



RODRIGO YUJI CHIKAZAWA

**A PRIMAZIA DA BOA-FÉ OBJETIVA NOS CONTRATOS DE  
COMPRA E VENDA**

Londrina  
2017

RODRIGO YUJI CHIKAZAWA

**A PRIMAZIA DA BOA-FÉ OBJETIVA NOS CONTRATOS DE  
COMPRA E VENDA**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Faculdade Pitágoras de Londrina, como requisito parcial para a obtenção do título de bacharel em Direito.

Orientador: Rafael do Val Bueno

Londrina  
2017

RODRIGO YUJI CHIKAZAWA

## A PRIMAZIA DA BOA-FÉ OBJETIVA NOS CONTRATOS DE COMPRA

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Faculdade Pitágoras de Londrina, como requisito parcial para a obtenção do título de graduado em bacharel em Direito.

### BANCA EXAMINADORA

---

Prof<sup>(a)</sup>. Ms. Patrícia Siqueira

---

Prof<sup>(a)</sup>. Denilson de Oliveira Silva

---

Prof<sup>(a)</sup>. Titulação Nome do Professor(a)

Londrina, 18 de setembro de 2017

Dedico este trabalho primeiramente a Deus por todas as coisas maravilhosas que pude presenciar no decorrer da graduação, a minha família, amigos e, principalmente, aos meus mestres e professores;

## **AGRADECIMENTOS**

Dedico este trabalho primeiramente a Deus por todas as coisas maravilhosas que pude presenciar no decorrer da graduação; a minha família, em especial aos meus pais - Elza Kinuko Kai Chikazawa e Clovis Riuji Chikazawa, por todo o suporte ofertado ao delongo destes cinco anos; aos meus professores e mestres por todo conhecimento transmitido, muitas vezes transpassando todas as expectativas, em especial gostaria de agradecer a professora Ms. Patrícia Siqueira pela indicação dos referenciais teóricos ao longo desta monografia; também gostaria de agradecer a minha bela e amada namorada, Thaís Xavier Marinho Ferreira, por ser o porto seguro onde eu podia esquecer os problemas e recarregar as energias, sempre me motivando e incentivando em todos os momentos; e, por fim, a todos os meus amigos que, de alguma maneira, fizeram parte desta história, e através da contribuição de cada um, posso escrever este novo capítulo em minha vida.

CHIKAZAWA, Rodrigo Yuji. **A primazia da Boa-Fé objetiva nos contratos de compra e venda de bens imóveis**. 2017. \_\_\_\_\_. Trabalho de Conclusão de Curso em Direito – Faculdade Pitágoras de Londrina, Londrina, 2017.

## **RESUMO**

A Boa-fé Objetiva foi um dos fatores responsáveis pelo Código Civil de 2002, pois anteriormente não estava legalmente previsto [havia expressão apenas quanto as relações consumeristas no Código de Defesa do Consumidor], entretanto, via-se a necessidade de sua expressão, ainda mais quando relacionada a aplicação no direito contratual, onde dispõe-se sempre das vontades de pelos menos duas partes distintas pactuando sobre determinado assunto. Os contratos de compra e venda podem ser considerados como uma das primeiras modalidades contratuais a emergirem no decorrer da história, mas, ainda que seja um instituto antigo, com uma estrutura simples, é certo se afirmar que ainda existem algumas lacunas a serem resolvidas e, com a aplicação da Boa-fé objetiva na relação contratual, por óbice, é certo se afirmar que por hora vem se tornando um fator determinante para a resolução de litígios e decisões mais justas entre as partes.

**Palavras-chave: Boa-fé Objetiva; Contratos; Compra e Venda; Princípios; Obrigações.**

CHIKAZAWA, Rodrigo Yuji. The primacy of Objective Good Faith in the buying and selling of real property. 2017. \_\_\_\_\_. Completion of a Law Course - Pitágoras College, Londrina, Londrina, 2017.

### **ABSTRACT**

The objective good faith was one of the factors responsible for the Civil Law of 2002, since it was not previously legally foreseen [it was only expressed as the consumer relations in the Code of Consumer Protection], however, it was seen the necessity of its expression, still more when related to the application in contractual law, where it always disposes of the wills of at least two distinct parties agreeing on a certain subject. The purchase and sale contracts can be considered as one of the first contractual modalities to emerge throughout the history, but, although it is an old institute, with a simple structure, it is certain to affirm that still there are some gaps to be solved and, with the application of objective good faith in the contractual relationship, by the way, is sure to affirm that by hour has become a determining factor for the resolution of litigation and more just decisions between the parties.

***Key-words:* Objective Good Faith; Contracts; Buy and Sell; Principles, Obligations.**

# SUMÁRIO

<b>1 - INTRODUÇÃO</b> .....	10
<b>2 TEORIA GERAL DOS CONTRATOS</b> .....	13
2.1– INTRODUÇÃO À TEORIA GERAL DOS CONTRATOS .....	13
2.2- CONCEITO .....	14
2.3– ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DOS CONTRATOS .....	16
2.4 – PRINCÍPIOS CONRATUAIS: .....	17
2.4.1- PRINCÍPIO DA AUTONOMIA DA VONTADE E LIBERDADE CONTRATUAL.....	17
2.4.2 - PREVALÊNCIA DA ORDEM PÚBLICA.....	18
2.4.3 - FORÇA OBRIGATÓRIA DOS CONTRATOS ( <i>PACTA SUN SERVANDA</i> ) .....	19
2.4.4 - PRINCÍPIO DA RELATIVIDADE DOS CONTRATOS ( <i>RES INTER ALIOS ACTA</i> ).....	20
2.4.5 – PRINCÍPIO DA BOA FÉ .....	20
2.4.5 - FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO.....	22
<b>3 – CONTRATOS DE COMPRA E VENDA</b> .....	24
3.1 - BREVE CONCEITUAÇÃO: .....	24
3.2 - CLASSIFICAÇÃO E PRINCIPAIS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS.....	25
3.2.1 – COISA CERTA (RES): .....	26
3.2.2 – PREÇO (PRETIUM): .....	28
3.2.3 – CONSENTIMENTO (CONSENSUS) .....	30
3.3 – DAS RESTRIÇÕES DA COMPRA E VENDA .....	31
3.3.1 - DA VENDA DE ASCENDENTE A DESCENDENTE .....	31
3.3.2 – DA VENDA ENTRE CÔNJUGES.....	32
3.3.3 – FALTA DE LEGITIMAÇÃO DO CONDÔMINO PARA VENDER COISA INDIVISA A ESTRANHO: ..	32
3.3.4 – SUJEITOS COM INGERÊNCIA SOBRE OS BENS DO VENDEDOR: .....	33
<b>4 - DA BOA-FÉ OBJETIVA</b> .....	35
4.1 – BREVE INTRODUÇÃO:.....	35
4.2 - CONCEITO.....	36
4.3 - ENQUADRAMENTO SOCIAL E FUNCIONALIDADES DA BOA-FÉ OBJETIVA .....	38
4.4 - DOS SUBPRINCÍPIOS DA BOA-FÉ OBJETIVA .....	41
4.4.1 -DO VIR CONTRA UM FATO PRÓPRIO (VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM): .....	42
4.4.2 – SUPRESSIO E SURRECTIO.....	43
4.4.3 – TU TOQUE.....	44

4.4.4 - EXCEPTIO DOLI .....	45
<b>5 - APLICAÇÃO DA BOA-FÉ OBJETIVA NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA...</b>	<b>45</b>
<b>5.1 – DA RESPONSABILIDADE PRÉ-CONTRATUAL .....</b>	<b>46</b>
<b>5.1.1 – DAS NEGOCIAÇÕES PRELIMINARES: .....</b>	<b>48</b>
<b>5.2 – DA MANIFESTAÇÃO DA VONTADE .....</b>	<b>48</b>
<b>5.3 – APLICAÇÃO DA BOA-FÉ OBJETIVA NAS RESTRIÇÕES DE COMPRA E VENDA.....</b>	<b>51</b>
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>53</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>55</b>

## 1 - INTRODUÇÃO

Os contratos nada mais são do que a formalização e adaptação a coerência jurídica, levando em conta, sempre, a *pacta sun servanda*, ou seja, o acordo e a vontade das partes de maneira soberana e respeitando-se sempre a determinação legal.

Neste trabalho abordaremos os aspectos contratuais que se referem aos contratos de compra e venda, utilizando-se da prerrogativa da existência do acordo e a vontade comum entre as partes como fundamental. Neste pensamento, surge então uma problemática proveniente do acordo entre as partes no qual observa-se, dentre vários fatores, a mera intenção do indivíduo, ou juridicamente conhecida como Boa-Fé.

O autor Silvio de Salvo Venosa ressalta a importância da Boa-Fé em detrimento ao Código Civil de 2002:

A questão da boa-fé atine mais propriamente a interpretação dos contratos e não se desvincula do exame da função social. Como já acentuamos, a interpretação liga-se inexoravelmente à aplicação da norma. Interpretar e aplicar o Direito implicam-se reciprocamente. O Código italiano possui norma que estabelece que, no desenvolvimento das tratativas e na formação do contrato, as partes devem portar-se com boa-fé (art. 1.337). Esse dispositivo serviu, certamente, de inspiração para o nosso presente Código [...]¹

Para que o contrato seja consolidado é necessário a manifestação prévia de vontade das partes envolvidas, ocorrendo, por conseguinte, uma negociação entre as partes, o que pode se denominar por aspecto pré-contratual, onde o principal objetivo seria avançar e demonstrar o interesse recíproco existente entre as partes. Uma parte com interesse de comprar e a outra com interesse em vender por certa quantia em dinheiro.

Este princípio não estava expresso no Código Civil de 1916, ele foi introduzido no ordenamento brasileiro através do Código de Defesa do Consumidor e, posteriormente, de maneira expressa através do Código Civil de 2002. A inexistência no Código Civil de 1916 do princípio da boa-fé objetiva expressava uma lacuna

---

¹ VENOSA, Silvio de Salvo, **Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos**. 11. Ed. São Paulo. Atlas, 2011. v. II. p. 386

angustiante quando tratados os assuntos inerentes a onerosidade excessiva, ou do indevido recesso de tratativas contratuais, por não existir a expressão deste princípio.<sup>2</sup>

O Novo Código Civil de 2002 regulamenta as relações contratuais (salvo as que são regidas por legislação específica, como é o caso da locação), onde trouxe como uma de suas principais inovações a menção da boa-fé objetiva enquanto princípio contratual.

Assim, pode-se atribuir a boa-fé objetiva como elemento fundamental na composição do novo Código Civil Brasileiro, importante salientar que a questão da boa-fé objetiva atine mais propriamente à interpretação dos contratos e não se desvincula da sua função social.

Destarte, o tema deste trabalho engloba basicamente as noções básicas de Teoria Geral dos Contratos, com o aprofundamento nos contratos de compra e venda, sendo necessário a análise específica do princípio da boa-fé objetiva, e, finalmente, associando o princípio da boa-fé objetiva com os contratos de compra e venda, embasados na legislação regulamentadora dos contratos no ordenamento jurídico brasileiro

O primeiro capítulo irá tratar sobre a Teoria Geral dos Contratos, detalhando as minúcias abordadas tanto por autores clássicos, bem como por autores contemporâneos, além de tratar da boa-fé no seu campo objetivo e subjetivo (de maneira geral), sendo o capítulo base para o desenvolvimento desta pesquisa.

O segundo capítulo tratará sobre o contrato de compra e venda, abordando de maneira geral todas as facetas deste instituto. Por conseguinte, também será importante abordar os requisitos pré e pós-contratuais, ou seja, o vínculo existente desde o nascituro até a efetiva resolução obrigacional.

O terceiro capítulo abordará a boa-fé objetiva em sua essência, buscando explicar os detalhes a que se submete esse princípio, bem como a sua aplicabilidade nos contratos de maneira mais aprofundada. É certo afirmar que sua interpretação não é genérica, ultrapassando por muitas vezes, o campo extensivo do senso comum.

---

<sup>2</sup> MARTHINS-COSTA, Judith; BRANCO, Gerson. **Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro**. São Paulo, Saraiva, 2002. p. 197.

Nesse escopo é possível encontrar situações completamente interpretativas, as quais necessitam de certa sensibilidade dos operadores do direito para o veredito final.

E, finalmente, o quarto e último capítulo abordará a aplicação da boa-fé objetiva nos contratos de compra e venda, buscando demonstrar que a boa-fé objetiva deve existir desde o interesse preliminar, abrangendo o período contratual e, ainda, permanecendo mesmo após o término do contratual. É certo afirmar que a boa-fé objetiva não é absoluta sobre os demais princípios em todos os sentidos, ou seja, deve-se observar a relação contratual como um todo, onde, cumpridos os requisitos formais, deve-se observar o interesse do agir das partes.

