

## **Contratos de compra e venda: bases norteadoras para formalização de um negócio jurídico**

**Purchase and sale contracts: guiding bases for the formalization of a legal business**

**Contratos de compra e venda: bases orientadoras para la formalización de un negocio jurídico**

Recebido: 22/11/2022 | Revisado: 30/11/2022 | Aceitado: 01/12/2022 | Publicado: 09/12/2022

**Anderson Diogo Souza de Oliveira**

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7222-9571>

Faculdade Cristo Rei, Brasil

E-mail: [diogo27.1999@gmail.com](mailto:diogo27.1999@gmail.com)

**Almir Gallassi**

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6904-0452>

Faculdade Cristo Rei, Brasil

E-mail: [Almir.gallassi@bol.com.br](mailto:Almir.gallassi@bol.com.br)

**Cassia Pimenta Meneguice**

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3301-5068>

Faculdade Cristo Rei, Brasil

E-mail: [cassia@faccrei.edu.br](mailto:cassia@faccrei.edu.br)

### **Resumo**

O presente artigo pretende analisar as bases norteadoras para formalizar um negócio de compra e venda através de contratos, pois foi através da formalização que o homem deixou de usar a força e a violência para atingir suas conquistas, a partir das relações jurídicas. O Direito Contratual é regido por diversos princípios, no qual estabelecem o equilíbrio nos contratos realizados, para que não haja abuso, tão pouco vantagens indevidas e/ou enriquecimento ilícitos de alguma das partes. Com a evolução da sociedade e a modernização das relações de negócios, viu-se a necessidade de formalizar os negócios através de contratos escritos, visando a garantia de segurança jurídicas para ambas as partes. O estudo trata-se do contrato de compra e venda com intuito de analisar as formalidades firmadas e as obrigações que surgem com estes direitos gerando garantias, trazendo princípios e preceitos criados pela doutrina e jurisprudências através do Código Civil.

**Palavras-chave:** Compra e venda; Princípios; Natureza jurídica.

### **Abstract**

This article intends to analyze the guiding bases to formalize a buying and selling business through contracts, as it was through formalization that man stopped using force and violence to achieve his conquests, based on legal relationships. Contractual Law is governed by several principles, which establish a balance in the contracts entered into, so that there is no abuse, nor undue advantages and/or illicit enrichment of any of the parties. With the evolution of society and the modernization of business relationships, there was a need to formalize business through written contracts, aiming to guarantee legal security for both parties. The study deals with the purchase and sale contract in order to analyze the signed formalities and the obligations that arise with these rights, generating guarantees, bringing principles and precepts created by doctrine and jurisprudence through the Civil Code.

**Keywords:** Buy and sell; Principles; Legal nature.

### **Resumen**

Este artículo pretende analizar los principios rectores para formalizar un negocio de compra y venta a través de contratos, ya que fue a través de la formalización que el hombre dejó de utilizar la fuerza y la violencia para lograr sus conquistas, basándose en relaciones jurídicas. El Derecho Contractual se rige por varios principios, que establecen un equilibrio en los contratos celebrados, de manera que no exista abuso, ni ventajas indebidas y/o enriquecimiento ilícito de ninguna de las partes. Con la evolución de la sociedad y la modernización de las relaciones comerciales, surgió la necesidad de formalizar los negocios a través de contratos escritos, con el objetivo de garantizar la seguridad jurídica de ambas partes. El estudio trata del contrato de compra y venta con el fin de analizar las formalidades suscritas y las obligaciones que nacen con estos derechos, generando garantías, trayendo principios y preceptos creados por la doctrina y la jurisprudencia a través del Código Civil.

**Palabras clave:** Compra y venta; principios; Naturaleza jurídica.

## 1. Introdução

Com a evolução da sociedade, as relações tornaram-se mais complexas, isto é, negócios que parecem simples podem gerar transtornos por falta de clareza no diálogo, havendo a necessidade de formalizar as relações através de contratos escritos, garantindo a segurança jurídica entre as partes.

A idéia central deste estudo é analisar as bases norteadoras para formalizar um negócio de compra e venda através de contratos, a partir de relações jurídicas, que o indivíduo assegurou garantias de direitos.

Ao fazer uma análise de contratos, observa-se que os indivíduos quando decidem realizar um negócio, analisam se a troca entre si será vantajosa, um cenário no qual incluem o direito e a economia, pois oferece a garantia de direito e gera riqueza.

Os contratos de compra e venda regulamentados por Lei (Código Civil), são chamados de contratos típicos aqueles que possuem formatos mais comuns, já os chamados contratos atípicos, são firmados pelo princípio da autonomia privada, onde propõe atender às exigências sociais e anseios entre as partes, as regras são estabelecidas entre o vendedor e o comprador.

Assim, o que difere estes contratos são os detalhes ao estabelecer o vínculo entre as partes, a clareza, prazo, valor e forma de pagamento, rescisões contratuais, garantias, para que haja segurança na relação, mesmo não sendo garantido o cumprimento do acordado, porém reduz as chances do descumprimento, frente a isso busca-se analisar as bases norteadoras para formalizar um negócio de compra e venda.

Toda relação comercial tem obrigações entre as partes e o modo de formalizar as obrigações entre elas é através de contrato. A importância do contrato de compra e venda nas relações comerciais é necessário. O contrato traz consigo uma característica fundamental que é a de gerar segurança jurídica nestas relações.

No entanto, para que o contrato seja válido, o contrato entre as partes deve basear nos princípios do contrato, obedecendo os requisitos do artigo 104 do Código Civil e sua classificação

Além disso, as partes contratantes cedem direitos e obrigações a cada parte ou a terceiros. Com efeito, as partes conferem apenas obrigações e direitos mútuos às próprias partes contratantes, que não ultrapassam o âmbito das relações jurídicas entre as partes contratantes. Mas reconhece-se que um contrato cria direitos contra terceiros fora da relação contratual, como é o caso do seguro de vida.

