

# **SINOPSE DO CASE DA DISCIPLINA CONTRATOS CÍVEIS E COMERCIAIS: BOA-FÉ OBJETIVA E BEM DE FAMÍLIA<sup>1</sup>**

Patrícia Fernanda Santos Velozo<sup>2</sup>

## **1. DESCRIÇÃO DO CASO**

O tema a ser tratado refere-se a um contrato realizado entre duas famílias e uma construtora. Na situação abordada, duas famílias de baixa renda viviam juntas, há mais de dez anos, em uma casa construída em terreno de sua propriedade em São Luís/MA. Uma empresa construtora as procurou com interesse de construir, no local, um edifício de apartamentos. No contrato firmado entre as partes, foi acordado que em troca pela cessão do terreno, as famílias receberiam dois apartamentos do edifício a ser construído. Tal contrato foi devidamente celebrado entre as partes, formalizado em cartório, tendo ainda sido oferecida em garantia do cumprimento do acordo, por parte da construtora, o imóvel onde residia a família do proprietário da empresa. As famílias passaram a residir, de forma precária, na casa de amigos e conhecidos. Após cinco anos, o edifício ainda não tinha sido construído.

As duas famílias, então, ingressaram em juízo pleiteando que o imóvel dado em garantia fosse levado a leilão para pagamento do valor relativo ao terreno, acrescido de eventuais atualizações e indenização por dano moral decorrente do inadimplemento da construtora. Nos autos do referido processo, o advogado da construtora alegou que o imóvel dado em garantia não poderia ser objeto de execução, pois estaria protegido pelo regime do “bem de família” (Lei nº 8.009/90).

## **2 IDENTIFICAÇÃO E ANÁLISE DO CASO**

### **2.1 DESCRIÇÃO DAS DECISÕES POSSÍVEIS**

No que diz respeito à penhora de bens de família, questiona-se: Quais os princípios da teoria geral das obrigações e dos contratos estão envolvidos na questão?

---

<sup>1</sup> Case apresentado à disciplina Contratos Cíveis e Comerciais da Unidade de Ensino Superior Dom Bosco - UNDB.

<sup>2</sup> Aluna do 4º período, do Curso de Direito, da UNDB.

<sup>3</sup> Professor, Orientador.

Existe algum conflito entre eles? Quais as funções desempenhadas pelo princípio da boa-fé objetiva na resolução desta avença? Como é possível resolver esta avença?

2.1.1 A alegação da construtora de que o imóvel em questão se trata de um bem de família não teria respeitado o princípio da boa-fé objetiva.

2.1.2 A alegação da construtora de que o imóvel em questão se trata de um bem de família teria respeitado o princípio da boa-fé objetiva.

## **2.2 ARGUMENTOS CAPAZES DE FUNDAMENTAR CADA DECISÃO**

2.2.1 A alegação da construtora de que o imóvel em questão se trata de um bem de família não teria respeitado o princípio da boa-fé objetiva.

As relações contratuais passaram a existir a partir do momento em que o homem, vivendo em sociedade, passou a se relacionar com os outros indivíduos. Pablo Stolze conceitua o contrato como 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. O contrato bilateral é também denominado de contrato sinalagmático, pela presença do sinalagma, que é a proporcionalidade das prestações eis que as partes têm direitos e deveres entre si. No caso a ser tratado, tal contrato detém dessa classificação haja vista que a construtora e as duas famílias detinham de prestações a cumprir. Sendo a da família de entregar o terreno e da construtora de ceder, às famílias, moradias nos apartamentos que seriam construídos dando como garantia um bem de família. O contrato também pode ser classificado como oneroso pois esse diz respeito a existência de uma vantagem para ambos os contratantes pois ambos sofrem o mencionado sacrifício patrimonial. Ambas as partes assumem deveres obrigacionais havendo um direito subjetivo de exigi-los (TARTUCE, 2015).

Vários princípios norteiam as relações contratuais como por exemplo: princípio da autonomia privada, da força obrigatória, da relatividade dos efeitos do contrato, função social, boa-fé objetiva e equivalência material. No caso a ser tratado, deve-se dar ênfase à, principalmente, ao princípio da força obrigatória, da função social e da boa-fé objetiva. O princípio da força obrigatória do contrato dispõe que o contrato obriga as partes contratantes, como se fosse lei entre elas. Seu não cumprimento enseja

ao prejudicado a execução forçada pelo Poder Judiciário, quando possível, ou o equivalente em perdas e danos. (LÔBO, 2012)

O princípio da função social determina que os interesses individuais das partes do contrato sejam exercidos em conformidade com os interesses sociais, sempre que estes se apresentem (LÔBO, 2012).

“ O princípio da função social, determinado pelo art 421 do CC, é a mais importante inovação do direito contratual brasileiro e, talvez, a de todo o Código Civil. Os contratos que não são protegidos pelo direito do consumidor dever ser interpretados no sentido que melhor contemple o interesse social, que inclui a tutela da parte mais vulnerável no contrato, ainda que não configure contrato de adesão” (LÔBO, 2012, p.68)

Deve-se ter em mente que o contrato pode ser expressão da liberdade como também pode ser da desigualdade e da exploração dos vulneráveis. No caso descrito, a exploração de vulneráveis deve ser analisada pois trata-se de duas famílias de baixa renda. A boa-fé objetiva é regra de conduta dos indivíduos nas relações jurídicas contratuais. Interessam as repercussões de certos comportamentos na confiança que as pessoas normalmente neles depositam. Confia-se no significado comum, usual, objetivo da conduta ou comportamento reconhecível no mundo social. A boa-fé objetiva importa conduta honesta, leal, correta (LÔBO, 2012).