Nesse sentido a autora Judith Martins Costa finaliza com maestria o objetivo desta pesquisa:

Dotadas que são de grande abertura semântica, não pretendem as cláusulas gerais dar respostas, previamente, a todos os problemas da realidade uma vez que estas respostas são progressivamente construídas pela jurisprudência. Na verdade, por nada regulamentarem de modo completo e exaustivo, atuam tecnicamente como metanormas, cujo objetivo é o de enviar o juiz para critérios aplicativos determináveis ou em outros espaços do sistema ou através de variáveis tipologias sociais, dos usos e costumes<sup>3</sup>

O objetivo desta pesquisa embasa-se sobre os princípios contratuais contemporâneos, abordados como cláusulas gerais nos contratos de compra e venda, trabalhando sempre em conjunto com os princípios estabelecidos anteriormente pela Constituição Federal de 1988<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> MARTINS-COSTA, Judith, **A Boa-fé no Direito Privado**, São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999, p.299 *apud* GAGLIANO, op. cit. p. 80

<sup>4</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze, **Novo Curso de Direito Civil, Volume 4: Contratos**, tomo 1: teoria geral. 10. ed. rev. E atual – São Paulo: Saraiva, 2014. p. 80

## 2 TEORIA GERAL DOS CONTRATOS

Pode-se auferir extrema importância à Teoria Geral dos Contratos pois nela embasam-se as demais prerrogativas, a base para todas as modalidades contratuais, mesmo àquelas regidas por legislação específica. Nesse sentido Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho discorrem:

O contrato é um negócio jurídico por meio da qual as partes declarantes, limitadas pelo princípio da função social e da boa-fé objetiva, autodisciplinam os efeitos patrimoniais que pretendem atingir, seguindo a autonomia das suas próprias vontades<sup>5</sup>

Logo, é correto afirmar que a os contratos estão diretamente ligados ao acordo estabelecido entre as partes, respeitando aos princípios ora estabelecidos, bem como os princípios da boa-fé.

### 2.1 – Introdução à Teoria Geral dos Contratos

No presente capítulo, será abordada a temática da Teoria Geral dos Contratos, onde busca-se demonstrar a relação existente entre o Direito Contratual e o Princípio da boa-fé objetiva nas relações jurídicas<sup>6</sup>

O Direito Contratual é uma relação presente desde o surgimento das primeiras sociedades, ainda que de forma indireta, e que ao longo dos últimos séculos tomou um papel fundamental na regularização dos problemas relacionados aos atos jurídicos em que envolvem a disposição de vontade dos indivíduos<sup>7</sup>

Diante da diversidade de relações jurídicas ocorrendo simultaneamente, à sua complexidade tem aumentado gradativamente exigindo uma regulamentação coesa e uniforme, devendo-se adequar à norma vigente. Existem alguns elementos

---

<sup>5</sup> GAGLIANO, op., cit., p. 49

<sup>6</sup> GARCIA, Enéas Costa. **Responsabilidade Pré e Pós-Contratual à Luz da Boa-Fé Objetiva**. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2003.

<sup>7</sup> TARTUCE, Flavio. **Direito civil, v. 3: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**; 9ª ed. rev. atual. e ampl. –Rio de Janeiro: Forense – São Paulo: MÉTODO 2014, p.001.

constitutivos considerados fundamentais para a validade do contrato. A inexistência de qualquer elemento pode acarretar na invalidade jurídica da relação contratual<sup>8</sup>

É válido ressaltar que o direito contratual será sempre uma relação bilateral ou plurilateral, sendo vedada a autocontratação, ou celebração de um contrato consigo mesmo<sup>9</sup>.

Neste capítulo discorrer-se-ão sobre os requisitos fundamentais do contrato como relação jurídica, sua classificação, elementos e princípios fundamentais tangentes a relação contratual vinculada a boa-fé objetiva.

## 2.2- Conceito

A relação contratual é mais antiga do que se pode imaginar, pois ela existe desde quando o homem resolveu associar-se em grupos maiores, que futuramente transformaram-se em sociedades. Segundo Flávio Tartuce a própria palavra sociedade traz a ideia de contrato<sup>10</sup>. Ou seja, existe uma relação direta entre o direito contratual e a sociedade, pois o direito contratual nasceu em virtude desta relação, principalmente pela necessidade de resguardar os direitos de uma forma coletiva.

A conceituação feita pelo autor Álvaro Villaça Azevedo:

Não resta dúvida de que o ato jurídico é a manifestação de vontade tendente à criação, modificação ou extinção de uma relação jurídica. Essa é o complexo de direitos e de obrigações; logo, não que falar-se, quanto ao ato jurídico (ou contrato), em criação, modificação ou extinção de direitos ou de deveres, ou, ainda, de obrigações, isoladamente, sob pena de esquecer-se o princípio romano, sempre atual, que assegura a correlação entre os direitos e obrigações (*ius et obligatio sunt correlata* – o direito e a obrigação são correlatos)<sup>11</sup>.

A manifestação de vontade é uma das marcantes características do direito contratual, pois a sua cognição é fundamental para que exista uma relação jurídica.

---

<sup>8</sup> AZEVEDO, Alvaro Villaça. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos**: curso de direito civil – 2ª edição – São Paulo: Atlas, 2004.

<sup>9</sup> TARTUCE, Flavio. Op., cit., p.002.

<sup>10</sup> TARTUCE, op. cit. p.001.

<sup>11</sup> AZEVEDO, op. cit. p.23.

Segundo Flávio Tartuce, em uma relação contratual pode-se afirmar que o contrato é um ato bilateral dependente de pelo menos duas declarações de vontade, cujo objetivo é a criação, a alteração ou até mesmo a extinção de direitos e deveres de conteúdo patrimonial<sup>12</sup>. Na mesma linha de pensamento, à autora contemporânea, Maria Helena Diniz entende que o contrato é o acordo de duas ou mais vontades, objetivando criar, regulamentar, alterar e extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial.<sup>13</sup>

Pode-se afirmar que os contratos só existem quando à disposição de vontade existe em pelo menos duas ou mais partes. A autora Maria Helena Diz aponta dois elementos essenciais para a formação do instituto: um estrutural, constituído pela alteridade presente no conceito de negócio jurídico; e outro funcional, formado pela composição de interesses contrapostos, mas harmonizáveis.<sup>14</sup>

A autocontratação é vedada, pois não é possível realizar um negócio sem que existam pelo menos duas partes distintas. Existe uma discussão ao tratar deste assunto, quando existe a outorga de poderes em favor de um terceiro e este celebre o contrato consigo mesmo; explicando de uma maneira exemplificativa, pode haver o caso de um terceiro que outorgue poderes a outra pessoa, e esta celebre um contrato consigo mesma, isto ocorre bastante nos casos de compra e venda onde o outorgante vendedor outorga poderes para o outorgado comprador, através de procuração pública ou particular, para que ocorra a tradição do objeto de interesse. Isso é juridicamente conhecido como “procuração em causa própria”, sendo aplicável a legislação também em casos de substabelecimento.

O autor Flávio Tartuce entende que não existe uma autocontratação perfeita sem que exista alteridade, pois o elemento chave continua sendo necessário, no caso, a existência de pelo menos duas partes.<sup>15</sup>

O autor Orlando Gomes complementa a conceituação da palavra contrato:

---

<sup>12</sup> TARTUCE, Flavio. op., cit., p. 002

<sup>13</sup> DINIZ, 2003, p.25, apud TARTUCE, op. cit. p.3.

<sup>14</sup> TARTUCE, op. cit. p.3.

<sup>15</sup> TARTUCE, op. cit. p.4.

Na prática emprega-se a palavra *contrato* em acepções distintas, ora para designar o *negócio jurídico bilateral gerador de obrigações*, ora, o *instrumento* em que se formaliza, seja a escritura pública, o escrito particular de estilo, simples missiva, ou em recibo. Na linguagem corrente, esse sinônimo está generalizado a tal ponto que os leigos supõem não haver contrato se o acordo de vontades não estiver reduzido a escrito. O contrato tanto se celebra por esse modo como oralmente. Não é a *forma* escrita que o cria, mas o encontro de duas declarações convergentes de vontades, emitidas no propósito de constituir, regular, ou extinguir, entre os declarantes, uma relação jurídica patrimonial de convergência mútua. Contrato é assim, o negócio jurídico bilateral, ou plurilateral, que sujeita as partes à observância de conduta idônea à satisfação dos interesses que regulam.<sup>16</sup>

### 2.3– Elementos Constitutivos Dos Contratos

O contrato sempre constitui uma relação bilateral ou plurilateral, sendo necessária a existência de pelo menos duas partes distintas. Sua validade depende de alguns requisitos básicos que sempre devem ser observados e respeitados.

O jurista Pontes de Miranda convencionou uma maneira de classificar os elementos básicos que devem ser respeitados no contrato, originalmente conhecida como *Escada Ponteano*, onde ele acaba por dividir o negócio jurídico em três etapas. A primeira é conhecida como o “Plano de Existência”, nesta etapa, acaba-se por discutir os pressupostos básicos à validade contratual, sendo eles: agente; objeto e forma; ou seja, para que um contrato possua validade, minimamente deve cumprir estes requisitos.<sup>17</sup>

A segunda é conhecida como “Plano da Validade”. Neste ponto os pressupostos básicos ganham qualificações que os caracterizam. O agente deve ser capaz; a vontade das partes deve ser livre e não se admite a existência de vícios; o objeto deve ser lícito, determinado ou determinável e tendo sua forma prescrita e não defesa em lei. O código civil brasileiro é expresso ao citar estes elementos em seu artigo 104<sup>18</sup>. A inobservância de qualquer um destes requisitos acarretará na nulidade do negócio jurídico. O autor Flávio Tartuce discorre sobre o assunto:

---

<sup>16</sup> GOMES, Orlando, **Contratos e Obrigações Comerciais**. 15. Ed. Rio de Janeiro; Forense, 2001. p. 61.

<sup>17</sup> *Ibid.*, p. 005

<sup>18</sup> Art. 104: A validade do negócio jurídico requer: I. Agente capaz; II. Objeto lícito, determinado ou determinável; III. Forma prescrita ou não defesa em lei.

“O negócio jurídico que não se enquadra nesses elementos de validade, havendo vícios ou defeitos quanto a estes, é, por regra, nulo de pleno direito, ou seja, haverá nulidade absoluta. Ele pode ser ainda anulável, caso seja praticado por pessoa incapaz ou acometido de algum vício de consentimento”.<sup>19</sup>

E por fim, existe a terceira etapa, a qual é denominada como “Plano da Eficácia”. Aqui estão todos os elementos relacionados com as consequências que o negócio jurídico irá acarretar. Ou seja, aqui serão discutidas as cláusulas, forma de pagamento, resolução, as multas e encargos, etc., todas as coisas pós-contratuais.

O cumprimento destes requisitos acarreta na validade do negócio jurídico e consequentemente do contrato anteriormente convencionado.

## **2.4– Princípios Contratuais:**

Além dos requisitos formais existem os requisitos principiológicos que também devem ser lembrados. Os princípios podem estar expressos na norma, mas não necessariamente<sup>20</sup>.

### **2.4.1- Princípio da Autonomia da Vontade e Liberdade Contratual**

Todos os contratos nascem sob a influência direta da autonomia dos contratantes em efetivar um negócio jurídico. A vontade exterioriza-se de maneira autônoma, reafirmando assim a liberdade do homem na programação dos seus interesses.

Este princípio foi inspirado no art. 1.134 do Código Civil Francês ao estabelecer que as convenções legalmente constituídas têm o mesmo valor que a lei relativamente às partes que a fizeram (*Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui lês ont faites*)<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> TARTUCE, Flavio. op., cit., p. 010

<sup>20</sup> Ibid., p.012

<sup>21</sup> GOMES, Luiz Roldão de Freitas Gomes. **Contrato**, 2ª ed. 2002, Rio de Janeiro; Renovar.

Existem, porém, duas classificações básicas para o conceito de liberdade no âmbito contratual, a primeira se define quanto à liberdade de contratar e a segunda, quanto, à liberdade contratual.

A primeira delas diz que a todos é lícita a elaboração dos contratos, pois são providos e dotados de capacidade física e material para elaboração dos contratos, desde que respeitados e preenchidos todos os requisitos de validade jurídica. Já no âmbito da Liberdade Contratual, existe, na prática, a prevalência da vontade da parte economicamente mais forte quando se trata das cláusulas e condições do contrato.<sup>22</sup>

Na Liberdade Contratual, em tese, os direitos existem em pé de igualdade para ambas as partes, mas, sabe-se que a equivalência do mais forte sobre o mais fraco naturalmente irá acontecer. Por isso, ao discutir sobre esse tema, deve-se ter bastante cautela, pois ao conceder liberdade, sem nenhuma equiparação para ambas às partes, acaba por transformar a relação contratual em desigualdade. O papel de equiparação fica a caráter do Estado, que tem o dever de equiparar as partes através de normas de ordem pública, devendo tratar os iguais como iguais e os desiguais como desiguais.

O direito de escolha à contratação também deve ser livre, como cita a autora Maria Helena Diniz “a liberdade de contratar ou não contratar, isto é, o poder de decidir, segundo seus interesses, se e quando estabelecerá com outrem uma relação jurídica contratual[...]”<sup>23</sup>, é claro que existem algumas exceções como, por exemplo, o pagamento do seguro obrigatório de um automóvel.

#### **2.4.2 - Prevalência Da Ordem Pública**

A vontade do indivíduo deve sempre ser respeitada, porém, quando existe um choque de interesses entre a vontade individual e a vontade coletiva (Estado), adota-se a predominância da ordem pública sobre o individual.

