

# **Análise Sistêmica dos Princípios Norteadores do Contrato de Compra e Venda de Imóveis Residenciais no Direito Imobiliário Brasileiro.**

Tania Rodrigues Lucas<sup>1</sup>  
Shakespeare Teixeira Andrade<sup>2</sup>

## **Resumo**

Analisar os princípios jurídicos de determinado setor de estudo é sem dúvida um dos grandes desafios do operador do direito, principalmente quando esses princípios se inserem numa cadeia de sistematização que não envolve apenas o direito. Teve-se como objetivo geral o de analisar sistematicamente os princípios jurídicos que regem o contrato de compra e venda de imóveis residenciais no direito imobiliário brasileiro. trata-se de um estudo bibliográfico, com a utilização de métodos dialético e o analítico-descritivo. Verificou-se que os princípios disciplinadores do contrato de compra e venda de imóveis residenciais transpõem-se ao mundo jurídico das coisas, isso devido ao fato de envolver não apenas questões jurídicas, mas questões econômicas, emocionais, familiar etc. verificou-se também que os princípios delinham não só o regramento legal, mas também a dimensão intersubjetiva dos sujeitos contratantes, seja por meio do ato jurídico em si, seja por meio há necessidade de se preservar a harmonização social. Conclui-se que na relação jurídica os princípios que norteiam o contrato de compra e venda de imóveis residenciais têm por finalidade os valores fundamentais da liberdade de contratar, da atenção à função social, da segurança jurídica, da boa-fé e da estabilidade social decorrente da ordem e da segurança jurídica.

**Palavras-chaves:** Princípios. Contrato. Imóveis

## **Abstract**

Analyzing the legal principles of a particular sector of study is undoubtedly one of the greatest challenges for the legal practitioner, especially when these principles are inserted in a systematization chain that does not only involve the law. The general objective was to systematically analyze the legal principles that govern the residential property purchase and sale contract in Brazilian real estate law. this is a bibliographical study, using dialectical and analytical-descriptive methods. It was found that the disciplinary principles of the residential property purchase and sale contract transpose to the legal world of things, due to the fact that it involves not only legal issues, but economic, emotional, family issues, etc. it was also verified that the principles outline not only the legal regulation, but also the intersubjective dimension of the contracting subjects, either through the legal act itself, or through the need to preserve social harmonization. It is concluded that in the legal relationship, the principles that guide the residential property purchase and sale contract aim at the fundamental values of freedom to contract, attention to the social function, legal security, good faith and the resulting social stability order and legal certainty.

**Keywords:** Principles. Contract. Properties

**Sumário:** Introdução. 1 Imóvel Residencial e sua Relevância Socioeconômica ao Sujeito de Direito. 2 Do Negócio Jurídico. 3 Do Contrato. 3.1 Do Contrato de Compra e Venda. 4 Dos Princípios Necessários ao Direito de Contratar. Considerações Finais. Referências.

## **Introdução**

O direito imobiliário é sem dúvida alguma um dos ramos mais promissores da atualidade. Seu enfoque jurídico não se limita apenas ao próprio ramo em si, mas a uma gigantesca cadeia jurídica que o compõe, seja por meio do Código Civil, na

---

<sup>1</sup> Acadêmica do Curso de Direito do Centro Universitário Paraíso – UniFAPCE. Email: [tania@aluno.fapce.edu.br](mailto:tania@aluno.fapce.edu.br).

<sup>2</sup> Professor do Curso de Direito da Universidade Regional do Cariri – URCA. Graduado em Direito pela Universidade Regional do Cariri – URCA; Especialista em História e Sociologia pela URCA. Autor de várias pesquisas na seara do Direito. Email: [prof.sta@hotmail.com](mailto:prof.sta@hotmail.com).

questão de contratos, seja pelo Código Nacional Tributário, pelas imposições fiscais ensejadas nas relações de transferência de domínio ou mesmo nas obrigações tributárias inerentes ao imóvel, seja pela Código Penal nos crimes praticados a partir do mal uso da propriedade, e, no bojo maior, seja pela Constituição Federal de 1988, como substrato de toda a cadeia jurídica de direitos e obrigações constitucionais que cada sujeito está a observar.

