

# NegÃ3cio JurÃdico no CÃ3digo Civil: Fundamentos, Estrutura, Defeitos e Invalidades

## DescriÃ§Ã£o

O negÃ3cio jurÃdico representa a principal categoria de fato jurÃdico voluntÃrio no Direito Civil brasileiro. Trata-se de uma manifestaÃ§Ã£o de vontade prevista a produzir efeitos jurÃdicos desejados pelo declarante, que sejam reconhecidos e tutelados pelo ordenamento jurÃdico. Em outras palavras, quando uma pessoa realiza um negÃ3cio jurÃdico, ela declara sua vontade de alcanÃsar determinadas consequÃncias jurÃdicas â?? como adquirir, modificar, conservar ou extinguir direitos.

Diferentemente dos atos jurÃdicos em sentido estrito (onde os efeitos sÃo predeterminados pela lei) e dos atos ilÃcitos, no negÃ3cio jurÃdico hÃ autonomia privada : as partes podem, dentro dos limites legais, escolher o conteÃdo e os efeitos que desejam produzir.

## REQUISITOS DE VALIDADE DO NEGÃ?CIO JURÃ•DICO

### Artigo 104: A TrÃade Essencial

O artigo 104 estabelece trÃas requisitos cumulativos e essenciais para que o negÃ3cio jurÃdico seja vÃlido:

#### I â?? AGENTE CAPAZ

A capacidade do agente refere-se Ã exclusÃo da pessoa para exercer pessoalmente os atos da vida civil. O CÃ3digo Civil estabelece diferentes nÃveis de capacidade:

- **Absolutamente invÃlidos** (art. 3Âº): menores de 16 anos â?? seus atos sÃo **NULOS**
- **Relativamente incapazes** (art. 4Âº): maiores de 16 e menores de 18 anos, Ãbrios habituais, viciados em tÃxicos, prÃdigos e aqueles que nÃo puderem expressar sua vontade â?? seus atos sÃo **ANULÃ•VEIS**

A incapacidade relativa de uma das partes nÃo pode ser invocada por outra em benefÃcio prÃprio (art. 105). Isso significa que se uma pessoa capaz de contratar um menor relativamente incapaz, a parte capaz nÃo poderÃ alegar a incapacidade do menor para se livrar de suas obrigaÃÃes prÃprias. Essa regra protege o invÃlido, evitando que terceiros se beneficiem de sua vulnerabilidade.

#### II â?? OBJETO LÃCITO, POSSÃVEL, DETERMINADO OU DETERMINÃVEL

O objeto do negÃ3cio jurÃdico (a prestaÃ§Ã£o ou a coisa sobre a qual recai o negÃ3cio) deve atender a quatro caracterÃsticas simultÃneas:

- **LÃcito** : nÃo pode contrariar a lei, a moral ou os bons costumes (ex: contrato de trÃfico de drogas Ã nulo)

- **Possível** : deve ser factível, tanto física quanto juridicamente
  - Impossibilidade física: vender a lua
  - Impossibilidade jurídica: vender herança de pessoa viva (art. 426)
- **Determinado** : já está individualizado no momento da celebração
- **Determinável** : pode ser identificado posteriormente, conforme critérios estabelecidos

O artigo 106 traz exceção importante: a impossibilidade **inicial** do objeto não invalida o negócio jurídico se for **relativo** (possível para algumas pessoas mas não para o agente) ou se cessar antes de realizar a condição a que ele esteja subordinado. Exemplo: A venda a B a safra de trigo que ainda será plantada (inicialmente impossível, mas possível no futuro).

### III - FORMA PRESCRITA OU NÃO - DEFESA EM LEI

A forma é o modo pelo qual a vontade se exterioriza. O princípio regente é o da **liberdade das formas** (art. 107): em regra, a validade da declaração de vontade não depende de forma especial, salvo quando a lei expressamente exigida.

**Exceções importantes:**

#### a) Artigo 108 - Escritura Pública Obrigatória:

Não dispondo 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 o maior salário mínimo vigente no País.

Este artigo estabelece forma solene obrigatória para negócios imobiliários de alto valor. Se o imóvel vale mais de 30 salários mínimos, a escritura pública é requisito de **validade**, não apenas de eficácia. Sem ela, o negócio é **NULLO**.