---

<sup>22</sup> AZEVEDO, op. cit. p. 027

<sup>23</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro - vl. 3 - Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais**. 26. ed., São Paulo: Saraiva 2010

O Estado, por muitas vezes acaba interferindo na ordem privada, pois com a sua imponente e predominância, tem a primazia para executar as funções reguladoras presentes nos contratos. As normas de ordem pública não podem ser alteradas pela vontade das partes, porque representam um pensamento coletivo e irremovível<sup>24</sup>.

A atuação do Estado no atual campo do direito é fundamental para sua regulamentação principalmente no campo contratual. O autor Álvaro Villaça Azevedo define este conceito como um dirigismo cultural, o qual é responsável por impor-se à vontade egoísta, individual, na salvaguarda do interesse coletivo<sup>25</sup>.

### **2.4.3 - Força Obrigatória dos Contratos (*pacta sunt servanda*)**

Todo contrato que cumpre os requisitos formais deve ser cumprido pelas partes, o combinado deve ser respeitado e devidamente cumprido: *pacta sunt servanda*.

O autor Sílvio de Salvo Venosa define este princípio como o acordo tácito e absoluto entre as partes, pois o acordo destas vontades acaba por transformar-se em lei. O Estado através do poder judiciário tem a obrigação de fazer o que foi pactuado no contrato se tornar realidade. Decorre deste princípio a inatingibilidade do contrato, onde nenhuma das partes pode alterar o contrato de maneira unilateral, ou seja, sem que haja a anuência da outra parte acordada<sup>26</sup>.

O autor Álvaro Villaça de Azevedo disserta sobre o tema explanado que os contratos são obrigatórios para as partes, porque estas, como que realizando naqueles a sua lei particular, em suas cláusulas, regulam seus interesses, especificamente.<sup>27</sup>

Conforme Orlando Gomes pode se afirmar sobre este princípio que:

---

<sup>24</sup> AZEVEDO, op., cit., p.029

<sup>25</sup> Ibid., p. 29

<sup>26</sup> VENOSA, op., cit., p. 427

<sup>27</sup> AZEVEDO, op., cit., p.021

“O *Princípio da força obrigatória* consubstancia-se na regra de que o contrato é lei entre as partes. Celebrado que seja, com observância de todos os pressupostos e requisitos necessários à sua validade, deve ser executado pelas partes como se suas cláusulas fossem preceitos legais imperativos. O contrato obriga os contratantes, sejam quais forem as circunstâncias em que tenha de ser cumprido. Estipulando validamente seu *conteúdo*, vale dizer, definidos os direitos e obrigações de cada parte, as respectivas cláusulas têm, para os contratantes, força obrigatória”<sup>28</sup>

A força obrigatória já possuía força desde o direito romano, mas devido ao decorrer histórico, em consequência do processo de globalização, a monopolização do mercado, o surgimento de fortes grupos econômicos, este princípio “perdeu” sua posição dentro do direito contratual<sup>29</sup>

#### **2.4.4 - Princípio da Relatividade dos Contratos (*res inter alios acta*)**

O contrato, em tese, só deve causar efeitos para os participantes desta relação, não podendo prejudicar, nem aproveitar a terceiros. Maria Helena Diz define este conceito como sendo “O contrato que somente produz efeitos para os contratantes. O ato negocial deriva de acordo de vontade das partes, sendo lógico que apenas as vincule, não tendo eficácia em relação a terceiros”<sup>30</sup>.

No entanto, como todo princípio geral, existem algumas exceções, como por exemplo no direito de sucessão, quando falamos dos herdeiros universais (CC, art. 1792)<sup>31</sup>. Por se tratar de um bem tangível, o contrato pode ter repercussões adversas, que podem as vezes, de maneira indireta, atingir algum terceiro.

Esse princípio de relatividade não se aplica somente em relação às partes, mas também em relação ao objeto. O contrato sobre bem que não pertence aos sujeitos não atinge terceiros, essa regra é passível de exceções<sup>32</sup>.

#### **2.4.5 – Princípio Da Boa Fé**

---

<sup>28</sup> GOMES, op., cit., p.038

<sup>29</sup> TARTUCE, op., cit., p. 058-059

<sup>30</sup> DINIZ, op., cit., 54.

<sup>31</sup> Art. 1792: O herdeiro não responde por encargos superiores às forças da herança; incumbe-lhe, porém, a prova do excesso, salvo se houver inventário que a escuse, demonstrando o valor dos bens herdados. BRASIL. **Código Civil**. 46 ed. São Paulo: Saraiva, 2016

<sup>32</sup> VENOSA, op., cit., p. 268

A Boa-fé deve ser expressa, pois ela assegura a validade da relação contratual, aproximando o que é lícito e afastando o que é ilícito. O artigo 421<sup>33</sup> do Código Civil Brasileiro trata sobre a importância de se guardar este princípio de maneira idônea devendo os contratantes guardarem os termos ora pactuados de maneira idônea.

A Boa-fé se divide em objetiva e o subjetiva, é importante esclarecer as diferenças existentes entre ambas para que não existam dissídios pela má interpretação deste princípio.

Na Boa-fé objetiva reitera-se sobre o dever de agir do indivíduo, embasado em padrões sociais já determinados e estabelecidos de boa conduta<sup>34</sup>, por conseguinte, a boa-fé subjetiva baseia-se sempre numa crença ou ignorância no agir, onde o sujeito acredita veementemente estar fazendo o correto, ou seja, a principal diferença se embasa nos fatores expressos e/ou subentendidos.

Logo, pode-se perceber a importância deste princípio na relação contratual, pois ele acaba por ultrapassar o que foi escrito de maneira formal, prevalecendo, sempre, à intenção do indivíduo quanto a sua forma e intenção de agir.

Ela deve ser observada pelas partes tanto na fase negocial como na fase de execução, pois sua inobservância, ou o agir com “má-fé”, irão acarretar no inadimplemento absoluto do contrato. Portanto, quando um dos contratantes não cumpre algo que foi estipulado no contrato, estará ofendendo a boa-fé objetiva, caracterizando o inadimplemento do ato negocial<sup>35</sup>.

Segundo Álvaro Villaça de Azevedo a boa-fé objetiva transcende o fim contratual, pois mesmo após sua resolução, existem deveres que devem ser resguardados por ambas as partes “após a extinção do contrato, existem, também, deveres, que devem ser respeitados pelos contratantes, como, por exemplo, o dever de não divulgar informações sigilosas de que tome conhecimento, segredos

---

<sup>33</sup> Art. 421: A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato. BRASIL. **Código Civil**. 46 ed. São Paulo: Saraiva, 2016

<sup>34</sup> VENOSA, op., cit., p. 387

<sup>35</sup> DINIZ, op., cit., p. 54

profissionais, de fabricação de produtos, fórmulas secretas e que devem manter-se sob-reserva<sup>36</sup>.

Já a Boa-fé subjetiva está diretamente ligada ao aspecto psicológico o agente, ao desconhecimento de uma determinada situação de fato. Segundo Judith Martins Costa:

A boa-fé subjetiva denota, portanto, primariamente, a ideia de ignorância, de crença errônea, ainda que exclusável, acerca da existência de uma situação regular, crença (e ignorância exclusável) que repousam seja no próprio estado (subjetivo) da ignorância (as hipóteses do casamento putativo, da aquisição da propriedade alheia mediante usucapião), seja numa errônea aparência de certo ato (mandato aparente, herdeiro aparente).<sup>37</sup>

#### 2.4.5 - Função Social do Contrato

O princípio da função social do contrato encontra-se expresso no artigo 421<sup>38</sup> do Código Civil de 2002, onde se reitera a importância da função social do contrato.

Em virtude da postura intervencionista adotada pelo Estado no direito privado, o entendimento sobre a função social do contrato estreitou-se. O autor Flávio Tartuce explana que a real função do contrato não é a segurança jurídica, mas sim atender os interesses da pessoa humana<sup>39</sup>, no mesmo pensamento o autor Caio Mário da Silva Pereira discorre:

“O contrato ainda existe para que as pessoas interajam com a finalidade de satisfazerem os seus interesses. A função social do contrato serve para limitar a autonomia de vontade quando tal autonomia esteja em confronto com o interesse social este deva prevalecer, ainda que essa limitação possa atingir a própria liberdade de não contratar, como correm nas hipóteses de contrato obrigatório”<sup>40</sup>

A inobservância da cláusula geral da função social do contrato é a nulidade do negócio jurídico e a responsabilidade dos contratantes pela indenização dos prejuízos provocados, por esse princípio, é correto dizer que todos os contratos desempenham

---

<sup>36</sup> AZEVEDO, op., cit., p.21

<sup>37</sup> MARTINS-COSTA. Judith. **A Boa-Fé no Direito Privado**. São Paulo: RT, 1999. p. 411

<sup>38</sup> Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.

<sup>39</sup> TARTUCE, op., cit., p. 61

<sup>40</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 17 ed. Rio de Janeiro. Forense. 2013. V. III. p. 12

relevante papel na sociedade, nacional e internacionalmente considerada. O novo código civil trouxe tratou de integrar o contrato na sociedade, como meio de realizar os fins sociais, pois a liberdade contratual deve ser exercida de acordo com os ditames da função social do contrato<sup>41</sup>.

O contrato possui uma força organizacional sobre o Estado permitindo o equilíbrio e evitando a estagnação e retrocesso a tempos primitivos. Nesse sentido o professor Pablo Stolze Gagliano complementa:

Sem o contrato, a economia e a sociedade se estagnariam por completo, fazendo com que retornássemos a estágios menos evoluídos da civilização humana. Ocorre que todo desenvolvimento deve ser sustentado, racionalizado e equilibrado. Por isso, ao concebermos a figura do contrato – quer seja o firmado entre os particulares, quer seja pactuado com a própria administração pública – não poderíamos desloca-lo da conjuntura social que lhe dá ambiência.<sup>42</sup>

Em virtude da globalização, conseqüentemente vive-se uma nova era no direito contratual, especificamente em consequência da “contratação em massa”, onde se usa e abusa da utilização dos contratos de adesão, sendo este o maior responsável pela veiculação de riquezas, por outro lado pode ser considerada como o instrumento mais eficaz de opressão ao direito contratual<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> AZEVEDO, op., cit., p.31

<sup>42</sup> GAGLIANO, op., cit., p. 83

<sup>43</sup> Ibid., p. 94

### 3 – CONTRATOS DE COMPRA E VENDA

#### 3.1 - Breve Conceituação:

Tem plena fundamentação no artigo 481<sup>44</sup> do Código Civil de 2002, e segue o princípio da operabilidade. O contrato de compra e venda, com o advento da moeda, tornou-se um dos mais proeminentes no campo contratual. A compra e venda pode ser definida como a troca de uma coisa por dinheiro<sup>45</sup>.

Pode-se entender também, como sendo o contrato em que o vendedor transfere ao comprador bem móvel ou imóvel mediante uma remuneração, denominada preço.<sup>46</sup>

Neste sentido Caio Mário da Silva Pereira entende a definição de contrato de compra e venda, como sendo a relação em que uma pessoa (vendedor) se obriga a transferir a outra (comprador) a propriedade de uma coisa corpórea ou incorpórea, mediante pagamento de certo preço em dinheiro ou valor fiduciário correspondente <sup>47</sup>.

A transferência de posse de um bem imóvel acontece através da sua devida tradição, podendo ser efetuada, primariamente, através da instituição de contrato de compra e venda, onde se concede ao comprador o direito de aquisição do imóvel, podendo as partes efetivar o registro do contrato junto ao cartório de títulos e documentos responsável pela circunscrição. Entretanto, a efetiva transferência da posse ocorrerá somente através da interposição de escritura pública, lavrada em um Tabelionato de Notas, formalizando-se assim o contrato de compra e venda, promovendo-se então às prerrogativas necessárias para se consolidar a propriedade através do registro da escritura pública junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, consolidando-se a real transferência de posse do vendedor<sup>48</sup>. De certa

---

<sup>44</sup> **Art. 481.** Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro. - **Código Civil.** 46 ed. São Paulo: Saraiva, 2016

<sup>45</sup> VENOSA, op., cit., p. 18

<sup>46</sup> DINIZ, op., cit., p. 194

<sup>47</sup> PEREIRA, Caio M.S, **Instituições**, cit. p. 147, apud. DINIZ, op. cit. p. 194

<sup>48</sup> **Art. 1.245.** Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. - BRASIL. **Código Civil.** 46 ed. São Paulo: Saraiva, 2016

forma, o contrato de compra e venda nada mais é do que meramente um compromisso do vendedor transmitir futuramente a posse da coisa ao comprador.

Ou seja, o contrato é translativo no sentido de trazer como conteúdo a referida transmissão, que perfaz pela tradição nos casos que envolvem bens móveis ou pelo registro, nas hipóteses de bens imóveis<sup>49</sup>.

Segundo Orlando Gomes os contratos de compra e venda são bilaterais, simplesmente consensuais, onerosos, comutativos, ou aleatórios, de execução instantânea ou diferida<sup>50</sup>.

A bilateralidade não comporta dúvida, pois, através do acordo de vontade entre as partes nascem às obrigações recíprocas, para o vendedor, fundamentalmente, a transferir ao comprador a coisa preterida, a do comprador, de pagar o preço estipulado da coisa ao comprador.