No presente estudo, estudou centralmente os princípios norteadores do contrato de compra e venda de imóveis residenciais. Não se teve aqui a intenção de detalhar a estrutura contratual ou mesmo a de explicar a dinâmica imobiliária pré e pós aquisição de imóvel, haja vista haver a necessidade de se comentar sobre cada ponto delimitador da temática, como o caso de se ter uma noção acerca da definição de imóvel residencial, do contrato de compra e venda para que assim fosse possível o(a) leitor(a) pudesse compreender mais e melhor a análise realizada sobre tais princípios.

Este trabalho teve como objetivo maior o de realizar uma análise sistemática dos princípios jurídicos que regem o contrato de compra e venda de imóveis residenciais no direito imobiliário brasileiro.

A pesquisa foi do tipo bibliográfica, com a utilização de métodos adequados a esse tipo de pesquisa, tais como o dialético e o analítico-descritivo.

No que diz respeito aos métodos utilizados, foram o dialético, como método de abordagem, posto a necessidade de se verificar o objeto da pesquisa na sua dinâmica posto decorrer do instituto do contrato, ensejando uma relação jurídica. E como método de procedimento se fez uso do analítico-descritivo e analítico-explicativo, os quais tiveram significações relevantes por terem sido métodos capazes de delinear experiências vividas, principalmente pela teleologia do instituto do contrato de compra e venda de imóveis residenciais.

Com esses métodos fora possível descrever todas as especificações do objeto em análise, notadamente em termos de interdependência, o que se efetiva a sistematização.

É de considerar ser, o presente trabalho, fruto de uma larga pesquisa bibliográfica que traz ao público em geral, notadamente aos estudantes e operadores do direito bem como a todas pessoas envolvidas na cadeia imobiliária.

## **1 Imóvel Residencial e sua Relevância Socioeconômica ao Sujeito de Direito**

Ao se falar em imóvel residencial, se tem ao mesmo passo, a questão do domínio e da tradição como características maiores dessa espécie de coisa.

Como definição a ser balizada ao longo da presente pesquisa, entende-se por imóvel residencial todo bem com o objetivo de servir de sede estável de uma pessoa, o qual possui como característica uma estrutura construída à atender necessidades do residente, ou mesmo como reza o §9º do artigo 2º da Instrução Normativa nº 599 da Receita Federal, aonde considera um bem imóvel residência a, “unidade construída em zona urbana ou rural para fins residenciais, segundo as normas disciplinadoras das edificações da localidade em que se situar.”

Ao contrário da moradia, a residência quer significar o sentido mais amplo de estabilidade. É o lugar onde o sujeito natural se estabelece habitualmente, ou seja, é a sede estável de um sujeito de direito (GACLIANO, 2017).

Segundo essa ótica, o imóvel residencial se caracteriza como sendo um lugar aonde o sujeito natural se estabelece permanentemente, com caráter habitual e que o sujeito transfere alguns aspectos de toda a sua vida para esse local.

No que diz respeito a relevância socioeconômica do imóvel residencial observa-se que o contrato de compra e venda se apresenta como um instrumento jurídico de segurança tanto para o comprador quanto para o vendedor.

Acontece que ao falar do contrato de compra e venda de imóveis residenciais, bem como toda a sua base principiológica (que é o objeto maior do presente trabalho), o imóvel residencial, objeto do contrato de compra e venda, diagramatiza uma série de elementares distribuídas em vários setores, tais como, econômico, emocional, familiar etc.

No Brasil há no senso coletivo uma noção de que ter sua casa própria é um “sonho”. É justamente nessa ótica que elementares como o econômico se vislumbra numa perspectiva interna (subjetividade) do sujeito em desejar concretizar o “sonho da casa própria”, que para tanto deverá se sacrificar incondicionalmente a honrar o contrato de financiamento da casa própria por anos e anos à frente, o que representa um grande desafio num país com uma política econômica que começa a apresentar significantes mudanças para tal financiamento, mas que a maioria da população ainda não consegue nem mesmo começar a sonhar.

