

# NegÃ3cio JurÃdico no CÃ3digo Civil: Validade, RepresentaÃ§Ã£o e Elementos Acidentais

## DescriÃ§Ã£o

## Conceito e ImportÃancia do NegÃ3cio JurÃdico

O negÃ3cio jurÃdico constitui a principal fonte de direitos e obrigaÃ§Ãµes na esfera privada. Trata-se de uma declaraÃ§Ã£o de vontade destinada a produzir efeitos jurÃdicos desejados pelas partes, desde que respeitados os limites impostos pelo ordenamento jurÃdico. Diferencia-se do mero ato jurÃdico porque, no negÃ3cio jurÃdico, as partes nÃ£o apenas manifestam vontade, mas escolhem os efeitos que pretendem alcanÃ§ar.

Para os concursos pÃblicos, Ã© fundamental compreender que o negÃ3cio jurÃdico possui uma estrutura tripartida: existÃncia, validade e eficÃcia. Muitas questÃes exploram essas diferenÃas, especialmente quando tratam de vÃcios que afetam o negÃ3cio.

## Requisitos de Validade do NegÃ3cio JurÃdico

O artigo 104 do CÃ3digo Civil estabelece os trÃs pilares fundamentais para a validade do negÃ3cio jurÃdico, criando uma estrutura que deve ser memorizada pelo candidato:

**I â?? Agente Capaz:** refere-se Ã capacidade de fato ou de exercÃcio, ou seja, a aptidÃo para exercer pessoalmente os atos da vida civil. A incapacidade pode ser absoluta (art. 3Âº) ou relativa (art. 4Âº).

O artigo 105 traz uma regra importante sobre incapacidade relativa: uma das partes nÃ£o pode invocar a prÃpria incapacidade relativa em benefÃcio prÃprio. Trata-se de aplicaÃ§Ã£o do princÃpio da boa-fÃ e da vedaÃ§Ã£o ao *venire contra factum proprium*. AlÃm disso, essa incapacidade nÃ£o aproveita aos co-interessados capazes, salvo se o objeto for indivisÃvel.

## II â?? Objeto LÃcito, PossÃvel, Determinado ou DeterminÃvel:

o objeto deve ser:

- **LÃcito:** conforme Ã lei, ordem pÃblica e bons costumes
- **PossÃvel:** fÃsica e juridicamente realizÃvel

- **Determinado ou determinável:** identificado ou identificável

O artigo 106 prevê a exceção à regra da impossibilidade inicial. Se a impossibilidade for **relativa** (não absoluta) ou se **cessar antes da condição**, o negócio permanece válido. Exemplo: venda de safra futura que pode ou não ocorrer dependendo de fatores climáticos (impossibilidade relativa).

**III - Forma Prescrita ou Não Defesa em Lei:** relaciona-se ao princípio da liberdade das formas (art. 107).

## Princípio da Liberdade das Formas e Exceções

O artigo 107 consagra o princípio da **liberdade das formas** (*consensualismo*): "A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir."

Essa regra significa que os negócios jurídicos, em geral, podem ser celebrados de forma livre, inclusive verbalmente. No entanto, existem exceções importantes.

### Escritura Pública como Forma Essencial

O artigo 108 estabelece uma das exceções mais cobradas em concursos:

"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 vezes o maior salário mínimo vigente no País."

#### Pontos de Atenção:

1. A exigência aplica-se apenas a direitos reais sobre imóveis acima de 30 salários mínimos
2. É requisito de **validade**, não apenas de eficácia
3. Abrange: constituição, transferência, modificação e renúncia
4. O registro posterior no Cartório de Imóveis é requisito de **eficácia**

perante terceiros, não de validade

**Sãºmula 308 do STJ:** A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.

Esta sãºmula ilustra a proteção ao terceiro de boa-fé e a diferença entre validade e eficácia do negócio jurídico.