### 3.2- Classificação e Principais Elementos Constitutivos

Existem alguns critérios e características fundamentais quanto a sua classificação, o autor Silvio de Salvo Venosa elenca algumas características importantes desta modalidade contratual:

O contrato de compra e venda é um contrato oneroso, bilateral ou sinalagmático (de prestações correspectivas) e geralmente comutativo. É oneroso porque supõe equivalência de prestações, ambas as partes obtêm vantagens econômicas. Para o comprador direito de receber a coisa; para o vendedor o direito de receber a soma em dinheiro, o preço. O preço constitui a contraprestação pela transmissão da coisa. É translativo de propriedade, já que é instrumento para transferência e aquisição da propriedade. E trata-se de um contrato bilateral, já que cada parte faz assunção de uma obrigação, seja comprando, ou seja, vendendo. O comprador deve pagar o preço estipulado e entregar a coisa certa, já o vendedor deve receber o valor interessado e entregar a coisa.[...]<sup>51</sup>

Os contratos geralmente são comutativos, porque geralmente no momento de conclusão do negócio, as partes reconhecem o conteúdo da sua prestação<sup>52</sup>.

Segundo a autora Maria Helena Diniz, a compra e venda só estará perfeita e acabada quando estiverem presentes a coisa, o preço e o consentimento. Bastará o

---

<sup>49</sup> DINIZ, op., cit., p.448, apud, TARTUCE, Flávio, Direito op., cit., p.264

<sup>50</sup> GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro, Forense, 2001. p. 222.

<sup>51</sup> VENOSA, op., cit., p.11.

<sup>52</sup> Ibid., p. 11.

acordo de vontades sobre a coisa e sobre o preço para que o contrato tenha obrigatoriedade<sup>53</sup>.

Existem três elementos fundamentais dentro de um contato de compra e venda, o vício de qualquer um deles acarreta na nulidade contratual:

### **3.2.1 – Coisa Certa (Res):**

Pode ser qualquer coisa suscetível de apreciação econômica, o qual transita do patrimônio do vendedor para o patrimônio do comprador. Vale reiterar, para que o objeto possa participar de uma negociação ele deve estar disponível no mercado para alienação<sup>54</sup>, ainda que a título de justa troca (permuta).

A existência, ainda que futura, é um pressuposto básico para que se firme a relação contratual; ela pode ser corpórea (bens imóveis, móveis) e incorpórea (valores na bolsa, créditos, juros). Ainda que os contratos incorpóreos se ser comumente designado na cessão e não na compra e venda, em regra, reger-se-ão pelas regras da compra e venda<sup>55</sup>.

Portanto, nos casos de coisa futura, caso esta inexista por qualquer motivo, o contrato firmado anteriormente será nulo de pleno direito, pela inexistência da coisa pactuada<sup>56</sup>. Caso haja dano na coisa pactuada futuramente, caberá ao comprador a escolha pela permanência ou dissídio da coisa danificada, ou seja, o contrato não será nulo, caso o comprador opte por inadimplir a coisa danificada, poderá optar pela rescisão contratual ou simplesmente pelo abatimento no valor do produto, devido à desvalorização pelos danos sofridos. Caso o vendedor esteja agindo de má-fé, poderá o comprador requerer perdas e danos<sup>57</sup>.

O simples fato da existência potencial de um negócio futuro é um pressuposto para que a relação contratual seja válida. Na prática, pode-se observar essa modalidade contratual na construção dos condomínios edifícios, onde se institui um condomínio com a finalidade de entrega de futuras unidades autônomas, constituintes

---

<sup>53</sup> DINIZ, op., cit., p. 197

<sup>54</sup> VENOSA, op. cit. p. 13

<sup>55</sup> DINIZ, op. cit. p. 198

<sup>56</sup> **Art. 483.** 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. BRASIL. **Código Civil**. 46 ed. São Paulo: Saraiva, 2016

<sup>57</sup> DINIZ, op., cit., p 199.

no referido condomínio, com finalidade comercial ou residencial, na qual cada condômino adquire um percentual ideal do terreno que, futuramente, será equivalente à sua unidade autônoma.

No início, quando se institui o condomínio, a venda das frações refere-se a um direito futuro, pois o prédio ainda inexistente, portanto cada um adquire uma fração ideal. Porém, ao materializar-se a construção, o direito que anteriormente era somente uma fração do condomínio edilício, transforma-se em coisa certa, pois a unidade prometida inicialmente encontra-se findada.

Caso aconteça algum problema na entrega da coisa pactuada, o contrato será nulo de pleno direito caso o objeto pactuado inicialmente inexistente até o prazo determinado no contrato<sup>58</sup>. Se o objeto sofrer depredação durante o curso pactuado, por tratar-se de coisa futura, o ônus sob o objeto não acarretará a nulidade do contrato, porém, ele pode ser rescindido ou ainda sofrer os descontos proporcionalmente, de acordo com a gravidade do ônus sofrido sobre o objeto.

Para que exista a relação contratual o objeto deve ser certo, ainda que futuramente, ainda que corpóreos ou incorpóreos, deve-se, todavia, observar a possibilidade de existência real e potencial, sabendo-se que, caso o objeto inexistente, considera-se o contrato resolvido sem que haja prejuízo para nenhuma das partes. O nosso código civil, em seu artigo 483 nos traz esta breve certeza “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 concluir contrato aleatório”<sup>59</sup>.

A autora Maria Helena Diniz classifica três pontos fundamentais quanto à “coisa certa”<sup>60</sup>:

O primeiro diz respeito à existência, ainda que potencial, no momento da realização do contrato, podendo ser ela corpórea ou incorpórea. Os direitos sucessórios também se enquadram nesta relação contratual, desde que se trate de sucessão aberta.

---

<sup>58</sup> DINIZ, op. cit. p. 199

<sup>59</sup> BRASIL. **Código Civil**. 46 ed. São Paulo: Saraiva, 2016

<sup>60</sup> DINIZ, op., cit., p. 199-200.

O segundo ponto tem a ver com a individualização da coisa, ou seja, por tratar-se de uma obrigação de dar, a coisa deve ser perfeitamente determinada, determinável ou suscetível de individuação no momento de sua execução.

O terceiro ponto, o qual refere-se à disponibilidade do bem pactuado na relação contratual, a coisa deve ser livre e desembaraçada, ou seja, sua inalienabilidade natural não poderá impedir a sua tradição, lembrando-se sempre que os contratos devem ser feitos à luz da boa-fé objetiva, bem como deve resguardar as leis vigentes. Logo, pactuar um contrato onde a coisa é indisponível, como por exemplo, os rios, mares, o vento, bens que extravasam as vertentes de controle humano.

E finalmente, o quarto e último ponto, a possibilidade de ser transferida para o comprador, por exemplo, caso o objeto pactuado na relação contratual seja propriedade de um terceiro, o vendedor não teria primazia para aliená-la, bem como o comprador, ainda que por boa-fé, mesmo mediante assinatura de contrato, não teria a primazia para adquirir a coisa pactuada por se tratar de coisa de terceiro. O direito de transferência é cabível única e exclusivamente ao titular de direito do objeto.

### **3.2.2 – Preço (*pretium*):**

Os contratos de compra e venda de bens imóveis necessariamente serão onerosos, pois, o instituto caracteriza-se pela intenção do comprador adquirir a coisa (bem imóvel) mediante pagamento de valor equivalente, em dinheiro, ao vendedor, para que assim se concretize, sem vícios, a vontade das partes.

O preço deve ser estipulado em dinheiro, *pecunia numerata*, por se tratar de um contrato de compra e venda. Caso haja uma parte do pagamento em dinheiro e a outra parte seja paga de outra forma, acabará por se caracterizar uma troca. A venda necessariamente deve ter um preço, pois sem a estipulação do preço inexistente a venda<sup>61</sup>.

O preço deve ser real, certo, justo e verdadeiro, pois a compra e venda torna-se plena somente após a determinação real o preço do objeto alienado, tornando-se a compra e venda perfeita e obrigatória<sup>62</sup>. O preço deve ser determinado ou

---

<sup>61</sup> VENOSA, op., cit., p. 14

<sup>62</sup> VENOSA, op., cit., p. 15

determinável, caso não seja determinado, é necessário que existam parâmetros para que se determine o futuro valor (índices de correção, bolsa de valores, colheitas).

Se tratando de preço determinável, podem as partes eleger um arbitro, o qual conduzirá as cotações do negócio, devendo postular por ambas as partes. O autor Silvio de Salvo Venosa traz uma abordagem técnica para o assunto “Para alguns, seria ele (terceiro) mandatário de ambas as partes, os quais não poderiam insurgir-se quanto ao preço por ele fixado. Para outros, o terceiro coloca-se na posição de perito, auxiliar das partes no contrato [...]”<sup>63</sup>

O terceiro postulará a favor de ambas as partes de maneira igualitária, porém, deve-se ter a cautela de jamais deixar a resolução de um conflito admitindo-se apenas da pura arbitrariedade. O preço pode ser deixado por conta da taxa de mercado, desde que contenha o preço mais alto e mais baixo do dia, preço determinante do horário em questão, ou seja, é lícito determinar o preço em função de índices e parâmetros, desde que sejam suscetíveis de objetiva determinação.

O Código Civil de 2002 atribui nulidade ao contrato de compra e venda onde o preço é deixado meramente à escolha de umas das partes, pois, uma das prerrogativas básicas do contrato de compra e venda de bens imóveis é sua natureza bilateral ou sintagmática, excluindo-se todas as hipóteses de unilateralidade. O autor Flávio Tartuce afirma que o artigo 489<sup>64</sup> do código civil proíbe apenas o preço cartelizado, ou seja, manipulados por cartéis, o que acarreta abuso de poder econômico<sup>65</sup>.

A autora Maria Helena Diniz elenca alguns pontos fundamentais a respeito do preço contratual, segundo a autora, o contrato deve ter pecuniariedade, já que constitui uma soma em dinheiro que o comprador entrega ao vendedor, em detrimento com seu interesse no objeto oferecido pelo vendedor, o qual entrega-lhe de maneira inquestionável<sup>66</sup>.

O segundo ponto se embasa na seriedade, pois o preço deverá ser sério, real e verdadeiro indicando firme objetivo de se constituir numa contraprestação

---

<sup>63</sup> Ibid., p. 15

<sup>64</sup> Art. 489. Nulo é o contrato de compra e venda, quando se deixa ao arbítrio exclusivo de uma das partes a fixação do preço. - BRASIL. **Código Civil**. 46 ed. São Paulo: Saraiva, 2016

<sup>65</sup> TARTUCE, op., cit., p. 266.

<sup>66</sup> DINIZ, op., cit., p. 200.

relativamente ao dever do alienante de entregar a coisa vendida de modo que não denuncie qualquer simulação absoluta e relativa<sup>67</sup>.

O terceiro e último ponto é a certeza, o objeto do contrato deverá ser certo ou determinado para que o pagador consigne o pagamento de maneira correta. Resumidamente, um contrato onde o preço é deixado à mercê do comprador é nulo. Em caso de definição do preço *aposteriori*, ficará consignado em favor de um terceiro a obrigação de fixação do preço, como citado anteriormente, ou, ainda, ao preço vigente da época devidamente corrigido pela taxa de mercado.

Um fato importantíssimo a ser elencado consiste na diferenciação do contrato de compra e venda de bens imóveis com o contrato de permuta com ou sem torna. Nos contratos de compra e venda, como destacou-se anteriormente, o valor da pecúnia gerada pela tradição do imóvel, deverá ser pago em dinheiro, pois, nos casos de quitação da pecúnia por troca equivalente, onde as partes se obrigam a dar uma coisa por outra que não seja dinheiro (bens alienáveis), não mais se caracterizará como contrato de compra e venda, e sim, como contrato de permuta, sendo duas naturezas contratuais distintas<sup>68</sup>.

Hasta salientar que eventualmente, caso qualquer um dos contratantes preste serviços como forma de pagamento, não se caracterizará permuta, mas compra e venda, visto a sua fungibilidade e inalienabilidade.

### **3.2.3 – Consentimento (*consensus*)**

Assim como o preço as demais condições contratuais devem ser de inteira concordância de ambas as partes envolvidas, pois somente a livre concordância do vendedor, o qual quer alienar uma coisa, e o comprador, o qual quer adquirir a coisa vendida. Acaba-se por pressupor o poder de transferência do vendedor, nos termos legais, não devendo as partes ser relativamente ou absolutamente incapaz, exceto com a participação de seus representantes legais. Caso exista inadimplência quanto à capacidade o ato será anulável ou nulo<sup>69</sup>.

---

<sup>67</sup> Ibid., p. 200.

<sup>68</sup> DINIZ, 2007. p. 221 apud. TARTUCE, op. cit. p. 318.

<sup>69</sup> DINIZ, op., cit., p.203.

### 3.3 – Das Restrições da Compra e Venda

Apesar de possuir uma grande abrangência existem situações onde o contrato de compra e venda não possuirá validade alguma, mesmo respeitando os pontos de validade contratuais. Sabe-se que a compra e venda embasa-se no pressuposto onde todas as partes envolvidas sejam capazes de pleno direito. O autor Silvio de Salvo Venosa discorre sobre o assunto, “Todavia, por vezes regra específica suprime a capacidade para certos e determinados negócios jurídicos, hipóteses que mais propriamente dita se caracteriza como ausência de legitimação que, na verdade, é uma especificação de capacidade”<sup>70</sup>.