Os princípios do contrato, por trazerem importantes valores da sociedade ao contrato, exigem medidas não especificadas para sua observância, que variam conforme o momento em que decorre o feito.

Por conseguinte, a pesquisa foi elaborada na forma bibliográfica, desenvolvida com base em artigos científicos, jurisprudência, proporcionando conhecimento sobre o tema de Contratos de Compra e Venda: bases norteadoras para a formalização de um negócio jurídico.

Neste sentido, a presente pesquisa tem como linha de pensamento, analisar as formalidades alicerçadas pelos contratos de compra e venda, no qual estão ressaltados os deveres e obrigações entre as partes, gerando garantias, nas quais são respaldadas pelos princípios e preceitos criados pelas jurisprudências do Código Civil. Visa entender as bases norteadoras para formalizar um negócio de compra e venda, a partir das relações jurídicas.

## 2. Metodologia

O presente estudo se trata de uma investigação teórica a respeito dos contratos de compra e venda, tendo caráter de pesquisa básica, uma vez que são analisados dados que já coletados e divulgados a respeito do tema. Ainda, ser classificada como uma pesquisa bibliográfica de cunho exploratório e qualitativo. Sendo que se considerada bibliográfica por se tratar de um estudo desenvolvido com base em materiais publicados em livros, internet, artigos, acessível de forma pública, conforme leciona Gil (2007)

Como o fundamento foi o método dedutivo, ante ao fato que seu o tema principal se vale dos contratos de compra e venda, visto a partir de um panorama geral, tendo como perspectiva aspectos históricos e atuais. Dessa forma, a pesquisa é afunilada abordando quais são as principais bases norteadora para a formalização de um negócio jurídico.

Ainda, pode-se caracterizar o estudo como descritivo, nos termos dos ensinamentos Gil (2008), vez que visa descrever os fenômenos e ações que haja foram observados anteriormente sobre o tema, por meio de uma padronização de coleta de dados.

O estudo se deu conforme dispõe Fonseca (2002), vez que pesquisa bibliográfica foi realizada por meio de levantamento de dados teóricos que já foram analisados e publicados em mídia eletrônica ou impressas, e estão disponíveis para consultas.

Então, como já mencionado, a metodologia do presente estudo é exploratória e qualitativa, sendo que se buscou identificar quais são os princípios norteadores da formalização de um negócio jurídico, adentrando a doutrina, jurisprudência e letra de lei.

Gil (2007) conceitua a pesquisa exploratória como sendo:

a pesquisa exploratória possui, como principal objetivo, desenvolver uma melhor relação com o problema, com a intenção de torná-lo mais explícito e passível de construir hipóteses. Esse tipo de pesquisa envolve alguns procedimentos básicos como: levantamento bibliográfico; entrevistas com pessoas que tiveram experiências práticas com o problema pesquisado; e uma análise de exemplos que estimulem a compreensão.

Para o desenvolvimento da pesquisa, optou-se por utilizar materiais bibliográficos pertinentes e que tenham coerência com os objetivos do trabalho, garantindo um suporte adequado e assertivo. A maioria dos trabalhos que serão utilizados foram encontrados em banco de dados virtuais como a plataforma do google acadêmico.

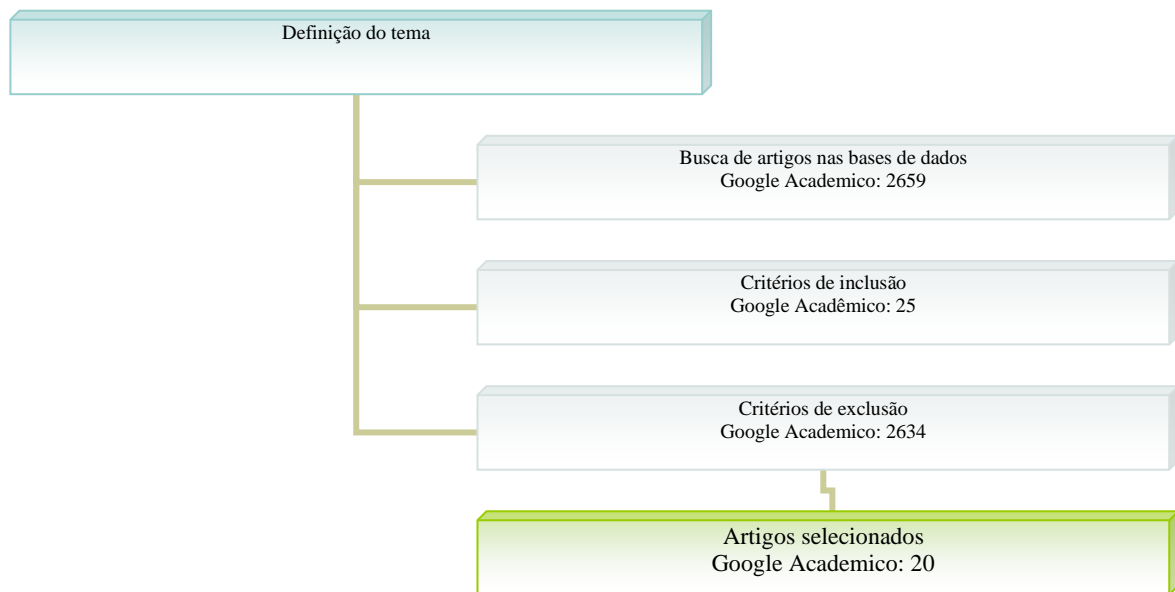
Ao pesquisar, utilizou-se de palavras chaves que abarcam o tema principal, facilitando assim a identificação de material coerente com a proposta inicial do estudo: direito; negócio jurídico; contrato de compra e venda.