## Forma Convencional

O artigo 109 trata da **forma convencional**: No negócio jurídico celebrado com a cláusula de não valer sem instrumento público, este é da substância do ato.

Aqui, as próprias partes elegem a forma como requisito de validade, tornando-a essencial.

## Declaração de Vontade: Interpretação e Vícios

### Reserva Mental

O artigo 110 disciplina a **reserva mental**: A manifesta declaração de vontade subsiste ainda que o seu autor haja feito a reserva mental de não querer o que manifestou, salvo se dela o destinatário tinha conhecimento.

**Regra Geral:** A reserva mental (intenção interna contrária ao que se manifesta) é irrelevante juridicamente. O negócio vale conforme declarado.

**Exceção:** Se o destinatário conhecia a reserva mental, o negócio é inválido por falta de vontade real.

**Fundamento:** Protege-se a boa-fé objetiva e a segurança jurídica. A vontade interna só importa se conhecida pela outra parte.

### Silêncio como Manifestação de Vontade

O artigo 111 estabelece quando o silêncio tem valor jurídico: O silêncio importa ausência, quando as circunstâncias ou os usos o autorizarem, e não for necessária a declaração de vontade expressa.

**Regra Geral:** O silêncio não significa aceitação (*qui tacet non utique fatetur*).

#### Exceções:

- Quando as circunstâncias indicarem
- Quando os usos comerciais ou sociais autorizarem

- Desde que não haja exigência legal de manifestação expressa

**Exemplo Prático:** Em contratos de renovação automática, o silêncio pode importar concordância se previsto contratualmente e se conforme os usos.

## Interpretação das Declarações de Vontade

**Artigo 112 – Princípio da Primazia da Intenção:** Nas declarações de vontade se atender-se mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem.

Este dispositivo privilegia a interpretação **subjéctiva** sobre a **literal**. Busca-se a real intenção das partes (princípio da boa-fé objectiva).

**Artigo 113 – Boa-fé e Usos do Lugar:** Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

A reforma de 2024 (Lei nº 14.382/2022) ampliou significativamente este artigo, estabelecendo no §1º cinco critérios hermenêuticos:

**I – Comportamento Posterior:** A interpretação deve considerar como as partes efetivamente cumpriram o contrato após sua celebração.

**II – Usos do Mercado:** Corresponder aos costumes e práticas comerciais do tipo de negócio.

**III – Boa-fé Objectiva:** A interpretação deve sempre respeitar padrões éticos de conduta.

**IV – Interpretação Contra o Estipulante:** Em caso de dúvida, a cláusula deve ser interpretada em favor de quem não a redigiu (*contra proferentem*).

**V – Hipótese Negociação Razoável:** Deve-se buscar o que as partes razoavelmente teriam acordado se tivessem previsto a questão.

**§2º – Autonomia Privada Interpretativa:** As partes podem estabelecer suas próprias regras de interpretação, divergindo da lei.

**Artigo 114 – Interpretação Restritiva:** Os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente.

Em negócios gratuitos (doação, comodato) e em renúncias de direito, não se admite interpretação extensiva. O intérprete deve ater-se estritamente ao declarado.

## Representação

A representação é o instituto pelo qual uma pessoa (representante) pratica atos jurídicos em nome e por conta de outra (representado), produzindo efeitos diretamente na esfera jurídica desta última.

## Fontes da Representação

**Artigo 115:** Os poderes de representação conferem-se por lei ou pelo interessado.

**Representação Legal:** Decorre da lei (pais em relação aos filhos menores, tutores, curadores).

**Representação Voluntária:** Decorre da vontade (procuração, mandato).

## Efeitos da Representação

**Artigo 116:** A manifestação de vontade pelo representante, nos limites de seus poderes, produz efeitos em relação ao representado.

**Teoria da Representação:** Os efeitos do ato praticado pelo representante recaem diretamente sobre o representado, desde que respeitados os limites dos poderes conferidos.