#### 3.3.1 -Da Venda de Ascendente a Descendente

O artigo 496 do código civil de 2002<sup>71</sup> admite que a compra e venda pactuada entre os ascendentes, sem a anuência dos demais descendentes, é passível de nulidade. O principal objetivo da obrigatoriedade de anuência dos demais descendentes se embasa no direito sucessório, visando evitar fraudes ou vendas simuladas que possam causar prejuízo aos demais descendentes. A intenção do legislador, ao exigir o consentimento expresso dos demais descendentes, é evitar que o descendente em uma venda fraudulenta e simulada, altere a igualdade dos quinhões hereditários de seus descendentes<sup>72</sup>.

O contrato é passível de anulação, porém não é nulo de pleno direito, o autor Flávio Tartuce complementa:

O art. 496 do CC, portanto, afasta a discussão anterior que atormentava a jurisprudência a respeito de ser caso de nulidade absoluta ou relativa. A questão está superada, pois o caso é de anulabilidade ou nulidade relativa. Salienta-se que as hipóteses de nulidade absoluta ou relativa são fixadas por opção legislativa, não podendo ser contrariadas.<sup>73</sup>

A prerrogativa de anulabilidade do contrato não o faz nulo de pleno direito, caso as partes acordem (descendentes), não há motivos para revogabilidade da presente

---

<sup>70</sup> VENOSA, op., cit., p. 19

<sup>71</sup> Art. 496: É anulável a venda de ascendente e descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido. Parágrafo único: Em ambos os casos, dispensa-se o consentimento do cônjuge se o regime de bens for o da separação obrigatória. - BRASIL. **Código Civil**. 46 ed. São Paulo: Saraiva, 2016

<sup>72</sup> VENOSA, op., cit., p.21

<sup>73</sup> TARTUCE, op., cit., p. 273

venda, lembrando-se sempre que a fraude na venda pode ser revogada a qualquer tempo, motivo pelo qual existe uma grande ressalva nesta modalidade contratual.

Denota-se ao consentimento função essencial nesta modalidade contratual, devendo se dar de maneira expressa, contemporâneo ou posterior a venda, sua infração acarreta na possibilidade de anulabilidade do ato por considerara-lo fraudulento.<sup>74</sup>

### **3.3.2 – Da Venda Entre Cônjuges**

A venda realizada entre os cônjuges dos bens comuns é nula, o artigo 499 do Código Civil é expresso quanto à ilicitude<sup>75</sup>. Porém, quando falamos dos bens referentes ao acervo particular de cada cônjuge, anteriores ao casamento ou regulados pelo regime de separação de bens, desde que respeite os requisitos formais do contrato, são permitidas de pleno e bom direito.

O autor Flávio Tartuce compartilha da ideia da possibilidade de venda entre os cônjuges, desde que se trate dos bens excluídos da comunhão, inclusive na união estável, lembrando-se sempre que o regime de bens estipulado por lei caso inexistia pacto formal é o da comunhão parcial<sup>76</sup>.

Outra ressalva importante a se fazer é que a compra e venda entre cônjuges não poderá acontecer em caso de fraude ao credor ou fraude e violação à ordem pública. No caso da comunhão universal de bens também é possível a venda entre os cônjuges, desde que se respeite os dispostos no artigo 1.668<sup>77</sup> do Código Civil.<sup>78</sup>

### **3.3.3 – Falta de Legitimação do Condômino Para Vender Coisa Indivisa a Estranho:**

---

<sup>74</sup> GOMES, Luiz Roldão de Freitas. **Contrato**, 2ª ed. 2002, Rio de Janeiro; Renovar. p.209

<sup>75</sup> Art. 499. É ilícita a compra e venda entre cônjuges, com relação a bens excluídos da comunhão. - BRASIL. **Código Civil**. 46 ed. São Paulo: Saraiva, 2016

<sup>76</sup> TARTUCE, op., cit., p. 275

<sup>77</sup> Art. 1.668. São excluídos da comunhão: **I** - Os bens doados ou herdados com a cláusula de incomunicabilidade e os sub-rogados em seu lugar; **II** - Os bens gravados de fideicomisso e o direito do herdeiro fideicomissário, antes de realizada a condição suspensiva; **III** - As dívidas anteriores ao casamento, salvo se provierem de despesas com seus aprestos, ou reverterem em proveito comum; **IV** - As doações antenupciais feitas por um dos cônjuges ao outro com a cláusula de incomunicabilidade; **V** - Os bens referidos nos incisos V a VII do art. 1.659.- BRASIL. **Código Civil**. 46 ed. São Paulo: Saraiva, 2016

<sup>78</sup> TARTUCE, op. cit. 279

O condômino de parte indivisa não pode alienar sua parte a estranho, caso exista interesse de outro condômino pela aquisição da coisa indivisa. Na existência de interesse por parte de qualquer condômino em adquirir a coisa indivisa, este deve formalizar o seu interesse de maneira expressa.

A venda para pessoa estranha ao condomínio é anulável, porém, não é nula de pleno direito, pois não havendo interesse de nenhum dos condôminos em adquirir a coisa indivisa, fica o vendedor livre para dispor do seu bem.

O autor Sílvio de Salvo Venosa comenta sobre o assunto:

O condômino não tem outro direito senão o de comprar a coisa. É direito, e não obrigação. Por outro lado, o vendedor não está obrigado a vender a coisa, mas, se o fizer, terá que oferecê-la ao condômino, que poderá adquiri-la, tendo preferência nas mesmas condições oferecidas pelo terceiro. Esse direito torna-se exercível, somente quando o condômino resolve vender a sua parte na comunhão.<sup>79</sup>

Por fim, entende-se que a venda realizada a terceiro estranho ao condomínio poderá ser passível de anulação, caso exista interesse de qualquer condômino em adquirir a coisa indivisa respeitada as mesmas condições impostas aos terceiros estranhos, inexistindo interesse por parte dos condôminos, a venda será plena.

O artigo 504 do Código Civil brasileiro de 2002 traz a seguinte redação:

Art. 504: Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias.

Parágrafo Único: Sendo muitos os condôminos, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior. Se as partes forem iguais, haverão a parte vendida os comproprietários, que a quiserem, depositando previamente o preço.<sup>80</sup>

Essa norma trata-se apenas de condomínio de coisa indivisível, pois nessa situação o condômino alienante deve conceder o direito de preferência em face da fração alienada aos condôminos comuns.

### **3.3.4 – Sujeitos com Ingerência Sobre os Bens do Vendedor:**

---

<sup>79</sup> VENOSA, op., cit., p. 70

<sup>80</sup> BRASIL. **Código Civil**. 46 ed. São Paulo: Saraiva, 2016

Algumas pessoas em decorrência da posição subjetiva que ocupam diante de um relação jurídica , são legalmente incapazes para adquirir bens, pois, de certa forma são responsáveis por influenciar, dirigir ou suprimir a vontade do alienante<sup>81</sup>.

O artigo 497<sup>82</sup> do Código Civil brasileiro de 2002, traz o rol de compradores insolventes, o rol é taxativo não permitindo exceções sendo considerados insolventes os:

Art. 497. Sob pena de nulidade, não podem ser comprados, ainda que em hasta pública:

I - pelos tutores, curadores, testamenteiros e administradores, os bens confiados à sua guarda ou administração;

II - pelos servidores públicos, em geral, os bens ou direitos da pessoa jurídica a que servirem, ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;

III - pelos juízes, secretários de tribunais, arbitradores, peritos e outros serventuários ou auxiliares da justiça, os bens ou direitos sobre que se litigar em tribunal, juízo ou conselho, no lugar onde servirem, ou a que se estender a sua autoridade;

IV - pelos leiloeiros e seus prepostos, os bens de cuja venda estejam encarregados.

Parágrafo único. As proibições deste artigo estendem-se à cessão de crédito.

Logo todo aquele que exerce o poder de gerência sobre o bem de outrem fica impossibilitado de exercer seu poder de aquisição através do contrato de compra venda, entende-se que não haveria legalidade neste contrato, justamente no quesito da vontade das partes.

---

<sup>81</sup> VENOSA, op. cit. p. 32

<sup>82</sup> BRASIL. **Código Civil**. 46 ed. São Paulo: Saraiva, 2016

## 4 - DA BOA-FÉ OBJETIVA

### 4.1 – Breve Introdução:

Um dos avanços consideráveis do Código Civil de 2002 foi à inclusão expressa da boa-fé objetiva, a qual será abordada neste capítulo.

Vale-se ressaltar que sua previsão se encontra de maneira expressa no artigo 422 do CC/2002: “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”<sup>83</sup>

Corroborar-se salientar que a boa-fé é um elemento presente em todas as fases contratuais, abrangendo-se desde a sua formação, execução e mesmo seus frutos após o decurso contratual, sendo de preponderante importância a intenção do indivíduo.

Cogita-se que a boa-fé, nos primórdios de sua criação estava diretamente ligada com o interesse de agir do indivíduo, entretanto, com o surgimento do jusnaturalismo, o princípio da boa-fé ganhou novas interpretações principalmente no Código Civil Português de 1966<sup>84</sup>.

Pode-se observar a forte influência do Código de Defesa do Consumidor (Lei. 8.078/1990) na elaboração do Código Civil Brasileiro de 2002, onde várias lacunas do foram sanadas, agindo assim as duas Leis de maneira adstrita, sendo um fator bastante positivo para que leis novas e antigas possam figurar no mesmo cenário complementando-se assim o campo de entendimento da lei, excluindo-se discussões a respeito de assuntos até então omissos pela legislação vigente<sup>85</sup>.

---

<sup>83</sup> BRASIL. **Código Civil**. 46 ed. São Paulo: Saraiva, 2016

<sup>84</sup> TARTUCE, op., cit., p. 90

<sup>85</sup> MARQUES, Claudia Lima. Diálogo entre o Código de Defesa do Consumidor e o Novo Código Civil. Do “diálogo das fontes” no combate às cláusulas abusivas. **Revista do Direito do Consumidor**. V. 45, janeiro de 2003. p. 4

## 4.2 - Conceito

A boa-fé objetiva é abordada como uma cláusula geral<sup>86</sup>, pois abrange todas as fases contratuais, valendo-se sempre da necessidade da análise do caso concreto, afastando-se a ideia de um conceito “fechado” e exato, de uma maneira simples, pode-se dizer que seria a simples prerrogativa de acreditar no que diz e dizer no que acredita<sup>87</sup>.

O autor Fábio Ulhoa Coelho disserta sobre o assunto:

“As cláusulas gerais são normas jurídicas internacionalmente regidas com o emprego de conceitos vagos para que os exatos limites de seu âmbito de incidência sejam definidos na sua aplicação pelos juízes. [...] Diferem-se dos demais princípios, cujo âmbito de incidência, embora largo, não está necessariamente impreciso”<sup>88</sup>

Pode-se afirmar que a virtude da Boa-fé Objetiva seria acreditar no que diz e dizer no que acredita<sup>89</sup>, pois quem está de má-fé mente, mas quem mente não está necessariamente de má-fé, nesse mesmo sentido pode-se dizer que quem está de má-fé engana, mas quem engana nem sempre está agindo de má-fé, nesse sentido o autor Fábio Ulhoa Coelho exemplifica muito bem essa tratativa:

“No clássico exemplo do cidadão alemão que, durante o nazismo, durante o nazismo, dá guarida ao amigo judeu e mente para a *gestapo*, encontra-se sem convergência da Boa-fé e mentira. O cidadão alemão acredita, de verdade, que não há mal em enganar se isso é necessário para salvar a vida do amigo o que revela a sua Boa-fé”<sup>90</sup>

Logo, pode-se afirmar que as noções existentes entre a probidade e boa-fé são próximas, pois a probidade refere-se à integridade de caráter e honra, enquanto a boa-fé se embasa na certeza do agir, amparado pela lei, ou sem ofensa para ela (dolo)<sup>91</sup>.

---

<sup>86</sup> COELHO, Fábio Ulhoa, **Curso de Direito Civil, 3: Contratos** – 7. Ed. – São Paulo: Saraiva 2014 . p. 45

<sup>87</sup> Ibid., p.45

<sup>88</sup> Ibid., p. 46

<sup>89</sup> Ibid., p.46

<sup>90</sup> Ibid., p.46

<sup>91</sup> WALD, Arnold. **Direito Civil: Direito das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos**. 21. Ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 2. p. 236-237

A autora Judith Martins da Costa traz uma abordagem interessante a respeito da boa-fé:

[...] ao conceito de boa fé-objetiva estão subjacentes às ideias que animaram a boa-fé germânica e boa-fé como regra de conduta fundada na honestidade, na retidão, na lealdade e, principalmente, na consideração para com os interesses do *alter*, visto como um membro do conjunto social que é juridicamente tutelado. Ai se insere a consideração para com as expectativas legitimamente geradas, pela própria conduta, nos demais membros da comunidade, especialmente no outro polo da relação obrigacional.<sup>92</sup>

A boa-fé teve início expresso junto à Lei nº 8.078 de 11/09/1990, popularmente conhecida como Código de Defesa do Consumidor, pois a necessidade envolvendo às relações de consumo no tocante relacionado a boa-fé eram iminentes, assim como expõe o autor Gustavo Tepedino “a boa-fé objetiva é, em sua versão original germânica, uma cláusula geral que, assumindo diferentes feições, impõe às partes o dever de colaborarem mutuamente para a consecução dos fins perseguidos com a celebração dos contratos”<sup>93</sup>.

