

EXIGIBILIDADE DA PROMESSA DE LIBERALIDADE: uma análise à luz da boa fé

Roxana Cardoso Brasileiro Borges¹

Paloma Braga Araújo de Souza²

Resumo: O tratamento do contrato preliminar no Código Civil fixa normas para um instituto já de larga utilização na vida prática. As atuais regras permitem que o instituto seja utilizado a serviço das mais diversas espécies contratuais. Este artigo analisa a natureza jurídica e a eficácia deste tipo de contrato, com foco nos contratos gratuitos. O objetivo é verificar se tais efeitos têm lugar mesmo quando o objeto do contrato futuro é uma liberalidade, inclusive diante de um inadimplemento. Para tanto, é imprescindível tratar da boa-fé contratual e verificar se sua incidência nas relações negociais autoriza a exigibilidade da promessa de liberalidade no Direito Civil brasileiro contemporâneo.

Palavras-chave: Contrato preliminar. Promessa de doação. Liberalidade. Boa fé.

Sumário: 1 Introdução. 2 Dos contratos preliminares. 2.1 Da finalidade restrita no século XX à generalidade no Código Civil de 2002. 2.2 Definição de contrato preliminar. 2.3 Modalidades de contrato preliminar. 2.4 Da execução específica do contrato preliminar. 3 Boa fé contratual e tutela da confiança. 4 Existência, validade e eficácia da promessa de liberalidade. 4.1 Promessa de liberalidade: plano da existência. 4.2 Promessa de liberalidade: plano da validade. 4.2 Promessa de liberalidade: plano da eficácia e exigibilidade. 5 Conclusão. Referências.

1 INTRODUÇÃO

O contrato preliminar, também chamado de promessa de contrato ou pré-contrato, não foi objeto do Código Civil de 1916. Ainda que sem previsão expressa, ao

¹ Doutora em Direito das Relações Sociais (Direito Civil) pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Mestre em Instituições Jurídico-Políticas (Direito Ambiental e Civil) pela Universidade Federal de Santa Catarina, Professora Associada de Direito Civil na Faculdade de Direito da Universidade Federal da Bahia e Procuradora do Estado da Bahia.

² Doutoranda e Mestra em Direito pela Universidade Federal da Bahia, Professora de Direito Civil da UNIFACS e Advogada.

longo do século XX, este instrumento foi – e continua sendo – de utilização corriqueira nas transações imobiliárias.

O Código Civil de 2002, para ratificar a prática negocial, trouxe regramento específico do contrato preliminar nos artigos 462 a 466. Tais normas aplacaram algumas dúvidas – mas não todas³ – sobre o tema, sobretudo no que diz respeito à possibilidade de execução específica deste contrato, para além da mera e disfuncional resolução em perdas e danos.

A topografia do instituto no capítulo das Disposições Gerais dos Contratos em Geral evidencia, à primeira vista, que a promessa de contrato está apta a ser utilizada para qualquer espécie contratual, não se restringindo apenas à compra e venda. Entretanto, no que refere aos contratos que têm por objeto um ato de liberalidade, a eficácia do contrato preliminar não é ponto pacífico.

As questões que se colocam são: pode-se exigir o adimplemento dos contratos preliminares que tenham como objeto uma liberalidade? Uma promessa de doação ou de comodato, p. ex., é exigível judicialmente? Pode ser objeto de execução forçada? Caberá tutela específica e/ou resolução em perdas e danos? Enfim, qual é a eficácia de uma promessa de liberalidade no Direito Civil brasileiro contemporâneo?

Para responder a essas questões, será necessário analisar a natureza e os efeitos dos contratos preliminares que tenham por objeto ato de liberalidade, a partir da incidência da boa-fé. Neste trabalho, as fontes concentram-se na bibliografia nacional produzida nos séculos XX e XXI, assim como na análise da legislação brasileira em matéria de contratos. Quanto aos objetivos, a pesquisa tem natureza exploratória e abordagem qualitativa, valendo-se do método analítico-dedutivo, partindo-se da premissa mais ampla para os pontos mais específicos que compõem a hipótese

2 DOS CONTRATOS PRELIMINARES

Destinam-se os contratos preliminares a suprir a necessidade de segurança jurídica dos contratantes que, por qualquer motivo, não queiram ou não possam, ainda,

³ “... um dos mais tormentosos e interessantes problemas referentes à doação...” GAGLIANO, Pablo Stolze. **O contrato de doação**: análise crítica do atual sistema jurídico e os seus efeitos no Direito de Família e das Sucessões. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 85.

celebrar o contrato definitivo. Não se trata de mera consolidação de tratativas engendradas, mas de postergação da conclusão do contrato definitivo ou principal, por razões de conveniência ou impedimento temporário,⁴ que não obstam a celebração do contrato preliminar. Desse modo, as partes ganham o tempo necessário ao amadurecimento do negócio definitivo, sem perder a oportunidade de sua celebração.