Numa observação pessoal, verifica-se na Região do Cariri, localizada ao sul do Ceará, que a maioria dos compradores, levando em consideração renda familiar mensal, são de classe A (aquelas acima de 20 salários mínimos), B (de 10 a 20 salários mínimos), e C (de 4 a 10 salários mínimos).

Isso implica que as classes D (de 2 a 4 salários mínimos) e E (recebe até 2 salários mínimos) dificilmente, com o salário mínimo vigente no Brasil, conseguiriam um financiamento da casa própria e ao mesmo tempo se manterem. Por essa razão que a elementar econômica é por demais relevante.

No que diz respeito a elementar emocional, esta reside na própria expectativa gerada na parte emocional do potencial comprador em está prestes a conseguir atingir o “seu maior sonho”: ter uma casa própria.

O emocional não mexe apenas no interior do comprador apenas, mas também em toda a sua família, pois gera uma expectativa de mudança de toda uma realidade social.

Por fim o familiar, que é uma extensão do emocional, se comporta no sentido de que quando se inicia a projeção de alcançar a casa própria, toda umas mobilizações de compreensões entre os membros são expostas e delineadas para que não haja nenhuma espécie de discordância entre os membros.

Pois bem, com tudo acima dito, o imóvel residencial ainda possui basicamente três bases configurantes a ensejar “o sonho da casa própria”, quais sejam: segurança, bem de longa duração, investimento e facilidade de aquisição.

No tocante a segurança, é de se observar que seja o que venha a acontecer ao longo da constituição de uma família, esta irá necessitar de um lugar para residir. Ao contrário de quem mora de aluguel, aonde a família fica condicionada a um contrato de aluguel e que a qualquer tempo, dependendo do contrato firmado, poderá ter que deixar o imóvel e procurar outro, além do que o aluguel sofre reajustes anualmente.

Como bem de longa duração (bens duráveis), pode-se afirmar que o imóvel residencial dura uma vida toda, sem falar que é uma coisa que valoriza a todo o tempo.

Sobre o investimento, além de ser um bem duradouro, como foi falado anteriormente, tornando um investimento muito seguro.

E por fim a facilidade de aquisição. Há inúmeras alternativas que podem ser úteis aos potenciais compradores mas que isso fica a cargo de cada agência financiadora.

Bem, dito isso passemos a explanar sobre o instituto do contrato, em especial o de compra e venda, para que assim se consiga chegar a um momento de análise sistêmica.

## **2 Do Negócio Jurídico**

Inicialmente, independentemente aonde se aplique, se faz observar que o contrato jurídico decorre, no direito brasileiro, do negócio jurídico, que por sua vez decorre do fato jurídico, o que faz gerar um ato jurídico.

De acordo com TARTUCE (2020, p. 345), fato jurídico é, “[...] uma ocorrência que interessa ao Direito, ou seja, que tenha relevância jurídica.” De modo que o ato jurídico é um fato jurídico com elemento subjetivo e com conteúdo permitido em lei.

Dessa forma, pode-se definir o negócio jurídico como sendo, é todo fato jurídico que se traduz como sendo uma declaração de vontade, de maneira que a legislação os conduzirá para que os efeitos jurídicos sejam producentes conforme instituídos pelas partes envolvidas, a que sejam respeitados os pressupostos jurídicos a ele inerentes, bem como os requisitos de validade e os fatores de eficácia determinados pela lei (GACLIANO, 2017).

Por isso mesmo se considerar o significado maior do princípio da autonomia privada, o qual enseja a liberdade ao sujeito de nortear sua vida com as normas particulares que entender, contudo, deve-se também ser considerada. Assim, é de se pesar que o negócio jurídico é constituído tanto pela vontade do sujeito adicionando a vontade do estatal.

É de se considerar por fim que o negócio jurídico constitui os planos de análise, comumente conhecida como escala ponteano, quais sejam: existência, validade e eficácia.

## **3 Do Contrato**

Como sendo um dos principais instrumentos do direito privado, o contrato estabelece uma nítida segurança entre os sujeitos envolvidos da relação negocial, principalmente nas relações imobiliárias.