• **PONTO DE ATENÇÃO JURISPRUDENCIAL:** O STJ firmou entendimento no sentido de que, em atenção ao **princípio da simetria das formas**, a procuração para venda de imóvel de valor superior a 30 salários mínimos também deve ser outorgada por instrumento público (escritura pública). Este é um desdobramento lógico da arte. 108: se o ato principal exige escritura pública, o mandato que a instrumentaliza também deve observar essa forma.

#### b) Artigo 109 - Cláusula de Não Valer sem Instrumento Público:

Mesmo que a lei não exija forma especial, as partes podem convencionar que o negócio somente terá validade se formalizado por instrumento público. Neste caso, o instrumento público passa a ser da substância do ato, tornando-se requisito de validade pela vontade das partes.

### A MANIFESTAÇÃO DE VONTADE

A vontade é o elemento nuclear do negócio jurídico. O Código Civil regula diversos aspectos relacionados à sua manifestação:

#### RESERVA MENTAL (Art. 110)

Ocorre quando alguém declara uma vontade, mas internamente não deseja aquilo que se manifesta. A regra é que a manifesta não é de vontade **subsiste** mesmo com reserva mental, **salvo** se o destinatário tivesse conhecimento dela.

Ratio legis: o Direito protege a confiança e a segurança nas relações jurídicas. Se a reserva mental for desconhecida dos destinatários, ele confiou na declaração e merece proteção.

### SILÊNCIO (Art. 111)

O silêncio é importante anúncio, quando as declarações ou os usos o autorizarem, e não é necessário a declaração de vontade expressa.

Em regra: **quem cala não consente**. Excepcionalmente, o silêncio pode ser acessível quando:

- As situações assim indicam
- Os usos (fantasias) do local ou do setor assim determinarem
- A lei não exige manifestação expressa

Exemplo: contrato de renovação automática, onde o silêncio do locatário no prazo previsto significa concordância com a renovação.

## INTERPRETAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO

### Artigo 112: Primazia da Intenção sobre o Literal

Nas declarações de vontade se atenderão mais à intenção nelas consubstanciadas do que ao sentido literal da linguagem.

Este artigo consagra a teoria da **vontade real** sobre a **declaração literal**. O intérprete deve buscar a verdadeira intenção das partes, não se prendendo mecanicamente às palavras utilizadas.

### Artigo 113: Interpretação pela Boa-Fé e os Critérios da Reforma de 2018

O artigo 113, modificado vantajosamente pela Lei 13.874/2019 (Lei da Liberdade Econômica), é um dos mais importantes do Código Civil atual:

**Caput:** Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de suas celebrações.

A **boa fé objetiva** é princípio fundamental do Direito Civil contemporâneo. Significa um padrão de conduta leal, honesta, cooperativa, que deve permear todas as fases do negócio (pré-contratual, contratual e pós-contratual).

### § 1º Os Cinco Critérios Interpretativos:

I â?? **Comportamento posterior das partes** : a forma como as partes executam o contrato servem para esclarecer seu sentido.

II â?? **Usos, costumes e práticas do mercado** : especialmente relevantes em contratos empresariais.

III â?? **Boa-fé** : reitera o do princípio como critérios hermenêuticos.

IV â?? **Interpreta o contra o estipulante** : se houver d vida, interprete-se em favor de quem não redigiu a cláusula (especialmente em contratos de adesão).

V â?? **Negocia o hipotética razoável** : o que as partes razoavelmente foram acordadas sobre o ponto controvertido, considerando a racionalidade econ mica e as circunstâncias da celebra o.

###   2  â?? **Autonomia na Interpreta o:**

 As partes poderão livremente pactuar regras de interpreta o, de preenchimento de lacunas e de integra o de negócios jur dicos diversas daquelas previstas em lei. 

Esta novidade permite que as partes estabeleçam, de antemão, critérios pr rios de interpreta o do contrato, reforçando a **autonomia privada** nos negócios empresariais.

  **OBSERVA O DOUTRINÁRIA:** O Enunciado 409 da V Jornada de Direito Civil do CJF complementa o art. 113:  Os negócios jur dicos devem ser interpretados não apenas conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebra o, mas também de acordo com as práticas habitualmente adotadas entre as partes.  Isso reforça que a história da rela o entre os contratantes   elemento interpretativo relevante.