2.1 Da finalidade restrita no século XX à generalidade no Código Civil de 2002

O contrato preliminar, também chamado de pré-contrato⁵ e de promessa, embora largamente utilizado nas transações imobiliárias, só foi regulado, de forma geral, no direito brasileiro, pelo atual Código Civil, que lhe dedicou uma seção especial, composta de cinco artigos, dentro do capítulo das disposições gerais atinentes aos contratos (arts. 462 a 466).

A utilização dos contratos preliminares como prática jurídica no Brasil surgiu com o processo de urbanização de uma sociedade até então notadamente rural, no início do século XX. Eugênio Kruschewsky lembra que esse fenômeno promoveu uma considerável valorização dos terrenos urbanos. A partir dos loteamentos, as promessas de compra e venda dos lotes urbanos apresentavam-se como “um eficiente expediente de garantia de cumprimento da obrigação, eis que o proprietário entregaria a coisa somente após o recebimento integral do preço”, que, por sua vez, obedeceria a um cronograma de pagamento parcelado. Neste formato, somente após o pagamento integral há a outorga da escritura do imóvel.⁶

Entretanto, durante o período de pagamento, os imóveis experimentavam tal valorização que os proprietários (promitentes vendedores) preferiam devolver o preço, exercendo seu direito de arrependimento, a ter de transferir a propriedade⁷.

Em face dessa realidade, a eficácia do contrato preliminar de compra e venda de imóveis loteados passou a ser regulada pelo Decreto Lei n.º 58/37, que dispunha sobre

⁴ Paulo Lobo exemplifica com a hipótese de o alienante ter apenas a posse da coisa, cujo processo de usucapião está por concluir. LOBO, Paulo. **Direito Civil: contratos**. São Paulo: Saraiva, 2011, p.106.

⁵ Segundo Leonardo Ferres da Silva Ribeiro, “a utilização do termo pré-contrato pode suscitar a idéia de negar ao contrato preliminar um ajuste de natureza contratual.” RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva. Compromisso de Compra e Venda – constitui-se, ou não, em contrato preliminar? **Revista dos Tribunais**, ano 92, vol. 814, agosto de 2003, p. 44/62.

⁶ KRUCHEWSKY, Eugênio. **Teoria Geral dos Contratos Civis**. Salvador: Juspodivm, 2006, p.105

⁷ *Ibid.*.

o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações e, em sua justificativa, apresentou a necessidade de “acautelar o compromissário contra futuras alienações ou onerações dos lotes comprometidos”.

Segundo o referido Decreto, os contratos de compromisso de venda e de financiamento deveriam ser averbados no registro imobiliário e, assim, confeririam direito real ao compromissário, oponível contra terceiros. Desta feita, essa averbação só poderia ser cancelada pelo consentimento das partes, pela resolução do contrato ou pela transcrição do contrato definitivo de compra e venda. Após a quitação do preço, se o compromitente se recusasse a outorgar a escritura definitiva, o compromissário poderia propor ação de adjudicação compulsória.

Após a regulação inicial promovida pelo Decreto-Lei, esta figura contratual apareceu também na Lei n.º 4.591/64 (Lei de Incorporações) e na Lei n.º 6.766/79 (Parcelamento do Solo Urbano).

Mas, a despeito de sua larga utilização nas transações imobiliárias, que normalmente possuem maior vulto econômico, a promessa de compra e venda é apenas uma das possibilidades de utilização do contrato preliminar. Ao colocar o instituto nas Disposições Gerais dos Contratos em Geral, o Código Civil reconheceu expressamente a sua polivalência, generalizando a sua aplicação e efeitos⁸.

Da leitura dos arts. 462 a 466, percebe-se que o tratamento codificado aborda o instituto a partir de uma perspectiva mais ampla e genérica.

Antes da vigência do Código Civil de 2002, a doutrina e a jurisprudência, inspiradas nas doutrinas francesa e alemã, pareciam reconhecer superfluidade no contrato preliminar, seja porque este deveria conter todos os requisitos do contrato definitivo, seja porque sua inexecução não ensejaria cumprimento forçado, mas apenas resolução em perdas e danos.⁹

Nesse sentido, esclarece Orlando Gomes¹⁰ que a natureza jurídica do contrato preliminar poderia ser explicada a partir de duas teorias distintas: a que o considera um

⁸ CARNACCHIONI, Daniel Eduardo Branco. **A exigibilidade do contrato preliminar de doação diante dos valores sociais constitucionais que fundamentam as relações privadas**. [Dissertação de Mestrado]. Instituto Brasiliense de Direito Público - IDP, 2012, p. 96-98.