Desse modo, o contrato se perfaz como sendo uma espécie de regulador de todos os pontos que envolvem uma relação jurídica, posto nele conter todas as regras de permissões e proibições entre os envolvidos, tais como objeto, condições de pagamento, prazo de cumprimento e entrega do objeto, condições rescisórias, entre outras coisas permitidas em direito.

Para Gagliano e Pamplona Filho (2019, p. 47), afirmam ser o contrato um mecanismo propiciador de circulação de riquezas, senão veja-se *in verbis*: “Desde os primórdios da civilização, quando abandonamos o estágio da barbárie, experimentando certo progresso espiritual e material, o contrato passou a servir, enquanto instrumento por excelência de circulação de riquezas, como a justa medida dos interesses contrapostos.”

Na sua estratificação socioeconômica, o contrato é responsável por toda uma geração de desenvolvimento de um dado povo - particular e coletivo - isso porque o instituto, ao longo de séculos, gerou no tecido social uma ferramenta ensejadora, além de riquezas, segurança, e, conseqüentemente desenvolvimento dos povos.

Com isso, e considerando seus aspectos jurídicos, o conceito de contrato se revelou a partir da verificação do dinamismo operacional econômico que ao longo do tempo se fez gerar, isto é, se desejava ter sob sua guarda, isso pelo fato de muitos não terem a capacidade contratual, ou por serem escravos ou por não terem condições financeiras para tanto.

A partir desses delineamentos pode-se afirmar que o conceito jurídico de contrato é o que concebe formalidade a atividade econômica, muito embora esse conceito jurídico não se esgota na condição de atividade econômica apenas.

Essa atividade econômica ensejadora do conceito jurídico de contrato é, na verdade, a própria circulação de riquezas vista de modo distinto, de maneira que toda a transferência de riquezas poderá ser tida como atividade econômica.

Assim sendo, Gacliano (2017, p. 385), entende que o contrato é, “[...] um negócio jurídico por meio do qual as partes declarantes, limitadas pelos princípios da função social e da boa-fé objetiva, autodisciplinam os efeitos patrimoniais que pretendem atingir, segundo a autonomia das suas próprias vontades. Não se poderá falar em contrato, de fato, sem que se tenha por sua pedra de toque a manifestação de vontade.”

Uma vez feitas as delineações do contrato, passemos a abordar a espécie de contrato de compra e venda, um dos objetos maiores da nossa análise.

### **3.1 Do Contrato de Compra e Venda**

O contrato de compra e venda é sem dúvida um dos mais utilizados no cotidiano brasileiro, seja nas mais diversas áreas/setores sociais, em particular o setor imobiliário, que possui como finalidade maior o de criar obrigações entre os sujeitos da relação. Além disso, independentemente do tipo de contrato, todos têm como bússola princípios básicos de sustentação, conforme abaixo.

Desse modo o contrato de compra e venda, segundo o artigo 481 do código civil vigente, é aquele que, “[...] um dos contratantes se obriga a transferir o domínio (a propriedade) de certa coisa móvel ou imóvel, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro (BRASIL, 2002).

Na definição de Nader (2016, p. 221), contrato de compra e venda é aquele, “[...] bilateral, oneroso, consensual em regra e solene por exceção, pelo qual o titular do domínio sobre uma coisa (vendedor) obriga-se a transferi-lo para alguém (comprador), mediante pagamento em dinheiro ou título representativo correspondente.”

Tartuce (2019, p. 406), considera como sendo contrato de compra e venda, aquele em que, “[...] alguém (o vendedor) se obriga a transferir ao comprador o domínio de coisa móvel ou imóvel mediante uma remuneração, denominada preço.

Na ótica de Gagliano e Pamplona Filho (2019, p. 324), “Trata-se de um negócio jurídico bilateral, pelo qual uma das partes (vendedora) se obriga a transferir a propriedade de uma coisa móvel ou imóvel à outra (compradora), mediante o pagamento de uma quantia em dinheiro (preço).”

Nessa linha bussolar o instituto do contrato de compra e venda e levando em consideração o artigo 481 do Código Civil, possui como características principal a de gerar ao vendedor uma obrigação de transferir o domínio, adquirindo assim poderes de proprietário àquele que obteve a entrega do bem adquirido. Portanto, a transferência da coisa só se perfaz pela tradição (GONÇALVES, 2020).