Desta feita, através das medidas protetivas instituídas pelo Código de Defesa do Consumidor, a utilização da boa-fé objetiva nas decisões jurisprudências como instrumento de defesa ao consumidor acabou por se tornar cada vez mais comum, inclusive em casos envolvendo o próprio direito contratual visto que, de certa maneira, trata-se, também de uma relação consumerista.

Entretanto é certo afirmar que a real menção de mudança, tornando-se expresso as prerrogativas discernentes a boa-fé objetiva, veio juntamente com o novo Código Civil Brasileiro de 2002, onde a boa-fé começou a ser aplicada com um escopo objetivo, tendo caráter de cláusula geral, inibindo assim às vulnerabilidades jurisprudências, trazendo uma definição mais concisa sobre a boa-fé objetiva, explanando-se seu campo de atuação, limites e funções dentro das relações contratuais.

O autor Orlando Gomes explana que no Código Civil alemão as partes devem agir com lealdade e confiança recíprocas, pois, ao mesmo ponto em que devem agir

---

<sup>92</sup> MARTINS-COSTA. Judith. **A Boa-Fé no Direito Privado**. São Paulo: RT, 1999. p. 413

<sup>93</sup> TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. **A Boa-Fé Objetiva no Código de Defesa do Consumidor e no novo Código Civil**, in Gustavo Tepedino (org.) *Obrigações: Estudos na perspectiva civil-constitucional*. Rio de Janeiro; Renovar, 2006. p.32-33.

com boa-fé, subentende-se que adiante será necessária a colaboração das partes envolvidas no contrato ainda que haja a contraposição de interesses.<sup>94</sup>

O autor Paulo Nalim traz uma narrativa interessante da relação contratual juntamente com a boa-fé:

“[...] não tenho dúvida que o contrato celebrado sem sua observância também será inexistente, sendo ela (boa-fé) antes elemento de materialização do negócio do que simples princípio informativo ou conformativo da vontade contratual. Ou seja, é antes elemento essencial do que limite interpretativo. O contrato é antes de boa-fé do que conforme a boa-fé. E assim sendo, no meu entender, atualmente inclui-se a boa-fé dentre os elementos que formam o *corpus* do negócio (*sujeitos, vontade, objeto, ou conteúdo e boa-fé*), não mais ocupando posto a medir a validade do negócio (grau de validade), o que implicaria se apontar um contrato conforme a boa-fé.”<sup>95</sup>

Entretanto, pode-se afirmar – como citado anteriormente, que quando tratamos da boa-fé objetiva, não existe um conceito “certo” e “fechado”, pois cada caso concreto formulará uma interpretação extensiva sobre o fato, principalmente quando associados a boa-fé com à virtude moral<sup>96</sup>.

#### 4.3 - Enquadramento Social e Funcionalidades da Boa-Fé Objetiva

Como citado anteriormente, a inclusão expressa da boa-fé objetiva no Código Civil de 2002 alterou várias coisas no tocante da boa-fé, pois, anteriormente existia a sua prévia expressão apenas no Código de Defesa do Consumidor. Após efetuar esta breve análise sobre a conceituação no tolo paliativo, é certo também explanar sobre as funcionalidades atribuídas à boa-fé objetiva.

Atentando-se ao entendimento doutrinário, é certo admitir três funcionalidades principais, sendo elas: a função interpretativa, função criadora de deveres jurídicos e a função como limite de direitos subjetivos.

---

<sup>94</sup> GOMES, Orlando. **Contratos**. 27. Ed. Ver. E. atual. Rio de Janeiro. Forense, 2007. p.43.

<sup>95</sup> NALIM, Paulo. **Do Contrato: Conceito Pós-Moderno** – Em busca de sua formulação na esfera civil e constitucional. Curitiba; Juruá, 2001. p.139-140

<sup>96</sup> COELHO, op. cit. p.47

Inicialmente pode-se dizer que a função interpretativa tem sua obrigatoriedade e legalidade expressa no artigo 113<sup>97</sup> do Código Civil brasileiro, onde explana-se a ideia da obrigatoriedade de interpretação extensiva dos negócios jurídicos sobre o ponto de vista da boa-fé objetiva, sendo complementada e afirmada a ideia da utilização da boa-fé objetiva como escopo nos negócios jurídicos, conforme salienta o artigo 112<sup>98</sup> do Código Civil brasileiro.

Logo, pode-se atribuir a boa-fé objetiva como ferramenta extensiva à utilização do operador de direito como prerrogativa fundamental na interpretação dos negócios jurídicos, principalmente quando relacionados ao direito contratual, pois a boa-fé deve existir tanto na fase antecedente, em sua vigência e na fase pós-contratual sendo que, caso haja em alguma dessas fases a litigação de má-fé por qualquer parte, seria uma prerrogativa para anulabilidade da relação contratual, caso haja expressa previsão contratual, do contrário a desconstituição do vínculo não ocorrerá, já que acarretará apenas a responsabilidade civil subjetiva quanto ao ato de má-fé.

O autor Fábio Ulhoa Coelho discorre sobre o assunto:

“As consequências do descumprimento da boa-fé objetiva, portanto, são as mesmas de qualquer ilicitude: o outro contratante tem direito à indenizar pelos prejuízos que sofrer. Quer dizer, se não houver expressa previsão contratual prevendo a resolução do contrato, a ausência de boa-fé de um contratante não implica a desconstituição do vínculo. Na lei, não é prevista a revisão ou extinção do contrato pela desobediência do dever geral de boa-fé, mas apenas a responsabilidade civil subjetiva do contratante de má-fé (CC.art. 182<sup>99</sup>, 422<sup>100</sup> e 927<sup>101</sup> combinados”<sup>102</sup>

Corroborar salientar a importância da função social do contrato, principalmente no tocante à referência do seu local de celebração, estabelecendo então uma total integração entre os princípios<sup>103</sup>.

---

<sup>97</sup> Art. 113: Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração. BRASIL. **Código Civil**. 46. Ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

<sup>98</sup> Art. 112: Nas declarações de vontade se atendera mais à intenção nelas consubstanciadas do que ao sentido literal da linguagem. Ibid.

<sup>99</sup> Art. 182: Anulado o negócio jurídico, restituir-se-ão as partes ao estado em que antes dele se achavam, e, não sendo possível restituí-las serão indenizadas com o equivalente. Ibid.

<sup>100</sup> Art. 422: Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios da probidade e boa-fé. Ibid.

<sup>101</sup> Art. 927: Aquele que, por ato ilícito (q86 e q87) causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo. Ibid.

<sup>102</sup> COELHO, op., cit., p.47

<sup>103</sup> TARTUCE. op., cit., p.93

Por ser um princípio tão flexível a boa-fé tem suas propriedades utilizadas no campo metodológico, já que permite uma interpretação extensiva quanto dos fatos, possibilitando assim sua utilização na sistematização das decisões judiciais<sup>104</sup>

Logo, pode se afirmar que a boa-fé objetiva superestima simplesmente à mera atribuição quanto a ética, é correto atribuir uma função técnico-operativa, sendo incumbido ao juiz à recíproca confiança existente entre as partes contratantes alcançando então a sua finalidade social anteriormente proposta.<sup>105</sup>

Como segunda função da boa-fé objetiva, a criadora de deveres jurídicos a qual deriva-se da força normativa da boa-fé objetiva, tendo em seu rol não taxativo contende, dentre todos os seus deveres mais conhecidos, a lealdade e confiança recíprocas, assistência, informação e sigilo ou confidencialidade.

A autora Judith Martins Costa entende que quando tratamos da boa-fé objetiva, os deveres se resguardam para ambas as partes da relação contratual, pode-se dizer que a concretização destes deveres instrumentais evidencia a obrigação relacional em sua totalidade e como um processo que, ao longo da obrigação, em regra, configuram-se durante o desenrolar obrigacional.<sup>106</sup>

A incidência dos deveres e obrigações não ocorre de maneira automática e ilimitada, porém, é viável observar os limites dos deveres de informação e dos demais deveres outrora anexos.

Os deveres de lealdade e confiança recíproca constituem deveres anexos gerais de uma relação contratual sendo implícitos em qualquer relação jurídica, sendo a lealdade, a maneira fidedigna com os compromissos ora assumidos e com a confiança obtida através da prática de conduta real. Já o dever assistencial tem por escopo o dever dos contratantes em colaborar para o adimplemento da prestação principal<sup>107</sup>.

---

<sup>104</sup> MARTINS-COSTA, op. cit. p.437.

<sup>105</sup> Ibid., p.437.

<sup>106</sup> Ibid., p.443.

<sup>107</sup> GAGLIANO, op., cit., p. 108

Tratando-se de negócio jurídico é certo afirmar que as partes envolvidas devem conhecer amplamente todos os detalhes, as pequenas minúcias que envolvem a negociação, devendo, para tanto, existir uma comunicação entre as partes para que assim ajustem-se todas as arestas, características e circunstâncias do negócio jurídico. A livre convenção e informação entre as partes.

As partes têm o dever intrínseco quanto ao sigilo que envolve a negociação, ainda que não litigado de maneira expressa, devendo as partes não divulgar nada a terceiros utilizando-se a própria ideia de lealdade como justificativa.

A noção da culpa está fortemente atrelada com a boa-fé objetiva, pois o agir errado, sem a intenção, não caracteriza a má-fé, entretanto, quando o agir errado está diretamente ligado a ciência do sujeito a má-fé. Porém, quando o sujeito descumpre qualquer um dos deveres anexos, mesmo que sem intenção, constitui espécie de inadimplemento independente de culpa, conforme salienta o Enunciado 24<sup>108</sup>.

Finalizando, atribui-se a boa-fé o limite ao exercício de direitos subjetivos, utilizando-se do artigo 187<sup>109</sup> do Código Civil, logo, toda e qualquer ação que tenha por intuito contrariar ou até mesmo inibir a utilização da boa-fé estará cometendo um abuso de direito, tendo o sujeito de responder independentemente de culpa. Pode-se dizer que a boa-fé atua como uma reguladora de legalidade, um limite para o exercício de direitos na esfera contratual.

#### **4.4- Dos Subprincípios da Boa-Fé Objetiva**

Dentre todas as atribuições e campos de utilização da boa-fé objetiva, é de suma importância ressaltar sua relevância no cotidiano forense, as figuras parcelares, ou também chamadas de “funções relativas” ou subprincípios da boa-fé objetiva, são

---

<sup>108</sup> Em virtude do princípio da boa-fé, positivado no art. 422 do Código Civil, a violação dos deveres anexos constitui espécie de inadimplemento, independente de culpa.

<sup>109</sup>Art. 187: também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou bons costumes. Brasil. **Código Civil**. 46. Ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

desdobramentos do princípio da boa-fé objetiva que possuem uma relevância importantíssima, sendo de extrema importância a sua utilização.

#### **4.4.1 - Do vir contra um fato próprio (*venire contra factum proprium*):**

Um dos primeiros subprincípios ou desdobramentos seria o da boa-fé enquanto vir contra um fato próprio. Ou seja, basicamente seria a vedação quanto ao comprometimento contraditório. Logo, não seria ao menos razoável admitir que um conjunto de atos fosse praticado e, em seguida, em seguida, uma nova conduta seja realizada, extremamente diferente da anterior, pois, acaba por contradizer a prerrogativa fundamental da boa-fé objetiva.<sup>110</sup>

Um clássico exemplo pode ser expressado pelo artigo 973<sup>111</sup> do Código Civil de 2002, onde o sujeito assume uma obrigação contratual sem possuir a capacidade postulatória para tanto. Ainda que haja impedimento ilegal para os contratantes possuem a expectativa que o ora pactuado será cumprido, não podendo se desobrigar das obrigações ora firmadas.

Logo, o artigo 330<sup>112</sup> do nosso Código estabelece que ainda que o pagamento feito de pelo devedor ao credor seja realizado em lugar adverso do ora pactuado, quando realizado de maneira reiterada, eximirá o devedor e impedirá o credor de alegar descumprimento contratual.

De modo exemplificativo, o artigo 175<sup>113</sup> do nosso Código, trata-se de uma situação específica onde o executante inicia livremente a execução de negócio jurídico anulável, não poderá recorrer a esta nulidade, surpreendendo a outra parte em comportamento diverso. Resumidamente, caso as partes conheçam o defeito passível

---

<sup>110</sup> GAGLIANO, op., cit., p. 114

<sup>111</sup> Art. 973: A pessoa legalmente impedida de exercer atividade própria de empresário, se a exercer, responderá pelas obrigações contraídas. BRASIL. **Código Civil**. 46 ed. São Paulo: Saraiva, 2016

<sup>112</sup> Art. 330: O pagamento reiteradamente feito em outro local faz presumir renúncia do credor relativamente ao previsto no contrato. Ibid.