**Ponto Crucial:** Excedendo os poderes, o representante responde pessoalmente (art. 118).

## Autocontratação

**Artigo 117:** 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.

**Conceito:** Autocontratação (*selbstkontrahieren*) ocorre quando o representante negocia consigo mesmo ou representa ambas as partes.

**Regra:** É anulável, pois há evidente conflito de interesses.

**Exceções:**

- Se a lei permitir
- Se o representado autorizar expressamente

**Parágrafo Único:** Equipara-se à autocontratação o negócio realizado por subestabelecido.

## Dever de Prova dos Poderes

**Artigo 118:** O representante é obrigado a provar às pessoas, com quem tratar em nome do representado, a sua qualidade e a extensão de seus poderes, sob pena de, não o fazendo, responder pelos atos que a estes excederem.

**Ônus da Prova:** Cabe ao representante demonstrar sua qualidade e a extensão dos poderes.

**Consequência:** Se não o provar, responde pessoalmente pelos excessos.

## Conflito de Interesses

**Artigo 119:** anulável o negócio concluído pelo representante em conflito de interesses com o representado, se tal fato era ou devia ser do conhecimento de quem com aquele tratou.

**Requisitos para Anulação:**

1. Existência de conflito de interesses
2. Conhecimento (real ou presumido) do terceiro

**Parágrafo Único - Prazo Decadencial:** 180 dias contados da conclusão do negócio ou da cessação da incapacidade.

**Observação:** Este prazo de **decadência**, não se suspende nem se interrompe.

## Elementos Acidentais: Condição, Termo e Encargo

Os elementos acidentais são cláusulas que as partes podem inserir no negócio jurídico para modificar seus efeitos naturais. Não são essenciais, mas, uma vez apostos, integram o negócio.

### Condição

**Artigo 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 Caracterizadores:**

1. **Voluntariedade:** Depende da vontade das partes
2. **Futuridade:** Evento ainda não ocorrido
3. **Incerteza:** Não se sabe se ocorrerá (*an*) ou quando (*quando*)

**Diferença entre Condição e Termo:** O termo é evento futuro e **certo**; a condição é evento futuro e **incerto**.

### Condições Lícitas e Ilícitas

**Artigo 122:** São lícitas, em geral, todas as condições não contrárias à lei, à ordem pública ou aos bons costumes; entre as condições defesas se incluem as que privarem de todo efeito o negócio jurídico, ou o sujeitarem ao puro arbítrio de uma das partes.

**Condições Proibidas:**

1. **Condições puramente potestativas:** Dependem exclusivamente da vontade de uma das partes (se eu quiser). Tornam o negócio ineficaz.
2. **Condições perplexas:** Privam o negócio de qualquer efeito.

**Diferença Importante:** Condição é **simplesmente potestativa** (depende da vontade + fato externo) e válida. Exemplo: comprarei se me mudar para São Paulo.

## Condições Inválidas

### Artigo 123 - Invalidam o Negócio:

- I: Condições fática ou juridicamente impossíveis, quando **suspensivas**
- II: Condições ilícitas ou de fazer coisa ilícita
- III: Condições incompreensíveis ou contraditórias

### Artigo 124 - Têm-se por Inexistentes:

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

### Distinção Crucial:

- Condição impossível **suspensiva** - Invalida o negócio
- Condição impossível **resolutiva** - Considera-se inexistente (negócio vale puro e simples)

**Fundamento:** Na condição suspensiva impossível, o negócio nunca produzirá efeitos; na resolutiva impossível, o negócio produz efeitos definitivamente.

## Condição Suspensiva

**Artigo 125:** Subordinando-se a eficácia do negócio jurídico à condição suspensiva, enquanto esta se não verificar, não se terá adquirido o direito, a que ele visa.

**Efeito:** Suspende a **aquisição** do direito. O negócio existe e é válido, mas não produz efeitos enquanto a condição não se implementar.

