

A CESSÃO DE CONTRATO-BASE DE COMPRA DE IMÓVEL COMO MEIO DE TRANSMISSÃO DE OBRIGAÇÕES

Cartejane Bogea Vieira Lopes
Gabriela Ferreira Sousa¹

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo analisar do instituto jurídico da cessão de contrato como transmissão de obrigações, em específico o contrato-base de compra de imóveis. Com o objetivo de fixar as especificações desse instituto no Direito Brasileiro, especificou-se o conceito transmissão como condição bilateral, levando em conta a posição dos sujeitos no contrato-base de compra de imóvel. Da mesma forma, analisa-se a readequação jurídica dos sujeitos na cessão de contrato, destacando-se as especificações e efeitos da cessão da posição contratual em relação ao contrato-base de compra de imóvel.

PALAVRAS-CHAVES: Transmissão de Obrigações. Cessão de Contratos. Contrato-Base de Imóvel.

1 INTRODUÇÃO

No mundo moderno, dominado pelas relações de mercado, a vida cotidiana das pessoas estar imersa nas mais diversas relações jurídicas, tanto no âmbito público quanto privado. Neste sentido, a impressão maior é a norma como gestão da vida, ou seja, o direito como busca constante de controle das arbitrariedades do fazer humano.

Tal imagem tem semelhanças com o mito das Danaides, figuras da narrativa mitologia grega, que possuíam como objetivo maior encher de água um tonel sem fundos. O significado, o conteúdo das ações humanas - sempre mutáveis - perseguem, portanto, o direito que a cada momento histórico busca prevê a heterogeneidade do tempo e das ações humanas.

¹ Estudantes do Curso de Direito da Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB.

Neste sentido, é ilustrativa a afirmação de Bobbio (2010, p.16) segundo a qual:

Nossa vida desenvolve-se em um mundo de normas. Acreditamos ser livres, mas na verdade estamos envoltos numa densa rede de regras de conduta, que desde o nascimento até a morte dirigem nossas ações nesta ou naquela direção. A maior parte dessas regras já se tornou tão habitual que não percebemos mais sua presença.

Pode-se então ratificar que no que diz respeito à sujeição a normas o direito constitui uma das mais visíveis experiências do dia-a-dia, principalmente, quando ligado ao direito das relações civis e, em específico, a celebração de contratos relacionados à compra de imóveis, no geral, intimamente vinculado ao direito de moradia, anterior mesmo ao próprio direito positivo.

A prática cotidiana do mundo jurídico é marcada por situações em que os sujeitos buscam celebrar aos mais diversos negócios, contraindo, portanto, obrigações positivas de fazer, obrigações negativas de fazer, de dar coisa certa ou incerta. Enfim, o rol de conceitos obrigacionais é vasto. Nesta pesquisa, entretanto, aborda-se *a cessão de contrato como meio de transmissão de obrigações*, instituto previsto de maneira atípica no Código Civil, especificamente no Art. 425: “É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código”.

Como negócio jurídico atípico, com o fim de acordar vontades e gerar efeitos jurídicos, a cessão de contrato como negócio não pode contrariar os requisitos formais e materiais. Desta maneira, para que as obrigações se constituam validamente, deve-se respeitar os requisitos estabelecidos no Código Civil, em específico no artigo 104, segundo o qual: “A validade do negócio jurídico requer: I – agente capaz; II – objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III – forma prescrita ou não defesa em lei”.

Respeitados os requisitos estabelecidos no Código Civil, salienta-se que, conforme Tartuce (2011, p.360): “a cessão, em sentido amplo, pode ser conceituada como a transferência negocial, a título oneroso ou gratuito, de uma posição na relação Jurídica obrigacional, tendo como objeto um direito ou um dever, com todas as características previstas antes da transmissão”. Além disso, segundo o mesmo autor “a transmissão das obrigações deve ser encarada diante dos princípios sociais obrigacionais e contratuais, particularmente a boa-fé objetiva e a função social”.