Como critério de inclusão dos artigos localizados na rede mundial de computadores se utilizou: a língua em que o texto fora publicado; o ano de publicação; que o artigo fosse da área do direito; que tratasse sobre contratos de compra e venda e seus princípios basilares, além, é claro da utilização da lei vigente sobre o tema.

Para a exclusão dos textos a serem utilizados como base no presente artigo foram utilizados os seguintes critérios: dispor sobre o tema com base no Código Civil de 1916, ser doutrina ou jurisprudência que teve clara alteração de posicionamento nos tribunais, não tratar sobre os contratos de compra e venda e seus requisitos.

A metodologia da pesquisa seguiu os seguintes passos:

**Figura 1** - Fluxograma de metodologia da pesquisa.



Fonte: Autores (2022).

### 3. Resultados e Discussão

Por meio do procedimento metodológico anteriormente descrito fora realizada a pesquisa bibliográfica para se confeccionar o presente artigo, onde, por meio de uma leitura criteriosa de mais de 20 textos, houve maior atenção a 7 materiais, vez que dispunha de forma clara e direta sobre a temática.

Tendo em vista que o presente estudo visa dispor sobre as bases norteadoras para formalização de um negócio jurídico de venda e compra, constatou que há vasto material disponibilizado na rede mundial de computadores, contudo, há repetição de doutrina e jurisprudência em grande parte deles.

Assim, os artigos científicos estudados e que foram tidos de grande relevância para a compreensão do tema e redação do presente estudo foram:

**Tabela 1** – tabela resumo dos principais artigos usados.

Nº	Título	Local de publicação	Autores/ano	Base de Dados	Resultados
1	Breves apontamentos da evolução histórica do direito contratual	Toledo Prudente – Centro Universitário	Ferretti & Maluf, (2017)	Google Acadêmico	O contrato é um dos poucos institutos jurídicos adaptados a todas as civilizações e regramentos, isso porque, ainda que milenar, é a principal garantia do cumprimento das obrigações assumidas entre as partes.
2	Direito Comparado: O Contrato de Compra e Venda no Brasil e em Portugal	Revista Mosaico	Baia, M. S. (2020).	Google Acadêmico	Em ambos os países, tanto o comprador quanto o vendedor, têm igualdade de direitos e deveres sem onerar juridicamente um dos envolvidos.
3	Contrato de compra e venda	Neo Jus	Cabezón, R. M (2018)	Google Acadêmico	Elenco de seus elementos constitutivos temos que a larga utilização do referido instrumento contratual pela sociedade capitalista nos propicia uma rica interpretação de seus aspectos fundamentais, os quais, em nossa codificação pátria revelam contornos próprios inspirados no Direito Romano.
4	O Conceito de contrato na contemporaneidade	Gen Jurídico	Tartuce, F. (2015)	Google Acadêmico	Todo contrato gera obrigação para, ao menos, um das partes contratantes. Entretanto, nem todo o contrato rege-se, apenas, pelo direito das obrigações. Existem contratos de direito de empresa, contratos de direito obrigacional, contratos de direito das coisas, contratos de direito de família
5	A função Social do contrato: conceitos e critérios de aplicação	Revista de Informação Legislativa	Tomasevicius, F. E (2015)	Google Acadêmico	Trata-se de uma limitação à liberdade de contratar, para que, em sentido amplo, os institutos jurídicos produzam seus efeitos regulares; em sentido estrito, impõe deveres à liberdade de contratar, quando o seu exercício provocar externalidades à sociedade.
6	Contratos no direito civil	Projuris	Fachini, T. (2021).	Google Acadêmico	A função social do contrato refere-se à uma limitação na liberdade contratual. Todos os contratos devem ser realizados dentro dos limites da função social. Isso quer dizer que, se a autonomia da vontade estiver em conflito com o interesse social, ela não deverá predominar e o contrato não deverá ser formalizado.

Fonte: Autores (2022).

### 3.1 Conceito clássico e contemporâneo de contrato

O contrato numa visão civil e constitucional tem como instrumento de interesse priorizar uma relação de pacificação social e o desenvolvimento econômico, sempre voltado a uma função social, esta função social ocorre no respeito à dignidade humana.

Um dos valores mais precioso para a Constituição Federal é a Dignidade da Pessoa Humana, por se preocupar com os interesses sociais, reforça a importância da Pessoa Humana, a Constituição Federal está em todos os lugares, sendo assim, está em todos os ramos do Direito, a leitura do Direito Civil a partir da CF dá-se o chamado Direito Civil Constitucional, alterando assim os conceitos do Direito Civil (Martins, 2018).

Seguindo o raciocínio do autor no qual refere que o Direito Civil, até 2002, era patrimonialista, isto é, o indivíduo que tivesse maior poder econômico ou político, se sobressairia ao mais fraco.

Diante da leitura constitucional do Direito Civil, ele relata a ruptura de 3 pilares do Direito Civil Clássico.

**Figura 2** - os três pilares do direito civil clássico.

<b>Direito Civil</b>	<b>Conceito Clássico</b>	<b>Conceito Moderno</b>
Família	formada pelo casamento	Família monoparental (formada por apenas um dos pais), família homoafetiva, dentre outros.
Propriedade	É um Direito Absoluto	É um Direito Relativo, devendo ser interpretado a luz da função social.
Obrigação	Formada por um vínculo (a obrigação não ultrapassa as partes)	Formada por uma relação jurídica (a obrigação pode atingir terceiros estranhos ao contrato)

Fonte: Martins (2018).