<sup>113</sup> Art. 175: A confirmação expressa, ou a execução voluntária de negócio anulável, nos termos dos art. 172 a 174, importa a extinção de todas as ações, ou exceções, de que contra ele dispusesse o vendedor. BRASIL. Ibid.

de nulidade e, ainda sim, resolvem prosseguir com o negócio, dando sua expressa ciência, sendo excluída em caso de cumprimento do negócio, não poderá a parte prejudicada *aposteriori* utilizar-se do quesito de nulidade para anular o contrato ou qualquer obrigação dele proveniente.

Logo, o comportamento contraditório não é legalmente admitido em nosso ordenamento jurídico, pois, quando alguém desconhece a verdade dos fatos sobre os quais fala, mas acredita sinceramente ser veraz o que deles sabe, está de boa-fé, ou seja, se o convencimento for genuíno não haverá interpretação adversa, caracterizando a boa-fé objetiva, caso contrário, se houver um posicionamento futuro diferente do inicialmente exposto, não há de se falar em boa-fé objetiva, e sim, em má-fé<sup>114</sup>.

Outrossim é válido afirmar que o ordenamento jurídico não admite o comportamento contraditório pois trata-se de atitude ilícita, podendo gerar, inclusive, indenização por perdas e danos, bastando apenas a potencialidade do dano para a parte ora prejudicada.<sup>115</sup>

#### **4.4.2 – *Supressio e Surrectio.***

A palavra *supressio* deriva de uma expressão alemã (*Verwirkung*), e consiste basicamente na perda ou supressão de um direito por falta de seu exercício em decorrência do lapso temporal.<sup>116</sup>

Hasta salientar que a *supressio* não deve ser confundida com a prescrição, onde ocorre a perda da pretensão. Ou seja, na *supressio* deverá obrigatoriamente ocorrer a constatação de que o comportamento da parte, de acordo com a boa-fé objetiva, já não era mais aceitável.

---

<sup>114</sup> COMTE SPONVILLE., André. *Petit traité des grandes vertus*. Edição brasileira. 1ª ed., 9ª tir. São Paulo: Martins Fontes, 200. p. 213-228, apud. COELHO, op., cit., p.47

<sup>115</sup> VENOSA, op., cit., p. 390.

<sup>116</sup> GAGLIANO, op., cit., p. 122

Um bom exemplo a ser utilizado seria quanto a cobrança de juros por uma venda parcelada em doze vezes onde, o comprador, após ter quitado oito parcelas, recebe uma cartilha lhe cobrando pelos juros incidentes sobre as parcelas anteriores.

O entendimento pode ser dado conforme o artigo 330 do Código Civil, mencionado anteriormente, pois, ao mesmo tempo que o credor perde o um direito, o devedor acaba por adquirir um, através da *surrectio*.<sup>117</sup>

Sobre a *surrectio*, o autor Luciano de Camargo Penteado discorre:

“A *surrectio* verifica-se nos casos em que o decurso do tempo permite interferir o surgimento de uma posição jurídica pela regra da boa-fé. Normalmente, é figura correlata à *supressio*. A *surrectio* consistiria no surgimento de uma posição jurídica pelo comportamento materialmente nele contido, sem a correlata titularidade. Como efeito deste comportamento, haveria, por força da necessidade de manter um equilíbrio nas relações sociais, o surgimento de uma pretensão.”<sup>118</sup>

Conclui-se então que a *suprecio* ocorre a supressão de um direito pela falta de atuação, enquanto na *surrectio*, embasa-se no surgimento de um novo direito exigível. Ou seja, sempre que houver a *suprecio* haverá automaticamente a *surrectio*, mas nem toda vez que houver o *surrectio*, obrigatoriamente deverá ocorrer o *suprecio*.

#### 4.4.3 – *Tu toque*

Esse importante instituto da boa-fé objetiva é observado em algumas situações específicas, principalmente àquelas em que se envolve a confiança, sendo uma das partes surpreendida, sendo colocada em situação de desvantagem.

---

<sup>117</sup> TARTUCE, op., cit., p. 104-105.

<sup>118</sup> PENTEADO. Luciano de Camargo. **Figuras parcelares da Boa-fé Objetiva e Venire contra Factum Proprium**. Disponível em <http://www.cantareira.br>> Artigos convidados. Acesso em 17 set. 2017 p.19.

Pode-se afirmar com certa facilidade que a aplicação desse instituto pode ser facilmente observada junto ao artigo 180<sup>119</sup> do Código Civil brasileiro, pois vale-se o sujeito da utilização de idade de maneira dolosa quando, na realidade, omitiu-se inicialmente esta informação quando inquirido pela outra parte, dando uma falsa declaração.<sup>120</sup>

#### 4.4.4 - Exceptio doli

Conhecida como a “exceção dolosa”, a qual busca identificar as relações de direito que tenha sido realizado com o intuito de não preservar legítimos interesses (má-fé), mas sim, com o interesse inicial de prejudicar a parte oposta.

O artigo 940<sup>121</sup> do Código Civil explana um exemplo clássico, a “repetição de indébito”, ela ocorre quando o credor utilizando-se da má-fé, insurge o valor da dívida já liquidada, cobrando o devedor por uma dívida já paga.

Entretanto, é certo afirmar que dentre todos os exemplos de *exceptio doli*, o mais conhecido está disposto no artigo 476<sup>122</sup> do Código Civil, onde dispõe da relação nos contratos bilaterais, onde ambas as partes tem seus direitos e obrigações, sendo que, para que uma das partes possa cobrar os seus direitos, deve esta estar em dia com todas as suas obrigações.<sup>123</sup>

## 5 - APLICAÇÃO DA BOA-FÉ OBJETIVA NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA.

---

<sup>119</sup> **Art. 180.** O menor, entre dezesseis e dezoito anos, não pode, para eximir-se de uma obrigação, invocar a sua idade se dolosamente a ocultou quando inquirido pela outra parte, ou se, no ato de obrigar-se, declarou-se maior. BRASIL. **Código Civil.** 46 ed. São Paulo: Saraiva, 2016

<sup>120</sup> TARTUCE, op. cit. p. 106.

<sup>121</sup> **Art. 940:** Aquele que demandar por dívida já paga, no todo ou em parte, sem ressaltar as quantias recebidas ou pedir mais do que for devido, ficará obrigado a pagar ao devedor, no primeiro caso, o dobro do que houver cobrado e, no segundo, o equivalente do que dele exigir, salvo se houver prescrição. Ibid.

<sup>122</sup> **Art. 476.** Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro. Ibid.

<sup>123</sup> TARTUCE. op., cit., p. 107

Assim como nas demais relações contratuais o princípio da boa-fé objetiva possui caráter determinante na validade contratual, pode-se afirmar que o condicionamento deste princípio se inicia desde o surgimento do interesse em realizar a compra e venda da coisa, até na decorrência de sua efetiva transferência, sendo essência para análise do caso concreto, devendo respeitar as minúcias estabelecidas por este princípio.

O autor Luiz Roldão de Freitas Gomes denota que os contratos de compra e venda, de acordo com o Direito brasileiro e germânico, os quais seguem veementemente as prerrogativas do Direito Romano, gera apenas a obrigação de dar à coisa<sup>124</sup>, logo, a obrigação se encerraria com a tradição da coisa, do vendedor ao comprador.

É válido invocar novamente o princípio da *Pacta sunt servanda*, pois o acordo entre as partes deve ser honrado até o cumprimento do contrato, mas, para que este princípio vigore de maneira harmoniosa o consenso entre as partes deve estar livre de vícios<sup>125</sup>, logo, é certo afirmar que a boa-fé deve existir de maneira objetiva na disposição de vontade das partes.

### 5.1 – Da Responsabilidade Pré-Contratual

A responsabilidade pré-contratual não se destoa dos princípios comuns que regem a responsabilidade contratual tampouco caracteriza uma nova modalidade de responsabilidade civil, denota-se a ela meramente a reunião de casos sob um tema comum, de maneira simples a responsabilidade das partes nas preliminares contratuais<sup>126</sup>.

De maneira simples, ela pode ser conceituada como a obrigação de ressarcir os danos causados durante as negociações que antecedem a conduta um contrato, danos estes oriundos da violação de algum do dever acessório de conduta<sup>127</sup>.

---

<sup>124</sup> GOMES, op., cit., p. 195

<sup>125</sup> VENOSA, op., cit., p. 9

<sup>126</sup> GARCIA, op., cit., p. 243

<sup>127</sup> CAPPELARI, Récio Eduardo. **Responsabilidade Pré-contratual: Aplicabilidade ao Direito Brasileiro**; Porto Alegre, Livraria do Advogado, 1995. p.28-34. apud. Garcia, op., cit., p. 243.

Nos contratos de compra e venda existe, inicialmente, o interesse das partes; o vendedor tem o desejo de alienar certa coisa, e o comprador o interesse em adquiri-la, logo, a boa-fé deve estar presente tanto no interesse do comprador como no do vendedor, pois, levando em consideração que o contrato de compra e venda destina-se apenas à transferência do domínio de uma coisa, limitando-se apenas a originar a obrigação de transferir.

O vendedor deve possuir o poder de disposição da coisa, ou seja, ele deve possuir capacidade legal para alienar a coisa, isso se dá mediante a comprovação de titularidade da coisa sem impedimentos legais, ao passo que, o comprador deve possuir a idoneidade financeira suficiente para pagar pela coisa, neste sentido o autor Orlando Gomes discorre sobre o assunto:

“Ao lado da capacidade, é preciso considerar a legitimação. Há pessoas que não podem comprar ou vender de outras. Dizia-se que eram afetadas por uma incapacidade especial, hoje diz-se que não tem legitimação para contratar certo vínculo”<sup>128</sup>

O autor ainda complementa sobre as partes ilegítimas para figurar nos contratos de compra e venda como vendedores:

“São partes ilegítimas para figurar num contrato de compra e venda como vendedores: a) o ascendente; b) o falido; c) o condômino de coisa indivisível; d) marido sem outorga uxória, na venda de imóveis, e a mulher sem autorização do marido. Assim como ascendente não pode vender para descendente, salvo se os outros descendentes expressamente consentirem, e o condômino não pode vender a estranho sua parte se outro consorte a quiser tanto por tanto.”<sup>129</sup>

O autor ainda traz os casos onde ocorre a ilegitimidade dos compradores:

“[...]Falta-lhes, igualmente, a necessária legitimação. Os tutores, curadores, testamenteiro e administradores não podem comprar os bens confiados à sua guarda e administração; estão no mesmo caso os mandatários encarregados da administração ou alienação de certos bens; os juizes, os auxiliares da justiça, os empregados públicos, em relação a determinados bens.”

As partes devem possuir legitimidade para figurar como compradores ou vendedores sendo que se institui a responsabilidade individual as partes, ou seja, no caso de ilegitimidade de qualquer das partes, deverá o responsável sustentar os

---

<sup>128</sup> GOMES, op., cit., p. 226

<sup>129</sup> Ibid., p. 226

danos causados a outra parte, tendo por base a aplicabilidade da Boa-fé objetiva no seu âmbito da prática abuso de direito.

### **5.1.1 – Das Negociações preliminares:**

O autor Orlando Gomes é comum preceder a formulação da proposta que contenha os entendimentos destinados à sua melhor formulação, também chamadas negociações preliminares<sup>130</sup>, destarte, é correto afirmar que nesta etapa ocorre a manifestação de interesse das partes, ainda que de maneira prévia e sem obrigatoriedade futura, é de extrema importância que os ditames da boa-fé objetiva estejam presentes.

O autor Álvaro Villaça de Azevedo aborda sobre o assunto:

“Assim, desde o início devem os contratantes manter o seu espírito de lealdade, esclarecendo os fatos relevantes e as situações atinentes à contratação, procurando razoavelmente equilibrar as prestações, prestando informações, expressando-se com clareza e esclarecendo o conteúdo do contrato, evitando eventuais interpretações divergentes, bem como cláusulas leoninas, só em favor de um dos contratantes, cumprindo suas obrigações nos moldes pactuados, objetivando a realização dos fins econômicos e sociais do contratado”<sup>131</sup>

Logo, é correto afirmar que o vendedor deve disponibilizar todas as informações necessárias sobre a coisa que está vendendo, para que assim não haja prejuízo para ambas as partes, seja por desconhecimento do produto, das cláusulas contratuais, ou, pela rescisão contratual motivada pela má interpretação do contrato.

## **5.2– Da Manifestação da Vontade**

Decorrida a fase preliminar ocorre à consolidação das vontades através da outorga contratual, neste ponto, entende-se que houve o consenso inicial entre as partes, conseqüentemente, o consenso entre comprador e vendedor quanto ao objeto do contrato.

---

<sup>130</sup> GOMES, op., cit., p. 63

<sup>131</sup> AZEVEDO, op., cit., p. 29

Observa-se o artigo 107<sup>132</sup> do Código Civil brasileiro de 2002, onde expressa-se que a validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando expresso em lei, logo, é válido concluir que a manifestação de vontade nos contratos de compra e venda serão válidas, salvo expressão contrária.