2 A POSIÇÃO DOS SUJEITOS NO CONTRATO-BASE DE COMPRA DE IMÓVEL

A relação entre os sujeitos na compra de um imóvel é de credor e devedor, ou seja, o credor também chamado de cedente é aquele que aliena o bem; o devedor (cedido) é aquele

que compra o bem. Em outro momento, o credor passa a ser devedor quando tem que entregar o bem; o devedor (cessionário) passa a ser credor quando tem que receber o bem, ocorrendo um vínculo contratual. Nessa relação de compra de imóvel está inserida a cessão de crédito por haver um valor estipulado pelo comércio de imóveis, gerando um negócio jurídico¹. Para que o negócio jurídico exista o bem envolvido entre as partes precisa ter forma; objeto lícito; consentimento e agente capaz. “Nesse negócio, o crédito é transferido íntegro, intacto, tal como contraído; mantem-se o mesmo objeto da obrigação [...]” (VENOSA, 2012, p.140).

Por outro lado a cessão de contrato possui negócio jurídico atípico e não é regulamentada em lei, mas encontra-se no art.425 do Código Civil que diz: “É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste código”. A cessão de contrato é composta por direitos e deveres que são atribuídas as partes ocorrendo uma transferência entre o credor (posição ativa) e o devedor (passiva) em uma transação na iminência de sua conclusão.

Tartuce (2012, p. 280) assinala que:

Para que a cessão do contrato seja perfeita, é necessária a autorização do outro contratante, como ocorre com a cessão de débito ou assunção de dívida. Isso porque a posição de devedor é cedida com o contrato.

Também entendemos que a cessão de contrato tem grande relevância social, estando em sintonia com o art. 421 do CC. Isso porque o instituto possibilita a circulação do contrato, permitindo que um estranho ingresse na relação contratual, substituindo um dos contratantes primitivos.

Um contrato de compra de imóvel passa por várias fases antes de sua conclusão. Primeiramente, para que haja o contrato precisa haver o interesse de adquirir o imóvel por uma das partes, isto é, a necessidade que essa parte tem de possuir o imóvel; segundo, a condição financeira para obtê-lo; depois, é importante investigar a vida do vendedor para saber se o mesmo é solvente ou insolvente; sua procedência no mercado imobiliário, pesquisar sobre as condições financeiras em que o imóvel se encontra, bem como se o “fechamento” do contrato irá interferir negativamente na vida de terceiros; outro ponto importante é a análise da proposta de venda, se é proporcional ao valor de comércio imobiliário; a outra parte, o vendedor também avalia a procedência do comprador. Dessa forma, até a conclusão de um contrato o caminho é extenso e desgastante para ambas as partes, tendo ainda a exigência social de um indivíduo obter um imóvel próprio que concluído o contrato, por sua vez, as partes chegam ao patamar de contratantes, assim sendo, conquistam uma posição mais elevada na sociedade, tendo em vista

que não é qualquer pessoa que está habilitada a fechar um contrato ou determinado contrato imobiliário³.

Venosa (2012, p.155) afirma que:

Desse modo, a posição de parte em um contrato de execução continuada ou diferida, em princípio, passa a ter um valor de mercado. Não se trata pura e simplesmente de conceituar uma dívida, ou um conjunto de dívidas, ou um crédito, ou um conjunto de créditos; a posição contratual é tudo isso e muito mais. No contrato, há uma complexidade de direitos, daí por que os institutos da cessão de crédito e assunção de dívida não são suficientes e satisfatórios para escalar a conceituação da transferência de uma posição contratual.

Estamos inseridos em um mundo capitalista, onde a necessidade de consumo vem crescendo de maneira desenfreada, acarretando um aumento de transações de compra e venda entre as partes gerando a realização de grandes números de contratos executados, o que exige maior proteção de mercado para assegurar tanto os direitos e garantias do credor (empresa) quanto do devedor, como forma de evitar privilégios para um ou para outro exigindo também maior fiscalização nessas operações.

O art.477 do Código Civil diz que:

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

Dessa forma, entendemos que o contrato é bilateral e sua maior importância é a aquisição de direitos e deveres entre as partes. No contrato uma das partes pode ceder a sua posição a um terceiro. Os doutrinadores não aceitavam essa forma de transmissão, mas a jurisprudência já admite essa forma.

3 A READEQUAÇÃO JURÍDICA DOS SUJEITOS NA CESSÃO DE CONTRATO

Com o aumento do consumo, o desejo de posse, os contratos de compra e venda vem crescendo de forma acelerada, bem como, as prestações de serviços e empréstimos, o que acarreta num elevado número de transações e transferências realizadas no país melhorando consideravelmente o setor econômico e trazendo riquezas.