Como classificação dessa espécie de contrato é nitidamente a bilateralidade, o que significa haver obrigações recíprocas entre as partes envolvidas; é oneroso pois institui vantagens e desvantagens às partes; cumulativo ou aleatório; é solene.

Essa espécie de contrato possui como elementos constitutivos, conforme a dicção do artigo 482 do Código Civil, a coisa, o preço e o consentimento. E em especial ao tocante aos bens imóveis, que é o substrato do presente artigo, um dos elementos se trata da forma, conforme reza os artigos 108 e 215 do Código Civil.

Pois bem, visto isso passemos a analisar, de modo sistemático, os princípios norteadores do contrato de compra e venda.

#### **4 Dos Princípios Necessários ao Direito de Contratar**

Inicialmente cumpre-se definir o que seja princípios. Nas lições Reale (1995, p. 303), “[...] princípios são certos enunciados lógicos admitidos como condição ou base de validade das demais asserções que compõem dado campo do saber.”

Seguindo o mesmo brilho solar Mello (2006, p. 454), comenta ser um princípio jurídico, “[...] mandamento nuclear de um sistema, verdadeiro alicerce dele, disposição fundamental que se irradia sobre diferentes normas compondo-lhes o espírito e servindo de critério para a sua exata compreensão e inteligência, exatamente para definir a lógica e racionalidade do sistema normativo, no que lhe confere a tônica de lhe dá sentido harmônico.”

Dessa maneira os princípios são pressupostos de efetividade da própria condição do Direito, representado pelo ordenamento jurídico pátrio de cada Estado soberano, ao mesmo tempo que representam fontes e valores de um dado povo ou sociedade.

Vários são os princípios norteadores do instituto do contrato, notadamente o de compra e venda de imóveis residenciais. São princípios escolhidos que se apresentam como indispensáveis ao ato de contratar e que foram objeto de análise sistemática.

Todos esses princípios exposto a seguir estão intrinsecamente ligados uns aos outros de forma a não ser possível ser estudado de maneira isolada, devido mesmo a própria especificidade que o direito imobiliário possui, notadamente quando se refere a aquisição de bem imóvel na sua modalidade residencial.

Importante realizar tal esclarecimento tendo em vista as várias elementares (já citadas acima) que se instituem na pessoa física, quando o assunto é a aquisição da casa própria.

Como observado, todo o ordenamento jurídico é norteado por bases principiológicas que exercem força normativo-legal de suma importância à vida prática cotidiana. É justamente nos princípios que a ordem jurídica encontra guarida para estabelecer o norte a ser seguido por todos da relação jurídica.

E é a partir dessa perspectiva jurídica e ensejadora de preceitos legais à proteção do bem-estar social, seja uma vez minimamente posto à prova, a relação jurídica passa a não mais possibilitar às partes envolvidas na compra e venda de um bem imóvel uma harmonia entre sujeitos na sua coletividade e na sua individualidade.

Enquanto coletividade por estabelecer-se uma relação mútua de respeito a coisa, objeto do contrato, e individual por gerar, no sujeito que compra ou vende, uma expectativa não só jurídica, mas também acima de tudo, intersubjetiva, seja no seu caráter emocional, econômico ou mesmo familiar.

É de se observar que os princípios não possuem uma hierarquia entre si, pois todos estão no mesmo condão principiológico. O que na verdade ocorre é a sistematização equivalente ao que cada um possibilita considerar como fundamental. Assim, os princípios se completam entre si para garantir o máximo de efetividade harmônica da relação jurídica.

No campo do direito imobiliário, em especial no contrato de compra e venda, não é diferente, e sim, muito maior a atenção, posto, como já afirmado, envolver questões de intersubjetividade, ou seja, um ato, uma comunicação existente a partir das consciências individuais, umas com as outras, feitas com base na reciprocidade.

Essa reciprocidade se encontra inerente tanto na relação privada, como por exemplo questões de autonomia privada e a função social do contrato, da qual o

substrato se perfaz na diagramatização de liberdade ao sujeito de guiar sua vida com as normas particulares que entender, mas ao mesmo tempo de se observar a vontade do Estado frente aos limites impostos ao direito de contratar.