Quando se aborda o direito civil das obrigações, fala-se do conjunto de normas da relação jurídica pessoal na qual vincula um credor e um devedor, e que o sujeito passivo assume o dever de cumprir a prestação de interesse do outro (Viegas, 2019).

Estas obrigações são formadas pela relação jurídica e que através de um instrumento legal se estabelece os direitos e obrigações dos vínculos, e na sua forma clássica, conceitua sendo ele o que cria, modifica ou extingue obrigações nomeando-o de contrato.

O direito contratual é regido por diversos princípios, entre eles os clássicos e os modernos, ambos têm como função, propor um equilíbrio de forma que não haja vantagens e desvantagens entre as partes, “um sobrevivente as diversas épocas e ordenamentos jurídicos” (Ferretti & Maluf, 2017).

Os contratos devem ser equilibrados com vantagens ou desvantagens para nenhuma das partes. Eles também devem ser clássicos ou modernos, o que significa que devem sobreviver a diferentes épocas e sistemas jurídicos.

Todavia, o autor relata que diante dos dois Códigos Civil que o Brasil já teve, ambos optaram por não definir o contrato, onde o princípio latino diz que a definição dentro do direito civil seria perigosa e que assim, caberia a outra doutrina a função (Capelotti, 2009).

Visto que contrato é um negócio jurídico, unilateral, bilateral e plurilateral, a celebração de um negócio de compra e venda é um ato humano que é preponderante a vontade dirigida a um determinado fim (Capelotti, 2009).

Toda a relação contratual ocasiona os deveres principais, os deveres laterais, aqueles implícitos no qual promulga a boa fé e os deveres secundários, aqueles sem os quais não conseguem cumprir o dever principal, antes de cumprir suas obrigações, nenhum dos contratantes pode exigir que seja cumprida as obrigações da outra parte, caso isso ocorra, a parte prejudicada pode solicitar o artigo 477, CC:

Se, depois de concluído o contrato, sobrevier a uma das partes contratantes diminuição em seu patrimônio capaz de comprometer ou tornar duvidosa a prestação pela qual se obrigou, pode a outra recusar-se à prestação que lhe incumbe, até que aquela satisfaça a que lhe compete ou dê garantia bastante de satisfazê-la (Brasil, 2002).

Um conceito de contrato trazido através da pesquisa é o acordo entre duas ou mais vontades, dentro do parâmetro jurídico, no qual estabelece uma regulamentação entre os interesses dos interessados “com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial” (Diniz, 2008).

O contrato por ser uma das formas de manifestações dos negócios jurídicos, possibilita às pessoas regularem as suas atividades jurídicas. Desta forma, o contrato é o acordo de vínculos, firmados entre duas ou mais pessoas (oferta ou proposta e aceitação) que regulariza os interesses. Os contratos possuem funções normativas, onde por si irá classificar e caracterizar cada tipo de contrato (Ciampaglia, 2017).

O acordo formalizado entre duas ou mais partes, que regulariza seus interesses é uma das muitas formas de negócios legais e permite que as pessoas regulem suas atividades, um contrato, duas ou mais partes podem criar uma oferta/proposta e a aceitação.

Desse modo com o passar do tempo e com novas tendências do direito contratual moderno, renovou-se a concepção dos princípios clássicos, com a intensão de harmonizá-los perante o Novo Código Civil (Guerra, 2018).

A partir de transformações históricas da sociedade, a noção de contratos passa por mudanças, uma evolução na teoria de contratos, com a inserção de novos princípios contratuais, uma preocupação com os interesses sociais, para formalizar negociações mais justas e igualitárias. (Gomes, 2013)

Sendo o contrato um negócio jurídico bilateral, instrumento que cria, modifica ou extingue obrigações (FACHINI, 2021), este é um conceito de contrato clássico, numa visão contemporânea são apresentadas novas regras onde mantêm as obrigações, sobressaindo o respeito mútuo.

Os contratos são consequência de sua evolução. São eles responsáveis por garantir o cumprimento das obrigações pactuadas pelos indivíduos, e por conseguinte, regularem a aplicação do direito das obrigações, à vista disso, sua importância atual (Ferretti & Maluf, 2017, p.03).

O conceito clássico do contrato resulta no avanço dos acordos jurídicos sob vontade das partes, as manifestações propostas devem ser de comum acordo, neste esquema, o consenso se dá com a oferta e a aceitação, dentro de vontades livres e conscientes entre os acordados (Viegas, 2019).

O modelo clássico de contrato formaliza como instrumento a criação, a modificação ou a extinção das obrigações, assim, estas obrigações não são mais formadas e sim pelo vínculo jurídico (Martins, 2018).

Sobre o conceito contemporâneo de contrato, é exposto que uma relação jurídica subjetiva, isto é, num contrato se dá a obrigação de fazer ou não fazer algo, uma situação consagrada por uma norma dada numa relação trilateral (credor, devedor e objeto de direito) (Tartuce, 2015).

Estas evoluções impõem novos conceitos de contratos, que são ditados pela boa-fé, equidade, justiça contratual e finalidade do contrato, respeitando o interesse coletivo (Gomes, 2013).

Na atual concepção, a vontade continua presente na formação dos negócios jurídicos, mas perde parte de sua importância e de sua força, visto que é a lei que vai legitimar e proteger o vínculo contratual, ao delimitar o poder da vontade. Assim, a vontade das partes não é mais a única fonte de maior pelos interesses sociais envolvidos, pelas legítimas expectativas que as partes depositaram no vínculo, e da busca do equilíbrio contratual. O suporte fático do contrato, que perde seu caráter exclusivo de instrumento da autonomia privada. (Gomes, 2013, p.03)

Segundo a doutrina propõe a proteção “individual da dignidade humana, com interesses difusos e coletivos com o princípio da função social do contrato” (Tartuce, 2015).

