obrigacional e o plano real decorre da aplicação dos princípios da separação (*Trennungsprinzip*) e da abstração (*Abstraktionsprinzip*), que não funcionam como meros artifícios conceituais, mas como pilares que organizam a circulação de bens, delimitam riscos, deveres e pretensões, bem como estabilizam expectativas.

Essa separação, embora frequentemente criticada por seu aparente formalismo, mostra-se funcional ao conferir maior clareza estrutural e segurança

[75] SCHÄFER, Frank L. *Schuldrecht, Besonderer Teil*. Baden-Baden: Nomos, 2021. p. 79.
[76] BERGER, Christian. §§ 433-515. In: STÜRNER, Rolf (org.). *Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch*. p. 889-890.

jurídica ao sistema. A disciplina do contrato de compra e venda combina regras gerais, modalidades especiais e normas de proteção ao consumidor, compondo um sistema flexível e tecnicamente sofisticado. Ademais, a formação contratual, marcada pela liberdade de forma, convive com exigências formais pontuais, sobretudo em negócios imobiliários, destinadas a proteger as partes e a garantir a publicidade adequada. Trata-se da mesma lógica adotada pelo direito brasileiro, cuja exigência de formalidade está associada à proteção das partes e à publicidade.

A adaptabilidade do modelo alemão no que toca à determinação do objeto e do preço é evidente. Admite-se, por exemplo, a venda de coisa alheia, a venda por especificação e diversos mecanismos de fixação unilateral ou por terceiro do objeto e do preço, sempre sob o controle da equidade. Esses elementos demonstram a capacidade do BGB de acomodar práticas comerciais contemporâneas sem comprometer a coerência dogmática do sistema, o que também pode ser notado no regime da reserva de domínio, que se apresenta como mecanismo de garantia amplamente difundido no tráfego comercial.

O regime de garantia contra vícios materiais e jurídicos combina autonomia privada e critérios objetivos de conformidade. Nesse sentido, o BGB integra flexibilidade contratual, proteção das expectativas legítimas das partes e instrumentos eficazes de tutela do comprador, proporcionais às diversas modalidades de inadimplemento. Confere-se primazia ao cumprimento em espécie, sem prejuízo da possibilidade de resolução contratual e de indenização por perdas e danos. Nota-se clara preocupação do legislador alemão com a efetividade da tutela, mas se trata de regime jurídico diverso do brasileiro, ainda que, na prática, ambos busquem alcançar a mesma finalidade.

Portanto, o estudo do contrato de compra e venda revela não apenas a lógica interna e a coerência dogmática do BGB, mas também a forma como o direito

alemão consegue articular tradição conceitual, segurança jurídica e eficiência econômica. Sua força reside justamente na capacidade de articular princípios abstratos com soluções práticas que respondem às exigências do tráfego jurídico moderno. E nessa linha, considerando a possibilidade de aprendizado entre os sistemas de direito privado, é plausível admitir que algumas soluções para problemas presentes no Brasil possam ser identificadas no sistema jurídico alemão. Essa perspectiva comparada reforça a utilidade do diálogo entre ordenamentos jurídicos e evidencia que a análise de modelos estrangeiros pode servir como instrumento de aperfeiçoamento dogmático e institucional.

REFERÊNCIAS

BAUR, Fritz; STÜRNER, Rolf. *Sachenrecht*. 18. ed. München: C.H. Beck, 2015.

BECKMANN, Roland Michael. Kauf. In: *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Eckpfeiler des Zivilrechts*. 7. ed. Berlin: Walter de Gruyter, 2020. p. 913-1041.

BERGER, Christian. §§ 433-515. In: STÜRNER, Rolf (org.). *Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch*. 19. ed. München: C. H. Beck, 2023.

BRÖMMELMEYER, Christoph. *Schuldrecht Besonderer Teil*: vertragliche Schuldverhältnisse. 6. ed. Baden-Baden: Nomos, 2023.

FROMONT, Michel; KNETSCH, Jonas. *Droit privé allemand*. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017.

GREINER, Stefan. *Schuldrecht Besonderer Teil*: vertragliche Schuldverhältnisse. 3. ed. Berlin: Springer, 2025.

HARKE, Jan Dirk. *Besonderes Schuldrecht*. Berlin: Springer, 2011.

KLUNZINGER, Eugen. *Einführung in das Bürgerliche Recht*. 17. ed. München: Franz Vahlen, 2019.

LOOSCHELDERS, Dirk. *Schuldrecht, Allgemeiner Teil*. 22. ed. München: Franz Vahlen, 2024.

LOOSCHELDERS, Dirk. *Schuldrecht, Besonderer Teil*. 20. ed. München: Franz Vahlen, 2025.

MEDICUS, Dieter; PETERSEN, Jens. *Allgemeiner Teil des BGB*. 12. ed. München: C.H. Beck, 2024.

ROBBERS, Gerhard. *Einführung in das deutsche Recht*. 8. ed. Baden-Baden: Nomos, 2023.

SCHÄFER, Frank L. *Schuldrecht, Besonderer Teil*. Baden-Baden: Nomos, 2021.

SCHREIBER, Christoph. *Sachenrecht*. 8. ed. Stuttgart: Boorberg, 2022.
SEILER, Hans Hermann. Einleitung zum Sachenrecht. In: *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen.* Berlin: Sellier, 2012. p. 1-58.

STADLER, Astrid. §§ 256-326. In: STÜRNER, Rolf (org.). *Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch*. 19. ed. München: C. H. Beck, 2023.

STADLER, Astrid. *Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion*: eine rechtsvergleichende Studie zur abstrakten und kausalen Gestaltung rechtsgeschäftlicher Zuwendungen anhand des deutschen, schweizerischen, österreichischen, französischen und US-amerikanischen Rechts. Tübingen: Mohr, 1996.

STÜRNER, Rolf. O princípio da abstração e a transmissão da propriedade. In: AGUIAR JUNIOR, Ruy Rosado de (org.). *V Jornada de Direito Civil*. Brasília: CJF, 2012. p. 50-65.

VIEWEG, Klaus; LORZ, Sigrid. *Sachenrecht*. 9. ed. München: Vahlen, 2022.
WOLF, Manfred; WELLENHOFER, Marina. *Sachenrecht*. 39. ed. München: C.H. Beck, 2024.

WÖRLEN, Rainer; METZLER-MÜLLER, Karin; KOKEMOOR, Axel. *Schuldrecht BT*. 14. ed. München: Franz Vahlen, 2022.

ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. Estudo panorâmico do direito imobiliário alemão. *Revista Brasileira de Direito Civil*, Belo Horizonte, v. 32, n. 1, p. 67-89, jan./mar. 2023.

ZWEIGERT, Konrad; KÖTZ, Hein. *Einführung in die Rechtsvergleichung*: auf dem Gebiete des Privatrechts. 3. ed. Tübingen: Mohr Siebeck, 1996.

DADOS DA PUBLICAÇÃO

Categoria: artigo submetido ao *double-blind review*.

Texto recebido em 14/03/2026.

Texto aceito em 17/05/2026.