O primeiro princípio analisado fora o da autonomia da vontade. Este é tido como núcleo central à liberdade que os sujeitos possuem, em especial para celebrarem contratos nas suas mais diversas formas.

Conforme preceitua tanto a Carta Política de 1988 nos incisos inciso II, XXII e XXIII do artigo 5º e inciso III do artigo 170, como também nos artigos 425 e parágrafo único do artigo 2.035, todos do Código Civil, autonomia remete-se ao sinônimo de liberdade.

No direito de contratar é o primeiro princípio que nasce aos olhos da vontade dos sujeitos de materializar algo (compra e venda de imóvel residencial) mas que ao mesmo tempo deverá respeitar outros princípios que perfazem o ato de contratar.

Esse princípio tem como substrato o de que todo sujeito capaz poder, livremente e dentro da lei, contratar com outro sujeito. A autonomia é um poder inerente a própria especificidade do ato de contratar por parte do sujeito, de modo fosse outro, a relação jurídica nem mesmo se iniciaria.

Contudo vale ressaltar que essa vontade não é absoluta, restando observar que há limites, dentre eles reside o da ordem pública, o respeito ao ordenamento jurídico como por exemplo ao que reza o artigo 104 *caput* e incisos do Código Civil, aos bons costumes e que exerça uma função social, conforme dicção do artigo 421 do mesmo Código.

Assim leciona Assis Neto, Jesus e Melo (2017, p. 922), senão vejamos: “[...] a autonomia da vontade não significa que a vontade das partes pode estabelecer tudo o que quiserem. Deve ser orientada pela supremacia da ordem pública, pelo respeito aos bons costumes e à lei. A isto se chama de dirigismo contratual, caracterizado pela intervenção estatal no conteúdo do contrato quando este for contrário à ordem pública aos bons costumes ou à lei. Assim, se as partes têm, a partir dessa nova visão, um direito de determinar o conteúdo do negócio, mas limitado aos ditames da lei, toma-se óbvio que, mesmo diante da expressão da vontade de uma delas no contrato, poderá o Estado, através de pronunciamento judicial, adequar eventual contrato que, mesmo escrito e assinado pelas partes, venha a ferir o ordenamento jurídico.”

Nessa ótica, o contrato de compra e venda possui elemento fundamento, que é o consentimento, este traduzido como livre e consciente manifestação de vontade, o que sobremaneira ao contrário senso for estará o instituto ceifado de nulidades, conforme preconizado no inciso II do artigo 171 do Código Civil.

Ora mais, se os princípios estão interligados como um sistema, então limites podem ser considerados, acima da vontade das partes. E o primeiro desses limites é instituído pelo da função social.

Esse princípio se coaduna na preocupação do bem-estar coletivo, o que quer representar que o ato de contratar não se limita mais somente a vontade dos sujeitos, mas também aos interesses da sociedade enquanto harmonia social que o instituto pode incidir como reflexo, de modo que a existir como elemento fundamental à garantia da justa condição harmônica social, se torna limite à liberdade de contratar.

Por força da segurança jurídica pode-se observar outro importante princípio no contrato de compra e venda de imóveis residenciais é o da *Pacta Sunt Servanda*. Este traz em seu núcleo central o comando de as partes além de terem a liberdade de contratar, o que fora contratado devem ser cumpridos, a máxima funcionando como uma espécie de força normativa.

Gonçalves (2012, p. 38-39), afirma que esse princípio tem como fundamentos, “[...] a) a necessidade de segurança nos negócios, que deixaria de existir se os contratantes pudessem não cumprir a palavra empenhada, gerando a balbúrdia e o caos; b) a *intangibili lidade* ou imutabilidade do contrato, decorrente da convicção de que o acordo de vontades faz lei entre as partes, personificada pela máxima *pacta sunt servanda* (os pactos devem ser cumpridos), não podendo ser alterado nem pelo juiz. Qualquer modificação ou revogação terá de ser, também, bilateral.”