Para Portes (2009) para se conhecer um verdadeiro conceito de contrato, é importante verificar a realidade econômica-social que ele representa.



Mas um conceito mais contemporâneo é o dado por Gagliano e Filho (2005) que ressaltam ser o contrato um negócio jurídico em que as partes, pautam-se pelos princípios da função social e da boa-fé, segundo a autonomia de suas vontades. (PORTES, 2009).

### 3.1.1 Princípios Contratuais

Numa nova perspectiva no Direito Civil destacada no Código Civil de 2002, o direito dos contratos levou em consideração os requisitos de igualdade e justiça entre as partes contratantes. Portanto, a relação contratual hoje não deve prejudicar os princípios clássicos (liberdade ou autonomia da vontade das partes, relatividade da força coercitiva do contrato e validade do contrato), a relação contratual deve seguir o princípio da boa-fé objetiva, o equilíbrio econômico entre as partes contratantes e a função social do contrato.

Os princípios contratuais objetivam a regulamentação das relações contratuais, posto que haja a liberdade contratual, o ônus de cumprir as obrigações, reprime os interesses individuais das partes aos conceitos de boa-fé, equilíbrio contratual e funcionamento social, essenciais à justiça e à igualdade.

**Figura 3 - Princípios do Direito Contratual.**



Fonte: Direito e Justiça (2013).

### 3.1.2 Princípios da Autonomia Privada

Entender que autonomia, dentro de um conceito de liberdade, entende-se sendo um sujeito livre de ordens de outras pessoas. Essa autonomia privada é entendida como "poder reconhecido ou atribuído pelo ordenamento", essa autonomia privada é válida se estiverem alinhadas com o direito, pois parte do direito validar ou não as vontades dentro do ordenamento jurídico (Filho, 2015),

Esta autonomia é um dos princípios mais recentes no direito privado, Junior (2009) discorre que é divergente este princípio a partir do momento que as pessoas criam suas próprias normas, onde elas mesmas executam e respeitam as propostas. É um instrumento destinado a promover benefícios diante dos interesses da sociedade em geral, com base na Constituição, é composto de 03 tipos de liberdades que são garantias para os contratantes:

- a) Liberdade de contrato, quando as partes podem escolher com quem contratar;
- b) Liberdade de contrato, quando as partes podem optar por assinar ou não um contrato;
- c) Liberdade de escolha de termos, ou seja, quando as partes podem escolher o conteúdo do contrato (Freitas, 2020).



A autonomia privada consiste entre os acordos particulares em se autorregular, é uma fonte de direito compulsório, onde não há a interferência do Estado e de terceiros (Junior, 2009).

De acordo com mesmo que o princípio da autonomia privada ocupa um papel essencial na construção do negócio jurídico, ele passa por reforma, onde resultará na intervenção do Estado nas relações particulares, pois o Estado se responsabiliza pela constitucionalização do Direito Civil nessas relações (Silva, 2020).

### **3.1.3 Princípio da Função Social do Contrato**

Os princípios fundamentais do Código Civil 2002 coloca que a função social é vertical e exógena, isto é, o Estado respeita as normas de direito entre as relações particulares, respeitando os fatores sociais e culturais que há entre eles. (Júnior, 2005).

O autor sequêcia que os contratos têm finalidade social que gera efeitos a terceiros perante os contratantes. Isso porque os contratos geram consequências jurídicas quando quebram interesses sociais ou ferem a dignidade das pessoas. O principal efeito jurídico dos contratos é a ineficácia quando quebram esses interesses.

A Função Social do Contrato recebe destaque dentro do título que abordaeste tema e está previsto no art. 421 do Código Civil: “Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.” (Filho, 2017).

Embora seja livre os termos ajustados num contrato, deve haver limites para que evite transtornos que acarrete injustamente terceiros, pois um contrato não integra apenas os contratantes e sim, terceiros e a sociedade.

O fundamento deste princípio é pautado na dignidade da pessoa humana, sendo este um instrumento da justiça e para que haja uma compreensão contratual, é necessário analisar as visões existentes sobre a liberdade em contratar, para que dessa forma compreenda qual maneira a função social agirá sobre o negócio (Filho, 2017).

Dentro da pesquisa observa que o Direito Civil anda lado a lado com o Direito Constitucional e seus princípios norteadores, permitindo que o julgador possa sem restrição, atuar dentro do que ordena a lei contribuindo com o equilíbrio social (Lôbo,2006).

### **3.1.4 Princípio da Boa-Fé Objetiva**

Um dos princípios fundamentais do direito onde impõe regras de conduta das pessoas nas relações jurídicas, segundo o relator o princípio da Boa-Fé Objetivaestá em todas as fases da contratação, até mesmo na fase pós contratual, na qual objetiva em observar os deveres anexos, condutas para que haja confiança no negócio jurídico (Castro, 2021).

A boa-fé objetiva é um princípio basilar do direito do consumidor, segundo o qual as partes possuem o dever de agir com base em valores éticos e morais da sociedade. Desse comportamento, decorrem outros deveres anexos, como lealdade, transparência e colaboração, a serem observados em todas as fases do contrato. (TJDFT, 2021, p.01)

O Ministro Humberto Martins (STF) enfatiza que reconhecer a boa-fé não é uma tarefa fácil, pois necessita analisar o comportamento do indivíduo, se foi leal, ético e se sua justificativa estava amparada no direito (2013, p. 01).