**Exemplo:** Doarei o carro se você passar no concurso. Até a aprovação, não há direito ao carro.

**Artigo 126:** Se alguém dispuser de uma coisa sob condição suspensiva, e, pendente esta, fizer quanto a ela novas disposições, estas não terão valor, realizada a condição, se com ela forem incompatíveis.

**Consequência:** Atos praticados durante a pendência da condição são ineficazes se incompatíveis com o direito condicional.

## Condição Resolutiva

**Artigo 127:** Se for resolutiva a condição, enquanto esta se não realizar, vigorará o negócio jurídico, podendo exercer-se desde a conclusão deste o direito por ele estabelecido.

**Efeito:** O direito é adquirido imediatamente, mas pode ser extinto se a condição se verificar.

**Exemplo:** Doarei o apartamento, mas se você se casar, o bem retorna a mim.

**Artigo 128:** Trata dos efeitos retroativos da condição resolutiva.

**Regra Geral:** Realizada a condição resolutiva, extingue-se o direito para todos os efeitos (**ex tunc**).

**Exceção:** Nos negócios de execução continuada ou periódica, a resolução não atinge os atos já praticados (**ex nunc**), desde que compatíveis com a boa-fé.

## Implemento Malicioso da Condição

**Artigo 129:** Reputa-se verificada, quanto aos efeitos jurídicos, a condição cujo implemento for maliciosamente obstado pela parte a quem desfavorecer, considerando-se, ao contrário, não verificada a condição maliciosamente levada a efeito por aquele a quem aproveita o seu implemento.

**Primeira Parte:** Se alguém impede dolosamente a realização da condição que lhe é desfavorável, considera-se **implementada** (*fictio iuris*).

**Segunda Parte:** Se alguém provoca dolosamente a realização da condição que lhe favorece, considera-se **não verificada**.

**Fundamento:** Vedação ao comportamento desleal (*tu quoque*) e proteção à boa-fé objetiva.

## Proteção ao Direito Eventual

**Artigo 130:** Ao titular do direito eventual, nos casos de condição suspensiva ou resolutiva, é permitido praticar os atos destinados a conservá-lo.

Durante a pendência da condição, o titular pode praticar **atos conservatórios** (notificações, protestos, medidas cautelares), mas não atos de disposição.

## Termo

**Artigo 131:** O termo inicial suspende o exercício, mas não a aquisição do direito.

**Diferença Fundamental entre Termo e Condição Suspensiva:**

- **Condição suspensiva:** Suspende a aquisição do direito
- **Termo inicial:** Suspende apenas o exercício, mas o direito já foi adquirido

**Exemplo:** Prometo pagar R\$ 10.000,00 em 30 dias. O direito ao crédito já existe, mas seu exercício (cobrança) só é possível após o prazo.

## Contagem de Prazos

**Artigo 132:** Estabelece as regras para contagem de prazos:

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

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

Â§2º: Meado = 15º dia do mês.

Â§3º: Prazos de meses e anos expiram no dia correspondente ao do início (princípio da correspondência numérica).

Â§4º: Prazos fixados por hora contam-se de minuto a minuto.

**Atenção:** Esta regra é supletiva. A lei ou o contrato podem estabelecer contagem diversa.

## Interpretação dos Prazos

**Artigo 133:** Nos testamentos, presume-se o prazo em favor do herdeiro, e, nos contratos, em proveito do devedor, salvo, quanto a esses, se do teor do instrumento, ou das circunstâncias, resultar que se estabeleceu a benefício do credor, ou de ambos os contratantes.

**Presunções:**

- **Testamento:** Prazo favorece o herdeiro (presunção absoluta)
- **Contrato:** Prazo favorece o devedor (presunção relativa)

**Exceção Contratual:** Se o contexto indicar, o prazo pode favorecer o credor ou ambos.

**Artigo 134:** Os negócios jurídicos entre vivos, sem prazo, são exeqüíveis desde logo, salvo se a execução tiver de ser feita em lugar diverso ou depender de tempo.