Nos dias atuais, em decorrência do estado pandêmico que assola o mundo, notadamente o Brasil, esse princípio sofreu algumas insurgências, principalmente com a promulgação das Leis nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, que institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica e estabelece garantias de livre mercado e a de nº 14.010, de 10 de junho de 2020, que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das Relações Jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19), e a de maior destaque para o presente tema, a de nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que altera as Leis nº 4.591/1964, e a 6.766/1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.

Isso devido ao fato que inúmeros construtores foram acionados na justiça por meio de ações judiciais com pedido de revisão de contratos alegando imprevisibilidade.

Outro princípio analisado foi o da boa-fé objetiva. Este quer significar honestidade e justiça naquilo que fora instituído de forma livre entre os celebrantes do contrato. Numa análise mais profunda verifica-se que está ligado diretamente ao princípio da harmonização social em termos de segurança das relações jurídicas, isso devido ao fato dessa segurança jurídica nas relações contratuais rogarem, no momento de celebração do contrato, por honestidade, lealdade, probidade, transparência, entre outras condutas.

Vale observar que do princípio da boa-fé objetiva decorrem quatro subprincípios, tais como o da transparência, da confiança, da solidariedade e o da vinculação obrigacional pelo exercício de posições jurídicas (FIUZA, 2015).

Ressalte-se, o princípio da boa-fé objetiva deve necessariamente percorrer em todas as etapas do contrato de compra e venda de imóvel residencial, desde o momento preliminar, perfazendo a formação e execução, até chegar ao final com sua extinção (GONÇALVES, 2012).

Com o atual estado pandêmico esse princípio denota a vontade e o desejo que cada comprar possui de honrar suas obrigações o que não se poderia alegar, num eventual acionamento judicial dos construtores de imóveis residenciais alegarem que compradores agiram de má-fé.

Ora mais, a pandemia pegou todo o mundo de surpresa sendo inadmissível argumentos como esses serem aceitos pelo Poder Judiciário, isso devido ao fato que não se pode analisar o caso concreto apenas e tão somente considerado esse ou aquele princípio, mas sim todo o conjunto de coisas.

Outro princípio que está intrinsecamente ligado ao da boa-fé objetivo é sem dúvida o do equilíbrio econômico. Foi observado que se trata de um princípio que preza pela possibilidade de ao celebrarem um contrato as partes possam estar em níveis iguais em termos obrigacionais, de modo uma parte não esmagará a outra devido ser a parte mais forte da relação jurídica obrigacional existente, uma espécie de tratamento isonômico.

Bem, prosseguindo na análise tem-se o princípio da relatividade dos efeitos contratuais. Observa-se que o contrato de compra e venda de imóvel residencial, por força legal e pela existência do próprio princípio da *pacta sunt servanda*, institui, em regra, vinculação exclusivamente das partes celebrantes que se limitam apenas a esses.

Dessa maneira, os efeitos jurídicos decorrentes da celebração se limitam a atingir tão apenas aos que perfazem a relação, de terceiros, ou seja, aquele que não é parte na relação jurídica não pode ser prejudicado diante de tal relação.

Tartuce (2019, p. 188), leciona que a, “[...] relatividade dos efeitos contratuais, consubstanciado na antiga regra *res inter alios*, também encontra limitações, na própria codificação privada ou mesmo na legislação extravagante aplicável aos contratos. Em outras palavras, é possível afirmar que o contrato também gera efeitos perante terceiros.”

O substrato maior desse princípio é o de justamente proteger terceiros de obrigações assumidas por outrem, no caso, agindo por vezes de má-fé.

E por fim na presente análise, tem-se o princípio que está diretamente ligado às questões de ordem da teoria da imprevisão, conforme disciplinado nos artigos 478 ao 480 do Código Civil pátrio.

Pois bem, o termo onerosidade excessiva é, em regra, uma situação anômala que por ventura pode ocorrer quando do aparecimento supervenientes, extraordinários e imprevisíveis, de condições desfavorável à alguma das partes.

Está alicerçada, como já dito, pelas teorias da imprevisão e funciona como base do negócio jurídico.

Apesar que a própria legislação civil desestimula a revisão contratual, essa é possível diante de realidades não previsíveis, como é caso da atual pandemia assoladora do mundo, hodiernamente, bastar observar o que dispõe o parágrafo único do artigo 421 do Código Civil.