No Código Civil de 2002 (CC/02), o princípio da boa-fé está expressamente contemplado. O ministro do STJ Paulo de Tarso Sanseverino, presidente da Terceira Turma, explica que a boa-fé objetiva constitui um modelo de conduta social ou um padrão ético de comportamento, que impõe, concretamente, a todo cidadão que, nas suas relações, atue com honestidade, lealdade e probidade (STF, 2013, p.01).

Uma função outorgada à boa-fé objetiva é a norma dos deveres jurídicos. Diante da doutrina, em consequência deste princípio surgem anexos tais como, os cuidados para com o outro; sobre cooperação ou cooperação, o respeito para com a

confiança (para permitir que a outra parte se entregue à relação contratual sem se preocupar com qualquer inconveniente); informações sobre o conteúdo; lealdade (as partes devem concordar em ser leais umas às outras) e agir de forma justa e razoável (Freitas, 2020).

O princípio da boa-fé precisa estar presente em todas as etapas das relações contratuais, como mencionado no artigo 422 do Código Civil, ou seja, na fase pré-contratual, esta exigência é necessária porque nem sempre há o equilíbrio entre as partes no acordo firmado (Brasil, 2018).

Quando se firma um contrato de compra e venda, se vê a importância de se ter boa fé, pois caso contrário, quando há prejuízo por parte de alguma das partes, pode ser recorrido a uma intervenção jurídica para que seja identificada possível violação contratual, típica ou atípica (Baía, 2020).

A posse do que foi recebido indevidamente está amparada pela boa-fé, resultado da legítima confiança dos bens do beneficiário.

## **3.2 Contrato de compra e venda**

### **3.2.1 Natureza Jurídica Do Contrato De Compra E Venda**

O negócio jurídico decorre do fato jurídico, que gera um ato jurídico, sendo assim, todo fato jurídico que transcorre viabilizando uma narrativa na qual será conduzida por legislação, dando sequência a um negócio com efeitos jurídicos entre as partes envolvidas com requisitos que validem e dê eficácia a esta negociação (Lucas & Andrade, 2022).

O contrato de compra e venda está expressamente previsto no artigo 481 do Código Civil, pode ser determinado como um contrato entre um vendedor no qual se obriga a transferir ao comprador o bem, mediante dinheiro ou valor fundiário (BORGES, 2015).

São três os elementos da compra e venda encontrados no artigo 482 do CC:

- A coisa é o objeto da obrigação do vendedor;
- O preço é o objeto da obrigação do comprador, podendo ser em dinheiro ou em título de crédito e,
- O consenso (Viegas, 2019).

Como supracitado, a compra e venda apresenta características relevantes que deve ser baseado no acordo entre as partes, dessa forma, o contrato de compra e venda trata-se de um negócio jurídico bilateral, onde as partes assumem as obrigações, que será fundamentado para a obtenção de um bem (Santos, 2021), onde ambas as partes possuem direitos e deveres.

Assim como ser um negócio consensual, quando inicia o acordo de vontades, mesmo antes do registro do contrato. Contextualiza ser geralmente cumulativo, pois há a equivalência entre o preço pago e a coisa adquirida, sendo ele instantâneo, onde este acordo dura minutos, mesmo sendo o pagamento a prazo, a compra e venda se mantém instantânea, porém podendo ser sua execução prorrogada e por fim, oneroso, onde as partes possuem interesse econômico e com vantagem patrimonial (Pereira, 2017).

A questão de contratos como a existência de uma oferta e uma aceitação, no qual o vendedor assume as obrigações de transferir o bem alienável e de valor econômico ao comprador, este por sua vez, tem por obrigação pagar em dinheiro pelo bem adquirido (Fiorio, 2017).

É por meio dos negócios jurídicos que as relações acontecem, estas relações são tuteladas pelo direito e para que sejam válidas, devem ser acarretados por direitos e obrigações, com o propósito de preservação do direito (Soares, 2018).

O negócio jurídica sendo uma manifestação de vontade, ditada em obediência, com validade e eficácia, com intuito de produzir efeitos regidos pelo ordenamento jurídico, como discorrido acima.

Por consequência, para que haja a existência de um contrato, é necessário vontade e consentimento de ambas as partes (Cosmo Jr, 2021).

O contrato de compra e venda é um dos maiores instrumentos no qual propicia uma movimentação econômica na sociedade, sendo um contrato descentralizado, que se estende a quase todo o direito das obrigações, bem como de quase todo o direito comercial (Aragão, 2017).

Frente a isso, o direito das obrigações é a base de toda a relação jurídica, onde cada detalhe é importante para concretizar o negócio, pois constitucionalmente, sem a existência deste princípio, não existe obrigações entre as partes.

Caso haja divergências de manifestações de vontade entre as partes, sem consentimentos, o negócio jurídico será inexistente (Guimarães, 2009).

Sendo assim, os requisitos básicos para a negociação ser um instrumento com eficácia, pois os interesses divergentes caminham ao negócio pacificador e ao desenvolvimento econômico.

### **3.2.2 Elaboração de Contratos como Meio de Formalização**

Nos tempos mais antigos, quando o homem vivia de caça, já havia a partilha dos produtos entre as famílias, os “contratos” eram realizados informalmente, através de permuta, uma prática de contratar milenar.

Com a formalização destes negócios, através de contratos escritos, onde há especificações legais, constando os direitos e obrigações de cada uma das partes envolvidas, na sequência assinadas, ambos passam a ter garantias e uma segurança jurídica sobre o que foi pactuado (Fachini, 2021).

A função do contrato é ser o centro da vida dos negócios, um instrumento que harmoniza os interesses que não estão em sintonia, com a flexibilização de cada membro, os interesses entram em acordo resultando no acordo.