### **Artigo 114: Interpreta o Restritiva**

 Os negócios jur dicos benéficos e a renúncia interpretam-se. 

Em negócios gratuitos (doa o, comodato, fiança) e em renúncias de direitos, a interpreta o deve ser **restritiva**, não se ampliando além do expressamente declarado. Ratio legis: nesses casos, há disposi o patrimonial sem contrapresta o, devendo-se restri es a vontade manifestada.

## **DA REPRESENTA O**

A representa o   o instituto pelo qual uma pessoa (representante) manifesta vontade em nome de outro (representado), produzindo efeitos diretamente na esfera jurídica deste último.

### **Artigo 115: Fontes da Representa o**

Os poderes de representa o podem derivar de duas fontes:

1. **Lei** (representa o legal): pais representando filhos menores, tutores representando tutelados
2. **Interessado** (representa o voluntária): procura o, mandato

## Artigo 116: Efeitos na Esfera do Representado

A manifestação de vontade do representante, desde que nos limites de seus poderes, produz efeitos **diretamente** em relação ao representado. É como se o próprio representado tivesse praticado o ato.

## Artigo 117: Autocontratação ou Contrato Consigo Mesmo

Salvo se o permitir a lei ou o representado, é anulável o negócio jurídico que o representante, no seu interesse ou por conta de outrem, celebrar consigo mesmo.

**Situação:** O representante celebra negócio simultaneamente como representante e como parte recorrente (em nome próprio ou representando outra pessoa).

**Consequência:** ANULÁVEL, salvo se houver:

- Autorização legal, ou
- Autorização do representado

**Ratio legis:** Há conflito de interesses evidente, podendo o representante prejudicar ou representar em benefício próprio.

O parágrafo único estende essa regra ao subestabelecimento: considera-se também autocontratação quando o negócio é realizado por quem recebeu poderes subestabelecidos.

## Artigo 118: Ônus da Prova dos Poderes

O representante é **obrigado a provar** as pessoas com quem negocia:

- Sua qualidade de representante
- Uma extensão de seus poderes

**Consequência do descumprimento:** responde pelos atos que excedem os poderes que realmente possui.

Esta regra protege terceiros de boa-fé. Se o representante não comprovar seus poderes e idade a eles, responderá pessoalmente perante o terceiro.

## Artigo 119: Conflito de Interesses

É anulável o negócio concluído pela representação em conflito de interesses com o representado, se tal fato era ou desviou ser do conhecimento de quem com aquele tratou.

**Requisitos para anulação:**

1. Existência de conflito de interesses
2. Que o terceiro contratante informou ou devesse saber do conflito

**Prazo de decadência:** 180 dias, contados de:

- Conclusão do negócio, ou
- Cessação da incapacidade (se o representado era incapaz)

## Artigo 120: Remissão Legal

As normas sobre representação legal estão dispersas no Código (poder familiar, tutela, curatela). A representação voluntária é colaborada na Parte Especial (mandato, arts. 653 a 692).

## DA CONDIÇÃO, DO TERMO E DO ENCARGO

Estes são os **elementos acidentais** do negócio jurídico: não são essenciais, mas podem ser apostos pelas partes para modular os efeitos do negócio.

### CONDIÇÃO

**Conceito (Art. 121):** Considera-se condição a cláusula que, derivando exclusivamente da vontade das partes, subordina o efeito do negócio jurídico a evento futuro e incerto.

**Elementos característicos:**

1. **Futuridade** : o evento ainda não ocorreu
2. **Incerteza** : não se sabe se ocorrerá
3. **Voluntariedade** : deriva da vontade das partes (não é imposta pela lei)

**Exemplo:** Doarei este carro se você passar no concurso (evento futuro e incerto).

### Classificações da Condição

**a) Quanto aos efeitos:**

- **Suspensiva** (art. 125): suspende a aquisição do direito até que a condição se realize. O direito ainda não foi adquirido; existe apenas expectativa.

**Exemplo:** Venderei o apartamento se conseguir o visto para morar no exterior. Enquanto o visto não sair, o comprador não adquire o direito ao apartamento.

