

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 súmula 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 **subjetiva** sobre a **literal**. Busca-se a real intenção das partes (princípio da boa-fé objetiva).

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 Objetiva: 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§2Â°: Meado = 15Â° dia do mÃas.

Â§3Â°: Prazos de meses e anos expiram no dia correspondente ao do inÃcio (princÃpio da correspondÃncia numÃrica).

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

AtenÃÃo: Esta regra Ã© supletiva. A lei ou o contrato podem estabelecer contagem diversa.

InterpretaÃÃo 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 circunstÃncias, resultar que se estabeleceu a benefÃcio do credor, ou de ambos os contratantes.

PresunÃÃes:

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

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

Artigo 134: Os negÃcios jurÃdicos entre vivos, sem prazo, sÃo exeqÃveis desde logo, salvo se a execuÃÃo tiver de ser feita em lugar diverso ou depender de tempo.

Regra: NegÃcio sem prazo = exigÃvel imediatamente.

ExceÃÃes:

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

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

Encargo (Modo)

Artigo 136: O encargo nÃo suspende a aquisiÃÃo nem o exercÃcio do direito, salvo quando expressamente imposto no negÃcio jurÃdico, pelo disponente, como condiÃÃo suspensiva.

Conceito: Encargo (*modus*) Ã uma obrigaÃÃo acessÃria imposta ao beneficiÃrio de uma liberalidade.

Efeito Natural: NÃo suspende aquisiÃÃo nem exercÃcio. Ã apenas um Ãnus.

ExceÃÃo: Se as partes expressamente o equipararem a condiÃÃo suspensiva.

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

Artigo 137: Considera-se nulo escrito o encargo ilícito ou impossível, salvo se constituir o motivo determinante da liberalidade, caso em que se invalida o negócio jurídico.

Regra: Encargo ilícito/impossível = considera-se inexistente (negócio subsiste).

Exceção: Se o encargo foi o **motivo determinante** (razão principal da liberalidade), invalida-se todo o negócio.

Exemplo: Doação para construir templo de religião proibida. Se foi o motivo principal, a doação é nula.

Súmulas Relevantes

Súmula 340 do STF: Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.

Esta súmula, embora relacionada a bens públicos, frequentemente aparece em questões sobre validade de negócios jurídicos envolvendo objetos impossíveis juridicamente.

Súmula 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.

Ilustra a aplicação da boa-fé objetiva e a proteção ao terceiro adquirente de boa-fé, tema central na interpretação dos negócios jurídicos.

Pontos Finais para Concursos

- Diferencie:** Existência vs Validade vs Eficácia
- Memorize:** Os três requisitos do art. 104
- Atenção:** Impossibilidade relativa não invalida (art. 106)
- Grave:** Escritura pública = validade para imóveis > 30 SM (art. 108)
- Importante:** Reserva mental só invalida se conhecida (art. 110)
- Fundamental:** Interpretação privilegia intenção, não a literalidade (art. 112)
- Crucial:** Condição suspensiva impossível invalida; resolutive impossível considera-se inexistente
- Essencial:** Termo suspende exercício; condição suspensiva suspende aquisição
- Destaque:** Implemento malicioso da condição gera ficção jurídica (art. 129)
- Lembre-se:** Encargo não suspende, salvo se equiparado a condição

Esta matéria é frequentemente explorada de forma interdisciplinar, conectando-se a contratos, sucessões, responsabilidade civil e direitos reais. Domine os conceitos basilares e as distinções fundamentais para obter sucesso nas provas.

Data de criação

11/24/2025

Autor

admin

Colega de Classe