De acordo com o artigo 104 do Código Civil (LEI nº. 10.406/ 2002), para ter validade do negócio jurídico é importante: “A validade do negócio jurídico requer: I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III - forma prescrita ou não defesa em lei” (Brasil, 2002).

Segundo a Lei supracitada, pode-se esclarecer que o agente capaz nada mais é aquela que poderá exercer seus direitos e responder por suas obrigações, sendo elas capazes em exercê-las. As pessoas incapazes deverão ter um responsável para representá-los, ser assistidos por quem de direito faça que o instrumento/ contrato tenha validade.

Assim é sobre o objeto de negócio, onde a licitude é importante para que não haja desabono entre as partes, muitas vezes os contratos têm forma livre, sendo uma troca de consentimentos, nos contratos solenes, dependem das exigências como requisitos firmados em lei, dependem de escritura pública.

Art. 108. Não dispõem a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País (Brasil, 2002).

Incorporando princípios, cláusulas contratuais e preceitos criados pela doutrina e jurisprudência dos tribunais, o Código Civil/ 2002 pontuou a importância dos instrumentos contratuais, amarrarem os acordos com intuito que não causar prejuízo às partes contratantes (Neves, 2011).

Quando um contrato está bem elaborado, com todos os requisitos necessários, dentro da lei, havendo algum infortúnio, busca-se a recuperação judicial através de ação executiva, objetivando recuperar o dano causado. Enfim, a maneira correta de formalizar um negócio, poderá evitar descontentamentos futuros.

### 3.3 O contrato de compra e venda e sua importância para a economia

A economia nada mais é que a movimentação de riquezas dentro de uma sociedade, assim, num negócio para ser efetivo, há a necessidade de contratos para que ocorra estas trocas, flexibilizando a movimentação econômica.

O direito busca analisar os contratos com justiça e equidade, a economia visa produzir, distribuir os bens de consumo e serviços para sobrevivência e qualidade de vida. (Figueiredo, 2019)

Com a expansão do capitalismo, contextualiza sobre o papel no qual os contratos passam a ser fundamentada por ideologias somadas pela teoria do direito (Almeida, 2012).

Por sua essência econômica, a compra e venda é um dos instrumentos mais frequentes e de grande importância social quando se fala de circulação de bens. (Cabezón, 2018).

Pois os acordos jurídicos celebrados de compra e venda é de fundamental importância, vez que gera uma grande movimentação econômica e havendo uma troca mercantil, o sujeito de direito passa a ingressar neste cenário, podendo ver a nítida relação entre o direito e a economia

Pessoas físicas e jurídicas, contam com direitos que são assegurados pela lei, assim como também têm obrigações às quais não podem fugir independente do sistema econômico do qual estão inseridos. (Figueiredo, 2019, p. 02)

Uma das principais funções dos contratos, trata de valores econômicos, pois concretizando um negócio, automaticamente ocorre a circulação de riqueza e difusão de bens e direitos, um contrato sem função econômica não é contrato (Aquino, 2015).

Todo o negócio jurídico compõe o aparato da atividade de circulação de riquezas, com vista ao progresso da coletividade, e não apenas do produtor”, e conclui que “foi o dirigismo econômico responsável pela flexibilização, em alguns casos, e rigidez, em outros, dos princípios gerais do contrato (Aquino, 2015, p.02)

A circulação de riqueza ocorre em qualquer negócio realizado, e frente a isso, beneficia a sociedade num todo e não apenas as partes envolvidas diretamente, pois movimenta a economia possibilitando novos segmentos de negócios.

O objetivo do contrato que é a circulação da riqueza, este possui uma função social o que significa ser a relação dos contratantes com a sociedade. “A principal consequência jurídica da função social dos contratos é a ineficácia de relações que acaba por ofender interesses sociais, a dignidade da pessoa” (Nakamori, 2017).

A finalidade social de um contrato é fazer circular a riqueza e proporcionar um benefício social. É por isso que os contratos têm efeito jurídico e são relações efetivas entre as partes que colocam em risco os interesses sociais e a dignidade da pessoa.

São necessárias nas relações de comércio, firmar contrato de compra e venda ele traz consigo uma característica fundamental que é a de gerar segurança jurídica nessas relações.

Segundo Aquino (2015, p.02) afirma que:

Todo o negócio jurídico compõe o aparato da atividade de circulação de riquezas, com vista ao progresso da coletividade, e não apenas do produtor e finaliza foi o dirigismo econômico responsável pela flexibilização, em alguns casos, e rigidez, em outros, dos princípios gerais do contrato.

A circulação da riqueza é um processo que beneficia toda a comunidade. Não beneficia apenas a pessoa que produz os bens; beneficia toda a comunidade. Isso ocorre porque tudo o que envolve negócios jurídicos, desde a contratação de advogados até a coleta de provas, visando ajudar o progresso do sistema econômico. Em última análise, esse processo representa a liderança econômica que molda a flexibilidade e a rigidez dos princípios gerais do contrato.

Todavia, com a globalização econômica as negociações contratuais passaram do sistema de economia concorrencial para o sistema de concentração capital e do poder empresarial. Quanto maior as vendas, maior o impacto na economia, formalizando assim o ordenamento jurídico (Fiorio, 2017).

O reconhecimento de empreendimentos como este, que move e valoriza a livre iniciativa, tem respaldo na CF/88 que diz: “a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social [...]”.

#### 4. Conclusão

Contrato de compra e venda é uma das maiores ferramentas de circulação da economia em nosso país, geralmente não estão sujeitos a formulários especiais e podem ser celebrados oralmente ou por escrito, pública ou privadamente.