Gonçalves (2011, p.244) afirma em sua obra que:

Como a cessão da posição contratual engloba não só a transmissão de crédito, mas também a transferência de dívidas para uma outra pessoa, ou seja, como ela implica, concomitantemente, uma cessão de crédito e uma cessão de débito, tem importância para o outro contratante-cedido a pessoa do cessionário, que passa a ser seu devedor. Por essa razão, será indispensável a concordância do cedido, para a eficácia do negócio em relação a ele.

Dessa forma, o cedente (realiza a cessão a outrem); o cessionário (que aceita a transmissão de outrem para si) e o cedido que é o devedor fazem parte da cessão de contrato, tem por finalidade a transmissão da posição de um contratante para outrem garantindo a bilateralidade da cessão, que ser gratuito ou oneroso. O art. 478 do Código Civil trata da onerosidade excessiva que diz:

Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Logo, se uma das partes se sentir lesada pelo excesso oneroso de uma das partes, este poderá exigir a extinção contratual e os efeitos que nela forem declarados pela sentença, voltando assim a sua forma primária.

4 ESPECIFICAÇÕES E EFEITOS DA CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL EM RELAÇÃO AO CONTRATO-BASE DE COMPRA DE IMÓVEL

Antes de se especificar as diferenciações e consequências da cessão da posição contratual em relação ao contrato-base de compra de imóvel, cita-se Gonçalves (2011, p.37):

Obrigação é o vínculo jurídico que confere ao credor (sujeito ativo) o direito de exigir do devedor (sujeito passivo) o cumprimento de determinada prestação. Corresponde a uma relação de natureza pessoal, de crédito e débito, de caráter transitório (extingue-se pelo cumprimento), cujo objeto consiste numa prestação economicamente aferível.

Isso porque na cessão de contrato ocorre transmissão da inteira posição ativa e passiva do conjunto de direitos e obrigações de que é titular uma pessoa. Tudo isso derivado de um contrato bilateral já realizado, porém ainda não encerrado. Sendo, portanto, possível alteração na composição de seus elementos primários, isto é, o conteúdo ou objeto e sujeitos ativo e passivo. Entende-se, portanto, conforme Gonçalves (2011, p. 216), que a cessão de contrato, procede à transmissão, ao cessionário, da inteira posição contratual do cedente, como sucede na transferência a terceiro, feita pelo promitente comprador, por exemplo, de sua posição no compromisso de compra e venda de imóvel loteado, sem anuência do credor. Logo, distinguem-se os efeitos da cessão da posição contratual, bem as consequências jurídicas que envolvem os três personagens do negócio, ou seja, o cedente, cessionário e o cedido.

Há que se especificar, de início, incide na continuidade das relações jurídicas, isto é, o conteúdo do negócio jurídico implica a transmissão de obrigações, pois a cessão da posição contratual engloba não só a transmissão de créditos, mas também a transferência de dívidas

para a outra pessoa (cessionário), ou seja, como ela implica, concomitantemente, uma cessão de crédito e uma cessão de débito que tem influência direta para o outro contratante-cedido, no caso do contrato-base de compra de imóvel, o mutuante. Destaca-se, desta maneira, que “a cessão de contrato, ou melhor, a cessão de posições contratuais, consiste na transferência da inteira posição ativa e passiva do conjunto de direitos e obrigações de que é titular uma pessoa, derivados de um contrato bilateral já ultimado, mas de execução ainda não concluída”. (RODRIGUES 2005, p.109)

Nesta situação a pessoa do cessionário, que passa a ser seu devedor. Neste sentido, conforme Tartuce (2012, p.280): “Para que a cessão do contrato seja perfeita, é necessária a autorização do outro contratante, como ocorre com a cessão de débito ou assunção de dívida. Isso porque a posição de devedor é cedida com o contrato”.

Por essa razão, será indispensável a concordância do cedido, para a eficácia do negócio em relação a ele. Isso devido a condição bilateral do contrato-base de transferência de imóvel. Caso contrário, isto é negócio unilateral não seria cessão de contrato, mas será de cessão de crédito ou de débito.