**Regra:** Negócio sem prazo = exigível imediatamente.

**Exceções:**

1. Execução em lugar diverso (prazo para deslocamento)
2. Necessidade de tempo para cumprimento

**Artigo 135:** As regras da condição suspensiva e resolutive aplicam-se, no que couber, ao termo inicial e final.

## Encargo (Modo)

**Artigo 136:** O encargo não suspende a aquisição nem o exercício do direito, salvo quando expressamente imposto no negócio jurídico, pelo disponente, como condição suspensiva.

**Conceito:** Encargo (*modus*) é uma obrigação acessória imposta ao beneficiário de uma liberalidade.

**Efeito Natural:** Não suspende aquisição nem exercício. É apenas um ônus.

**Exceção:** Se as partes expressamente equipararem a condição suspensiva.

**Exemplo:** Doarei R\$ 100.000,00 com o encargo de construir um abrigo. O donatário recebe o dinheiro imediatamente, mas deve cumprir o encargo.

**Artigo 137:** Considera-se nãŁo escrito o encargo ilãcito ou impossãvel, salvo se constituir o motivo determinante da liberalidade, caso em que se invalida o negãcio jurãdico.â?•

**Regra:** Encargo ilãcito/impossãvel = considera-se inexistente (negãcio subsiste).

**ExceãŁo:** Se o encargo foi o **motivo determinante** (razãŁo principal da liberalidade), invalida-se todo o negãcio.

**Exemplo:** DoaãŁo para construir templo de religiãŁo proibida. Se foi o motivo principal, a doaãŁo ã nula.

## Sãmulas Relevantes

**Sãmula 340 do STF:** Desde a vigãncia do Cãdigo Civil, os bens dominicais, como os demais bens pãblicos, nãŁo podem ser adquiridos por usucapiãŁo.â?•

Esta sãmula, embora relacionada a bens pãblicos, frequentemente aparece em questães sobre validade de negãcios jurãdicos envolvendo objetos impossãveis juridicamente.

**Sãmula 308 do STJ:** A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior ã celebraãŁo da promessa de compra e venda, nãŁo tem eficãcia perante os adquirentes do imãvel.â?•

Ilustra a aplicaãŁo da boa-fã objetiva e a proteãŁo ao terceiro adquirente de boa-fã, tema central na interpretaãŁo dos negãcios jurãdicos.

## Pontos Finais para Concursos

1. **Diferencie:** Existãncia â? Validade â? Eficãcia
2. **Memorize:** Os trãs requisitos do art. 104
3. **AtenãŁo:** Impossibilidade relativa nãŁo invalida (art. 106)
4. **Grave:** Escritura pãblica = validade para imãveis > 30 SM (art. 108)
5. **Importante:** Reserva mental sã invalida se conhecida (art. 110)
6. **Fundamental:** InterpretaãŁo privilegia intenãŁo, nãŁo a literalidade (art. 112)
7. **Crucial:** CondiãŁo suspensiva impossãvel invalida; resolutive impossãvel considera-se inexistente
8. **Essencial:** Termo suspende exercãcio; condiãŁo suspensiva suspende aquisiãŁo
9. **Destaque:** Implemento malicioso da condiãŁo gera ficãŁo jurãdica (art. 129)
10. **Lembre-se:** Encargo nãŁo suspende, salvo se equiparado a condiãŁo

Esta matãria ã frequentemente explorada de forma interdisciplinar, conectando-se a contratos, sucessães, responsabilidade civil e direitos reais. Domine os conceitos basilares e as distinãŁes fundamentais para obter ãxito nas provas.

**Data de criaãŁo**

11/24/2025

**Autor**

admin

*Colega de Classe*