“Um das mais importantes aplicações do princípio da boa-fé objetiva diz respeito ao exercício inadmissível de direito, como a proibição de *venire contra factum proprium*, ou de comportamento contraditório, também conhecido como teoria dos atos próprios. Significa dizer que a ninguém é dado valer-se de determinado comportamento, quando lhe for conveniente e vantajoso, e depois voltar-se contra ele quando não mais lhe interessar mediante comportamento contrário. ” (LÔBO, p.75, 2012)

Tal comportamento pode ser evidenciado na conduta da construtora haja vista que a empresa procurou com interesse de construir, no local, um edifício de apartamentos acordando em contrato que em troca pela cessão do terreno, as famílias receberiam dois apartamentos do edifício a ser construído; sendo que o realizado não foi o que teria sido acordado considerando a demora e não ocorrimto da construção. Esse comportamento gerou consequências danosas para as famílias pois, as mesmas, tiveram que morar com amigos, durante a espera da construção que nunca chegou a acontecer.

“[...] o princípio da boa-fé se estampa pelo dever das partes de agir de forma correta, eticamente aceita, antes, durante e depois do contrato, isso porque, mesmo após o cumprimento de um contrato, podem sobrar-lhes efeitos residuais. Importa, pois, examinar o elemento subjetivo em cada contrato, ao lado da conduta objetiva das partes. A parte contratante pode estar já, de início,

sem a intenção de cumprir o contrato, antes mesmo de sua elaboração ”  
(VENOSA, 2008)

Ao dar como garantia do acordo, por parte da construtora, o imóvel onde residia a família do proprietário da empresa, e depois alegar no processo que o imóvel em questão se trata de um bem de família, pode-se evidenciar efetivamente um desrespeito ao princípio da boa-fé objetiva tendo em vista que a promessa por parte da construtora já seria uma forma de lacuna para possível descumprimento do contrato, demonstrando assim, uma conduta de má-fé.

2.2.2 A alegação da construtora de que o imóvel em questão se trata de um bem de família teria respeitado o princípio da boa-fé objetiva.

O bem de família pode ser conceituado como o imóvel utilizado como residência da entidade familiar, decorrente de casamento, união estável, entidade monoparental, ou entidade de outra origem, protegido por previsão legal específica. (FIGUEIREDO, 2014). A previsão legal específica é a Lei 8009/90. Nessa lei, encontra-se tipificado: “O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei. ”

Segundo Tartuce, o negócio jurídico constitui verdadeiro instrumento de liberdade humana, tendo como raiz: a vontade. Sendo essa vontade o elemento central e mais característico desse negócio. Diante disso, faz-se necessário o entendimento de que ambas as partes do contrato, no caso as duas famílias e a construtora, detinham de livre autonomia. Sendo que cabia a empresa o livre exercício do oferecimento de um contrato detentor de cláusulas vistas como necessárias para que fosse acordado. E, caberia as famílias, possuidoras do mesmo princípio, aceitar ou não, celebrar ou não o contrato.

É possível evidenciar que a empresa não agiu de má-fé, haja vista que deixou clara a cláusula de garantia, sendo possível, também, aferir que tal proposta apenas utilizou meios errôneos, no caso dessa cláusula para bens de famílias, mas não necessariamente visualizando tal cláusula com uma forma de obter vantagem. Ao colocar em um contrato uma cláusula de garantia, o contratante busca primeiramente um valor simbólico, uma força atrativa para que o contrato possa ser celebrado. De acordo com o artigo 112 do Código Civil, tal entendimento pode ser reforçado, tendo em vista que se encontra tipificado: “Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem. ”

## **2.3 DESCRIÇÃO DOS CRITÉRIOS E VALORES CONTIDOS EM CADA DECISÃO POSSÍVEL**

### **2.3.1 Função Social e Boa-Fé Objetiva**

Mediante esse critério de decisão, se faz necessário considerar que o princípio da função social e da boa-fé objetiva devem estar presentes de imediato em todos contratos. Sendo assim, pede-se uma interpretação cautelosa a respeito do contrato celebrado entre as partes para que se possa aferir se esses princípios realmente se encontravam presentes ou se a empresa agiu de má-fé. Considerando o caso concreto e as condições perceptíveis da vulnerabilidade das famílias, haja vista ser capaz de interpretar que por serem de baixa renda, poderiam não deter de um conhecimento jurídico a respeito da cláusula de garantia.

### **2.3.2 Proteção ao bem de família**

Deve-se considerar que o legislador ao criar uma lei específica a respeito de tal assunto, buscou mostrar a importância jurídica e social de tal bem. Sendo assim, durante a celebração de um contrato, deve ocorrer a observância da cláusula de garantia para que assim possa ser contestada de imediato.

## REFERÊNCIAS

FIGUEIREDO, Renata. **Bem de família legal ou obrigatório - Lei 8009/90.**

Disponível em: < <http://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/8512/Bem-de-familia-legal-ou-obrigatorio-Lei-8009-90>>. Acesso em: 3.out.2015.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo curso de direito civil.** v. 4. São Paulo: Saraiva, 2012.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil.** São Paulo: Saraiva, 2011.

VENOSA, Sílvio. **Direito Civil: parte geral.** v.1. 4 ed. São Paulo: ATLAS S.A, 2004.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil,** v.3: teoria geral dos contratos em espécie. 10 ed. Rio de Janeiro: Forense – São Paulo: MÉTODO,2015.