Há que se destacar, contudo, que na cessão de contrato-base de imóvel, os chamados *contratos de gavetas*, não há ciência do cedido. Quanto à validade de tal prática existe divisão dos Tribunais. Entretanto, conforme decisão do Superior Tribunal de Justiça, julgada pelo Ministro Luiz Fux (STJ, AgRg no REsp 838.127/DF, ReI. Min. Luiz Fux, I. Turma, j. 17.02.2009, DJe 30.03.2009), é válida a cessão contratual sem aviso prévio ao mutuante, levando em consideração a função social do contrato, conforme prevista no art. 421 do CC. No mais, em relação a distinção entre a cessão de contrato-base e outras formas de transmissão de obrigações destaca-se que de acordo com Gonçalves (2011, p.244):

A cessão do contrato não se confunde com o contrato derivado ou subcontrato (sublocação, p. ex.), porque neste o contraente mantém a sua posição contratual, limitando-se a criar um novo contrato da mesma natureza com terceiro. Na primeira o cedente demite-se da sua posição contratual, transmitindo-a a terceiro.

Distingue-se a cessão do contrato, também, da sub-rogação legal do contrato, pois esta nasce diretamente da lei, sem necessidade do consentimento do contraente cedido. Nos seus efeitos, porém, ambos os institutos se identificam porque acarretam a substituição de uma pessoa por outra na titularidade da posição jurídica complexa resultante de um contrato bilateral.

Igualmente difere a cessão da posição contratual da novação porque, “enquanto nesta se dá ou a transmissão dos direitos ou a transmissão das obrigações, conforme se trate de novação subjetiva ativa, ou de novação subjetiva passiva, na cessão de contrato ocorre a transferência dos direitos e obrigações do cedente ao cessionário” (Apud RODRIGUES, p.111). Na primeira ocorre, enfim, a cessão da posição contratual de maneira global.

Quanto aos efeitos, não se pode afirmar a existência de solidariedade entre o cedente e o cedido após a transmissão de obrigação com a cessão de contrato. Isso porque, conforme o artigo 265 do CC “Não se presumir a solidariedade, porque esta resulta da lei ou da vontade das partes”.

No direito brasileiro, entretanto, na falta de texto expresso, o credor poderá exigir o cumprimento da obrigação do próprio cedente, sem que a este seja lícito pleitear que a cobrança se dirija, primeiramente, ao cessionário. Embora, conforme ainda Gonçalves (2011, p.247), a cessão do contrato, diferentemente do que ocorre na cessão de crédito, que prescinde do consentimento do devedor (CC, art. 294), não pode o contraente cedido invocar contra o cessionário meios de defesa que não se fundem na relação contratual cedida. Do mesmo modo, o cessionário não pode alegar contra o contraente cedido meios de defesa estranhos à relação contratual objeto da cessão, incluindo as fundadas no contrato que serviu de instrumento à cessão.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como demonstrado, são os mais diversos elementos que especificam a cessão de contrato. Entre estes elementos destacou-se: a presença da vontade das partes na transmissão da obrigação, a dimensão do objeto transferido, a existência de apenas uma relação contratual, a inexistência de constituição de nova obrigação, a permanência da obrigação originária e a saída do cedente da relação contratual cuja posição fora cedida. Além do mais, em específico quanto à cessão de contrato-base de imóvel, ressalta-se que os chamados *contratos de gaveta*, forma habitual de transmissão de obrigações no meio social, geram resultados válidos, entretanto, inseguros já que não são respeitados todos os requisitos da transmissão de obrigações.

Por fim, destaca-se que embora o instituto da cessão de contrato guarde semelhanças com institutos jurídicos existentes no direito brasileiro, como a cessão de crédito, a assunção de dívida, a novação e a sub-rogação, diferenças existem e residem na definição da dimensão do instituto da cessão do contrato.

REFERÊNCIAS

BOBBIO, Norberto. **Teoria Geral do Direito**. 3ª edição. São Paulo: Martins Fontes, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil – Teoria Geral das Obrigações**. 18ª edição. São Paulo: Saraiva, 2011. Volume 02.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito civil**. 31. Ed. São Paulo: Saraiva, 2005. Volume 02.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil – Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: METODO. 2012.

_____. **Manual de Direito Civil: Volume Único**. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: METODO. 2011.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Teoria Geral das Obrigações e dos Contratos**. São Paulo: Atlas, 2012. Volume II.