Segundo Gonçalves (2012, p. 40), o referido princípio se opõe, “[...] ao da obrigatoriedade, pois permite aos contraentes recorrerem ao Judiciário, para obterem alteração da convenção e condições mais humanas, em determinadas situações. [...] fatores externos podem gerar, quando da execução da avença, uma situação muito diversa da que existia no momento da celebração, onerando excessivamente o devedor.”

O princípio da revisão dos contratos tem como finalidade central o de rever cláusulas que impedem o equilíbrio harmônico entre as partes, resultando com isso, juridicamente, a uma revisão sobre as atuais condições contratuais estipuladas. Já o princípio da onerosidade excessiva, tem como finalidade maior a de resolução contratual.

Nada obsta que diante dos desencontros sofridos prezem pela continuação do contrato, diante do princípio da conservação do negócio jurídico, tentem um acordo para que possam restaurar o equilíbrio obrigacional, e assim, evite a rescisão do mesmo, o que geraria maiores transtornos frente a alguma cláusula penal existente no instrumento de contrato.

### **Considerações Finais**

Sem dúvida alguma percebe-se que na atividade jurídica, como é o caso da relação jurídica estabelecida através do contrato de compra e venda de imóveis residenciais, todos devem estar atentos à relevância dos princípios, mesmo que não seja operador do direito.

Nessa órbita relacional verifica-se que os princípios norteadores do contrato de compra e venda de imóveis residenciais têm por finalidade os valores fundamentais da liberdade de contratar, da atenção à função social a que o instituto exerce, da segurança jurídica a ser preservada, da boa-fé, e assim por diante.

Verificou-se que os princípios são normas com alto grau de abstração que se manifesta com um valor fundamental de uma dada sociedade e, uma vez se encontrando no epicentro do ordenamento jurídico, rege os atos a serem tomados por cada sujeito.

Nesse sentido, a análise sistêmica dos princípios realizada no presente estudo não possuiu a intenção de esgotar o assunto, longe disso, mas o de proporcionar, tanto aos estudantes e operadores do direito quanto a todos aqueles que de alguma forma necessitam de instrumentalidade jurídica para estabelecer com maior segurança seu labor diário, como é o caso do uso do contrato de compra e venda de imóveis residenciais no setor imobiliário.

Assim, verificou-se que os princípios estão totalmente interligados de modo a perfazer uma certa interdependência, isso em decorrência de sua própria estrutura, que é aberta, comportando a aplicação a um número indeterminado de situações, que ao contrário da lei que possui uma estrutura fechada.

Valiosa é a contribuição acadêmica deixada pela presente análise, aonde se conclui que os princípios que regem os contratos, notadamente o de compra e venda de imóveis residenciais, é sem dúvidas a segurança jurídica que delinea a harmonização social de um dado povo e uma dada época, e que estudar os princípios na sua individualidade ou singularidade é um dos equívocos jurídicos sem precedentes.

## **Referências**

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília-DF: Congresso Nacional, 1988.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília-DF: Congresso Nacional, 2002.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018**. Altera as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e a 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. Brasília-DF: Congresso Nacional, 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019**. Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica e estabelece garantias de livre mercado. Brasília-DF: Congresso Nacional, 2019.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020**. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das Relações Jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19). Brasília-DF: Congresso Nacional, 2020.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília-DF: Congresso Nacional, 1964.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília-DF: Congresso Nacional, 1979.

\_\_\_\_\_. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília-DF: Congresso Nacional, 1988.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito civil: volume único**. São Paulo: Saraiva, 2017.

\_\_\_\_\_. **Novo curso de direito civil: contratos.** v4. 2 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais.** v3. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil: contratos.** v3. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

NETO, Sebastião de Assis; JESUS, Marcelo de; MELO, Maria Izabel. **Manual de direito civil: volume único.** 6 ed. Salvador-BA: Juspodivm, 2017.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de direito administrativo.** 19 ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

REALE, Miguel. **Lições preliminares de direito.** 21 ed. São Paulo: Saraiva, 1995.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie.** v3. 14 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.