- **Resolutiva** (art. 127): o direito já foi adquirido, mas se extinguir quando a condição for realizada.

**Exemplo:** Empréstimo do carro até que você compre o seu. O comodatário já tem o direito de usar, mas será extinto quando ele adquirir o carro próprio.

• **EFEITO DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA (Art. 128):** Quando realizado, extingue o direito para todos os efeitos. EXCEÇÃO: nos negócios de execução continuada ou periódica, a realização da condição não atinge os atos já praticados (desde que sejam compatíveis com a boa-fé).

#### b) Quanto à licitude:

- **Lícitas** : não sinceras à lei, ordem pública ou bons costumes
- **Ilícitas** : sinceras à lei, moral ou bons costumes

#### Condições Defesas (Art. 122)

São proibidas:

1. Condições que privam de todo o efeito do negócio (condições meramente potestativas)
2. Condições que sujeitam o negócio ao puro arbítrio de uma das partes

Exemplo de condição potestativa pura (proibida): "Comprarei se eu quiser". Isso esvazia completamente o negócio.

Distinguir-se da condição simplesmente potestativa (válida): "Comprarei se eu gostar", pois há um elemento subjetivo passível de verificação.

#### Condições que Invalidam o Negócio (Art. 123)

Invalidam os negócios jurídicos:

I "Condições **fáticas ou juridicamente impossíveis** , quando **suspensivas**

- Exemplo: "Doarei o carro se você tocar o cãu com as mãos".

II "Condições **ilícitas** ou de fazer coisa ilícita

- Exemplo: "Doarei R\$ 100.000,00 se você matar fulano".

III "Condições **incompreensíveis** ou **contraditórias**

- Exemplo: "Doarei se chover e não chover ao mesmo tempo".

• **IMPORTANTE (Art. 124):** Têm-se por **inexistentes** (considera-se que não foram apostas):

- Condições impossíveis, quando **resolutivas**
- Condições de não fazer coisa impossível

Ratio legis: como a condição resolutiva impossível nunca se realizará, como se o negócio fosse puro e simples.

#### Efeitos Durante a Pendência

**Artigo 126:** Se alguém disuser de coisa sob condição suspensiva pendente e fazer novas disposições, estas não terão valor se forem incompatíveis com a primeira e esta se realizar.

Exemplo: A vende carro a B sob condição suspensiva. Antes da realização da condição, A vende o mesmo carro a C. Realizando-se a condição, a venda a C não terá valor.

**Artigo 130:** Ao titular do direito eventual (pendente a condição) é permitido praticar atos destinados a **conservá-lo**.

Exemplo: pode propor ações possessórias, fazer seguro, realizar reparos.

### Implementação Maliciosa (Art. 129)

#### Fraude à condição:

1. Se alguém impedir maliciosamente a implementação da condição que lhe **desfavorece**: reputa-se **verificada** (ficção jurídica de cumprimento).
2. Se alguém leva maliciosamente um efeito condição que o **favorece**: considere-se **não verificado**.

**Ratio legis:** Princípio da boa-fé; ninguém pode se beneficiar da própria torpeza.

### TERMO

**Conceito:** Termo é o evento **futuro e certo** que subordina a eficácia ou a extinção do negócio jurídico.

Diferencia-se da condição porque o termo é **certo** (sabe-se que ocorrerá), enquanto a condição é **incerta**.

#### Classificação

- **Termo certo**: sabe-se quando ocorrerá (dado específico)
- **Termo incerto**: sabe-se que ocorrerá, mas não quando (morte de alguém)
- **Termo inicial** (dies a quo): marca o início dos efeitos
- **Termo final** (dies ad quem): marca o fim dos efeitos

#### Artigo 131 - REGRA FUNDAMENTAL:

O termo inicial suspende o **exercício**, mas não a **aquisição** do direito.

#### • PONTO DE ATENÇÃO - DIFERENÇA CRUCIAL:

- **Condição suspensiva**: suspende a AQUISIÇÃO do direito
- **Termo inicial**: suspende apenas o EXERCÍCIO; o direito já foi adquirido

Exemplo: Locação com início em 01/02/2025. Desde a assinatura do contrato, o locatário **JÁ TEM** o direito de locar (adquiriu), mas só poderá **EXERCER** (ocupar) a partir de 01/02.