A boa-fé objetiva é considerada cláusula geral, ou seja, os contratantes devem respeitá-la tanto nas fases negociais e preliminares, como na execução do contrato, devendo, acima de tudo, existir o mútuo respeito entre as partes. Condutas sugestivas ao desrespeito caracterizam a má-fé. A lei onera apenas a responsabilidade civil daquele que faltar com a obrigação [comprador ou vendedor], devendo este responder pelas perdas e danos que fizer perecer, podendo, ainda, ocorrer à rescisão contratual<sup>133</sup>.

Destarte é válido afirmar que a boa-fé objetiva está diretamente ligada com a vontade das partes, neste pensamento o autor Clóvis Veríssimo Couto e Silva discorre sobre o assunto, conforme citado por Enéas Costa Garcia:

“A prestação principal do negócio jurídico é determinada pela vontade. Para que a finalidade do negócio seja atingida é necessário quer o devedor realize certos atos preparatórios, destinados a satisfazer a apreensão do credor. Alguns desses atos constituem adimplemento de deveres que nasce, da manifestação ou declaração de vontade jurisdicizada. Outros, porém, surgem desvinculados da vontade, núcleo do negócio jurídico, por vezes ligados aos deveres principais e deles dependentes, por vezes possuindo vida autônoma.”<sup>134</sup>

Corroborar-se salientar que mesmo estando diretamente com a vontade das partes, a boa-fé objetiva não se limita apenas a ela, contudo, expressa-se de maneira geral, ponderando-se também os pontos de validade do objeto, sujeito e consenso; existe a hipótese onde pode ocorrer o perecimento do objeto por vício oculto durante a fase de cumprimento do contrato, ou, mesmo após a sua extinção, assim como a insolvência de uma das partes, ou, até mesmo, o arrependimento, resultando no desfazimento contratual.<sup>135</sup>

---

<sup>132</sup> Art. 107: A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir. BRASIL. **Código Civil**. 46 ed. São Paulo: Saraiva, 2016

<sup>133</sup> COELHO, op., cit., p. 048

<sup>134</sup> COUTO E SILVA, Clóvis Veríssimo. A obrigação como processo; São Paulo, Bushastky. p.30 *apud*. GARCIA, Eneas Costas, op., cit., p. 084

<sup>135</sup> COELHO, loc., cit., p. 149-151

Até o momento da tradição, todos os riscos bem como qualquer dano que motive na perda de valor ou utilidade da coisa ocorrem a expensas do vendedor, sendo ele o responsável pela perda, deterioração da coisa até sua efetiva tradição, as despesas com a elaboração do contrato, a garantia de fatos pelos vícios redibitórios e pela proteção da evicção jurídica<sup>136</sup>.

Também conhecidos como obrigações acessórias, entende-se como vício redibitório quando a coisa possui algum vício ou defeito oculto capaz de prejudicar ou comprometer seu pleno uso ou diminuir-lhe o valor de difícil constatação. É obrigação do vendedor garantir a coisa vendida, sendo esta explanada em duas vertentes: a garantia quanto à qualidade da coisa vendida e a garantia quanto ao direito adquirido.

No primeiro caso, trata-se de uma situação envolvendo vício redibitório e, no segundo caso, ele responde pela evicção, existindo em ambas as situações um fato comum: o vício, que pode ser de fato [redibitório] ou de direito [evicção]<sup>137</sup>.

É certo afirmar que o vendedor deve agir nos ditames da boa-fé objetiva, assim como o comprador deve observar suas prerrogativas, ainda que compre coisa detentora de vício oculto ou redibitório.

Neste ponto é certo afirmar que todos os elementos essenciais já foram cumpridos [*res, pretium, et consensus*], entretanto, caso haja constatação de vício que onere o comprador, existe um retrocesso quanto ao cumprimento dos requisitos essenciais.

Isso porque constatado o vício redibitório, pode o comprador exigir a restituição da quantia paga, sem prejuízo de perdas e danos, ou, ainda, existe a possibilidade de efetuar o abatimento do proporcional do preço.

É certo invocar a apreciação do *surrectio*, pois, constatado o vício, deve o comprador se manifestar de maneira expressa optando pelo abatimento do preço ou pela resolução do contrato, perdendo o comprador o direito de lucro integral sobre o

---

<sup>136</sup> VENOSA, op., cit., p. 37

<sup>137</sup> GARCIA, op., cit., p.182

bem alienado [*supressio*], caso o comprador permaneça com a coisa ciente do defeito “oculto” adquirido inicialmente, tomando ciência, mas omitindo-se quanto a qualquer medida, ocorre a perda do direito de reclamar do comprador, gerando um direito ao vendedor.

Aplica-se no mesmo sentido ao comprador quando cientificado pelo vendedor da existência de defeito na coisa e, mesmo assim, decide prosseguir com a compra. Caso ele invoque ignorância quanto ao conhecimento de vício oculto na coisa, estaria agindo de má-fé, sendo que o vendedor, estaria agindo a luz da boa-fé objetiva, pois deu conhecimento ao comprador desde o início sobre a existência de vícios ocultos da coisa.

Conclui-se que nesses casos a boa-fé objetiva não está ligada unicamente com o estado em que a coisa se encontra, ou ainda com os vícios que ela venha a possuir, e sim com a exposição dos fatos efetuada pelas partes. É de extrema necessidade que o legislador analise o caso concreto como um todo, desde as preliminares até os termos e condições contratuais firmados entre as partes.

### **5.3– Aplicação da Boa-fé Objetiva nas Restrições de Compra e Venda**

O capítulo terceiro da presente monografia tratou a respeito das condições que podem restringir a legitimidade do contrato de compra e venda, motivados pela ausência de legitimação das partes.

Por óbice, os motivos que auferem a ausência de legitimação das partes são expressos no Código Civil de 2002, ou seja, resguardados por determinação legal o que independe de interpretação extensiva quanto a sua legalidade.

Destarte é válido ressaltar que o fato de existir legislação legal que as proíbam, nem sempre poderá se alegar a má-fé da parte que agiu com falta de legitimação, ou seja, o ato pode ser ilegal, entretanto, a vontade do agir não. Explanando em palavras simples, seria o caso do desconhecimento da ilegalidade de certo ato, o fato do desconhecimento não tornará o fato legal, mas também não trará as partes qualquer minúcia de má-fé ou ausência de boa-fé objetiva no agir.

Logo, pode-se afirmar que a legalidade nem sempre estará de acordo com os ditames da boa-fé objetiva, pois, sempre que cumpridos os requisitos formais é de extrema importância que se examine a disposição de vontade das partes. O agir ou não agir está ligado diretamente com as diretrizes abordadas pela Boa-fé objetiva.

Deve-se levar em consideração os costumes, devendo as partes sempre guardar entre si a lealdade e o respeito que se esperam do homem comum<sup>138</sup>.

---

<sup>138</sup> GAGLIANO, op., cit., p.102

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nesta breve pesquisa o escopo principal se deu sobre a ótica da Boa-fé objetiva sobre os contratos de compra e venda sendo certo afirmar que sua expressão no Código Civil de 2002 foi fundamental, pois têm sido uma importante ferramenta aos operadores do direito.

Os contratos de compra e venda não se desvencilharam dos princípios clássicos, entretanto, são os princípios contemporâneos [Boa-fé objetiva e Função Social do Contrato] que foram abordados de maneira incisiva pelo Código Civil de 2002. Através do novo Código, tornou-se possível a regulamentação dos contratos por estes princípios contemporâneos, isto porque o Código Civil de 1916 não trazia esses conceitos em seu cerne, logo, sua expressão surgiu primeiramente adjunta ao Código de Defesa do Consumidor e futuramente no Código Civil brasileiro de 2002.

Através desta pesquisa buscou-se explicar a complexidade dos contratos de compra e venda e sua interpretação à luz da boa-fé objetiva pois mesmo se tratando de um contrato primitivo ainda é um instituto a ser estudado em consequência da complexidade das relações. A boa-fé objetiva surgiu como uma importante ferramenta junto aos operadores do direito, pois concedeu-lhes a oportunidade de exaurir-se do que apenas foi “escrito no papel” [contrato], podendo analisar o caso concreto, em especial o agir de cada parte.

Logo, é certo afirmar que a boa-fé objetiva se encontra no cerne da relação contratual, em contrapartida, não há de se retirar a importância dos demais princípios contratuais que, assim como a boa-fé objetiva, estruturam a cadeia compacta de resguardo aos negócios jurídicos. Uma vez cumpridos os requisitos sem que haja vício em nenhuma etapa o negócio jurídico, formalizado pelo contrato, estará seguro, livre de qualquer perigo que venha a comprometer sua idoneidade.

A lealdade e confiança estão entre as coisas relevantes a se analisar em um contrato desde a fase preliminar até a sua conclusão, pois a obrigação deve se manter inerte, de maneira que não seja onerosa excessivamente para nenhuma das partes.

O agir de má-fé por qualquer das partes poderá acarretar no desfazimento do vínculo contratual, porém, é importante distinguir a *pacta sun servanda* com a onerosidade excessiva, ou, até mesmo, o agir de má-fé. As partes devem atentar-se as condições que estão pactuando, desde de que claras e expressas, sem elementos subentendidos.

Por fim, o acordo entre as partes (pré-contratual) é de suma importância para uma relação firme e compacta, pois, através do acordo entre as partes (*pacta sun servanda*), com seu consentimento livre, atendendo às prerrogativas sociais, inquiridas da Boa-fé objetiva, hão de conceder a segurança jurídica necessária. Dita-se então uma atenção especial para todas as fases contratuais, atentando-se sempre com a disposição de vontade das partes envolvidas na relação contratual.

## REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Alvaro Villaça. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos**: curso de direito civil – 2ª edição – São Paulo: Atlas, 2004.

BRASIL. **Código Civil**. 46 ed. São Paulo: Saraiva, 2016

CAPPELARI, Récio Eduardo. **Responsabilidade Pré-Contratual: Aplicabilidade ao Direito Brasileiro**; Porto Alegre, Livraria do Advogado, 1995. apud., Garcia, Enéas Costa, **Responsabilidade Pré e Pós-Contratual à Luz da Boa-Fé**, São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2003.

COELHO, Fábio Ulhoa, **Curso de Direito Civil, 3: Contratos** – 7. Ed. – São Paulo: Saraiva 2014.

COMTE SPONVILLE., André. **Petit traité dès grandes vertus**. Edição brasileira. 1ª ed., 9ª tir. São Paulo: Martins Fontes, 200., apud., COELHO, Fábio Ulhoa, **Curso De Direito Civil, 3: Contratos** – 7. Ed. – São Paulo: Saraiva 2014.

COUTO E SILVA, Clóvis Veríssimo. **A Obrigação Como Processo**; São Paulo, Bushastky. apud. Garcia, Enéas Costa, **Responsabilidade Pré e Pós-Contratual à Luz da Boa-fé**, São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2003

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro** - vl. 3 - Teoria das Obrigações Contratuais e Extra Contratuais. 26. ed., São Paulo: Saraiva 2010.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo, **Novo Curso de Direito Civil**: contratos; teoria geral. 8. Ed. São Paulo; Saraiva, 2012. v. IV. t. I.

GARCIA, Enéas Costa. **Responsabilidade Pré e Pós-Contratual à Luz da Boa-Fé Objetiva**. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2003.

GOMES, Luiz Roldão de Freitas Gomes. **Contrato**, 2ª ed. 2002, Rio de Janeiro; Renovar.

GOMES, Orlando, **Contratos e Obrigações Comerciais**. 15. Ed. Rio de Janeiro; Forense, 2001.

GOMES, Luiz Roldão de Freitas. **Contratos**. 27. Ed. Ver. E. atual. Rio de Janeiro. Forense, 2007.

MARQUES, Claudia Lima. Diálogo entre o Código de Defesa do Consumidor e o Novo Código Civil. Do “diálogo das fontes” no combate às cláusulas abusivas. **Revista do Direito do Consumidor**. V. 45, janeiro de 2003.

MARTINS-COSTA. Judith. **A Boa-Fé no Direito Privado**. São Paulo: RT, 1999.

\_\_\_\_\_; BRANCO, Gerson. **Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro**. São Paulo, Saraiva, 2002.

NALIM, Paulo. **Do Contrato: Conceito Pós-Moderno – Em busca de sua formulação na esfera civil e constitucional**. Curitiba; Juruá, 2001.

PENTEADO. Luciano de Camargo. **Figuras parcelares da Boa-fé Objetiva e Venire contra Factum Proprium**. Disponível em <http://www.cantareira.br>> Artigos convidados. Acesso em 17 set. 2017.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 17<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro. Forense. 2013. V. III.

TARTUCE, Flavio. Direito civil, v. 3: teoria geral dos contratos e contratos em espécie/ Flávio Tartuce; 9<sup>a</sup> ed. rev. atual. e ampl. –Rio de Janeiro: Forense – São Paulo: MÉTODO 2014.

TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. **A Boa-Fé Objetiva no Código de Defesa do o Consumidor e no novo Código Civil**, in Gustavo Tepedino (org.) **Obrigações: Estudos na perspectiva civil-constitucional**. Rio de Janeiro; Renovar, 2006.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: contratos em espécie/ Sílvio de Sá Venosa – 14. Ed. São Paulo: Atlas, 2014 – (coleção direito civil v.3).

WALD, Arnold. **Direito Civil: Direito das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos.** 21. Ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 2.