O contrato de compra e venda é de extrema relevância, possuindo disposições encontradas no Código Civil (artigos 481 a 532) no qual gera segurança jurídica nestas relações de negócios.

Com a doutrina contemporânea abordada através da formalidade contratual, na análise feita diante de estudiosos da área, conclui-se que os aspectos positivos formalizando os contratos de compra e venda entre dois ou mais indivíduos, confere um melhor resultado.

Os aspectos inerentes à compra e venda, devem ser observados e discutidos no momento da celebração contratual, sempre evitando prejuízos, assim pautados pelos princípios da boa-fé, função social e autonomia privada sendo a base dos contratos.

A lei pressupõe que ambas as partes têm a capacidade de celebrar um contrato. Um contrato legal é uma ação simples em que as partes concordam em comprar ou vender um produto por um preço acordado por ambas as partes. Isso pode se aplicar a qualquer situação legal e até mesmo àqueles que não estão cientes das leis.

O Código Civil de 2002 estabelece todas as pré-condições necessárias para a celebração do contrato de compra e venda sem a sua eventual invalidação. No entanto, é preciso observar as questões sociais para buscar sempre a igualdade e a transparência no cumprimento dessas premissas.

Assim, considerando que os contratos de venda e compra são negócios jurídicos que acontecem constantemente, é de suma importância que os estudos sobre o tema continuem, a fim de que ocorra aprimoramento legislativo sempre visando a garantia de segurança jurídica ao ato celebrado.

#### Referências

- Aquino, L. G. (2015). *Direito E Economia Dos Contratos. Descortinando o Direito Empresarial*.
- Aragão, A. S. (2017). *Empresas estatais: o regime jurídico das empresas públicas e sociedades de economia mista*. Gen, Editora Forense.
- Baia, M. S. (2020). Contrato de Compra e Venda: O Contrato de Compra e Venda no Brasil e em Portugal. *Revista Mosaico*, 11(2), 56-61.
- Borges, T. S. (2015). Contrato de compra e venda. *Jus*. <https://jus.com.br/artigos/35229/contrato-de-compra-e-venda>.
- Cabezón, R. M. (2018). Contrato de compra e venda. *Portal Neo Jus*. <http://portalneojus.com.br/blog/2020/09/11/contrato-de-compra-e-venda>.
- Ciampaglia, F. (2017). Contratos. *Jusbrasil*. <https://fciampaglia.jusbrasil.com.br/artigos/443709758/contratos>.
- Cosmo, P. J. (2021). Natureza jurídica do contrato. *Jusbrasil*. <https://paulocosmojr.jusbrasil.com.br/artigos/1287435978/natureza-juridica-do-contrato#:~:text=Em%20linguagem%20simples%2C%20o%20neg%C3%B3cio,subs%20ume%20a%20no%C3%A7%C3%A3o%20de%20contrato>.
- Fachini, T. (2021). Contratos no Direito Civil: tudo sobre o tema. *Projuris*. <https://www.projuris.com.br/contratos-direito-ivil/#:~:text=O%20que%20%C3%A9%20um%20contrato,ou%20extinguindo%20direitos%20e%20obriga%C3%A7%C3%B5es..>
- Figueiredo, C. (2019). Direito e Economia: uma breve análise da relação entre duas áreas distintas. *Agile Jurídico*. <http://agilejuridico.com.br/direito-e-economia/>.

- Fiorio, V. M. (2017). Contratos de compra e venda. *Jurídico Certo*. <https://juridicocerto.com/p/vinicius-m-fiorio/artigos/artigo-cientifico-contratos-de-compra-e-venda-3748>.
- Freitas, R. R. (2020). A boa-fé objetiva e seus principais aspectos. *Direito Net*. <https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/11590/A-boa-fe-objetiva-e-seus-principais-aspectos>.
- Gomes, D. V. (2013). Considerações acerca da concepção contemporânea de contrato. *Jus*. <https://jus.com.br/artigos/25654/consideracoes-acerca-da-concepcao-contemporanea-de-contrato>.
- Guerra, A. D. M. (2018). Estudos em homenagem a Clóvis Beviláqua por ocasião do centenário do Direito Civil codificado no Brasil. *Escola Superior do Ministério Público do Estado de São Paulo*. [http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/Escola\\_Superior/Biblioteca/Biblioteca\\_Virtual/Livros\\_Digitais/003817\\_v.21.pdf](http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/Escola_Superior/Biblioteca/Biblioteca_Virtual/Livros_Digitais/003817_v.21.pdf). Ac.
- Guimarães, F. V. (2009). Os Contratos Eletrônicos e o Direito do Consumidor. *EMERJ*, 17(64), 154- 163.
- Lôbo, P. L. N. (2005). Características atuais do contrato de compra e venda.
- Maluf, t., & Ferretti, w. K. (2017). Breves apontamentos da evolução histórica do direito contratual. *Etic-encontro de iniciação científica-issn 21-76-8498*, 13(13).
- Marques filho, R. R. A. (2015). Da autonomia privada. *Âmbito Jurídico*. <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/da-autonomia-privada/>.
- Portes, F. R. (2009). Interpretação contratual contemporânea. *Solicita-se permuta.*, 157.
- Tartuce, F. (2015) O conceito de Contrato na Contemporaneidade. *Genjuridico*. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2015/01/07/o-conceito-de-contrato-na-contemporaneidade>.
- Tomasevicius Filho, E. (2005). A função social do contrato. *Revista de*.
- Zanin junior, H. . 2009. Autonomia privada e liberdade de contratar. *Conjur*. <https://www.conjur.com.br/2009-jan-28/nao-real-distincao-entre-autonomia-vontade-liberdade-contratar>.