## Contagem de Prazos (Art. 132)

**Regra geral:** Exclui-se o dia do começo e inclui-se o dia do vencimento.

**Â§ 1º:** Se o vencimento cair em feriado, prorroga-se até o dia útil seguinte.

**Â§ 2º: Meado** = dia 15 de qualquer mês.

**Â§ 3º:** Prazos de meses/anos expiram no dia de igual número ou no imediato se não houver correspondência.

**Â§ 4º:** Prazos por hora: conta-se de minuto a minuto.

## Presunção de Benefício (Art. 133)

- **Testamentos** : presumir-se o prazo em favor dos **herdeiros**
- **Contratos** : presumir-se em favor do **devedor** , salvo se resultar o contrário

## Exequibilidade Imediata (Art. 134)

Negócios sem prazo são exequíveis desde logo, salvo se:

- A execução depende de ser feita em lugares diversos
- Dependem de tempo (ex: entrega de obra que exige construção)

## Aplicação Subsidiária (Art. 135)

Ao termo inicial e final aplicam-se, no que couber, as regras da condição suspensiva e resolutiva.

## ENCARGO (MODO)

**Conceito:** Encargo é uma obrigação acessória imposta ao beneficiário de um ato de liberalidade (doação, testamento).

**Artigo 136:** O encargo **NÃO SUSPENDE** a aquisição nem o exercício do direito, salvo se expressamente imposto como **condição suspensiva** .

Exemplo: "Doo este terreno a você, com o encargo de construir um abrigo de animais."

- O donatário adquire e pode exercer a propriedade imediatamente
- Mas tem a obrigação de cumprir o encargo

## Artigo 137 é? Encargo Ilícito ou Impossível:

**Regra:** Considere-se **não escrito** (o negócio subsiste, apenas o encargo é ignorado).

**Exceção:** Se o encargo constituir o **motivo determinante** da liberalidade, invalida-se todo o negócio.

Exemplo: Se alguém fizer a justiça para que o doador pratique ato ilícito, sendo este o motivo principal da doação, todo o negócio é nulo.

### Pontos Mais Cobrados:

1. **Requisitos de validade** (art. 104): agente capaz, objeto ilícito/possível/determinado, forma
2. **Diferença entre nulidade e anulabilidade** relacionada à capacidade
3. **Forma dos negócios imobiliários** (art. 108): 30 intervalos mínimos
4. **Interpretação** (arts. 112-113): intenção x literalidade; boa-fé objetiva
5. **Condição x Termo** : incerteza x certeza
6. **Condição suspensiva x resolutive** : diferença de efeitos
7. **Termo inicial** (art. 131): suspende exercício, não aquisição
8. **Representação** : autocontratação, conflito de interesses, excesso de poderes

### Dicas de casa:

- Faça esquemas comparativos entre condição, termo e carregamento
- Memorizar as diferenças entre condição suspensiva e resolutive
- Atenção especial ao art. 113 após reforma de 2018/2019
- Decore os prazos do art. 132 (contagem)
- Relacione os artigos com as súmulas do STJ
- Treine questões sobre casos concretos envolvendo representação

### Pegadinhas Comuns:

- Confundir os efeitos da incapacidade absoluta (nulidade) com relativa (anulabilidade)
- Achar que o termo inicial suspende aquisição (suspende apenas exercício!)
- Confundir condição impossível suspensiva (inválida) com resolutive (inexistente)
- Esquecer que o art. 108 fala em valor do imóvel, não do negócio
- Não percebo que encargo, em regra, não suspende efeitos do negócio

### Legislação Correlata Importante:

- Artes. 138-165: defeitos do negócio jurídico (erro, dolo, coação, lesão, fraude, simulação)
- Artes. 166-184: invalidade do negócio jurídico (nulidade e anulabilidade)
- Artes. 185-232: atos jurídicos ilícitos, prova, prescrição e decadência

Lembre-se: o estudo do negócio jurídico é **fundamental** para toda a compreensão do Direito Civil. Dominar este tema proporciona segurança para enfrentar questões de contratos, responsabilidade civil, direitos reais e sucessões.

### Data de criação

06/03/2025

### Autor

admin