⁹ ALEM, Fabio Pedro. **Contrato Preliminar: eficácia nos negócios jurídicos complexos** [Dissertação de Mestrado]. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2009, p.28 e KRUCHEWSKY, *op. cit.*, p. 108.

¹⁰ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 160-162.

pactum de contrahendo e a que considera o contrato definitivo mera fase de execução. Sendo seu objeto uma obrigação de fazer, qual seja, celebrar o contrato definitivo, como defende a primeira teoria, qualquer das partes estaria livre para descumpri-lo, indenizando a outra. Filiado à segunda corrente, Gomes conceituou o pré-contrato como um negócio jurídico pelo qual as partes estipulam a faculdade de exigir a eficácia de outro contrato, cujos elementos fundamentais já foram fixados, sendo desnecessária nova declaração de vontade.

O regramento trazido pelo art. 464, contudo, autoriza que a ordem judicial se substitua à declaração de vontade da parte recalcitrante, retirando a subordinação do contrato definitivo a condição meramente potestativa.

O Código Civil exige que, para produzir o efeito de vincular as partes, devem estar presentes, no contrato preliminar, os requisitos do contrato definitivo, com exceção da forma. Desse modo, no Brasil, o contrato preliminar pode ser interessante ferramenta às partes quando estas, por motivo qualquer, não quiserem ou não puderem estabelecer, de logo, o vínculo contratual definitivo na forma prescrita.

Muitos contratos, por sua natureza, demandam atividades complexas, tais como estudos, relatórios e pesquisas, antes que as partes optem por concluir a avença. Além disso, diversos outros fatores de ordem objetiva ou subjetiva podem contribuir para que os contratantes posterguem o ajuste final e a produção de seus efeitos, não havendo nisto qualquer problema de ordem jurídica.¹¹ Enzo Roppo, ao analisar as razões que poderiam levar os contratantes a celebrar um contrato preliminar ao invés do definitivo, aduz: “Um tal interesse existe sempre que as partes acharem conveniente protelar a produção dos efeitos e a assunção das obrigações definitivas, mas ‘fechando ao mesmo tempo o negócio’”.¹²

Por outro lado, Fabio Ulhoa Coelho observa que, embora não haja qualquer restrição a que se celebre contrato preliminar “cuja execução não fique sujeita ao implemento de uma condição qualquer”, tal hipótese é de rara ocorrência, pois, nestes

¹¹ Nesse sentido, cf. CARNACCHIONI: “São várias as razões capazes de levar o sujeito a pactuar um contrato preliminar para, posteriormente, concluir o contrato definitivo (a estrutura desta já foi delineada no preliminar), como dificuldades momentâneas para o cumprimento de requisitos formais, ausência de recursos para quitação de tributos, liberação de financiamentos bancários, necessidade de garantir o negócio rapidamente sem as amarras formais do contrato definitivo (o qual, normalmente é mais solene e formal), restrições jurídicas de qualquer das partes para obtenção de documentos indispensáveis para o contrato definitivo, dificuldades físicas, enfim, qualquer motivo impeditivo do contrato definitivo ou até por mera conveniência..” Op. cit., p. 98-99.

¹² ROPPO, Enzo. **O Contrato**. Coimbra: Almedina, 2009, p.103.

casos, as partes podem celebrar diretamente o contrato definitivo¹³.

2.2 Definição de contrato preliminar

A tarefa de definir os institutos jurídicos, algumas vezes até desempenhada pelo legislador, é, propriamente, atividade para a doutrina. Assim, com base na experiência brasileira do século XX e com apoio na doutrina estrangeira, Orlando Gomes define o contrato preliminar como a “convenção pela qual as partes criam em favor de uma delas, ou de cada qual, a faculdade de exigir a imediata eficácia de contrato que projetaram”¹⁴.

Com sutil diferença, a definição de Enzo Roppo apresenta o contrato preliminar, ou contrato-promessa como sendo aquele no qual as partes “obrigam-se, sem mais, a concluir um contrato com certo conteúdo”¹⁵. Nesta definição, trata-se o contrato preliminar, portanto, de modalidade de avença cujo objeto é a celebração de um outro contrato.

Nesta linha, é a partir do seu objeto que se constrói a definição do contrato preliminar, conforme Caio Mário da Silva Pereira: “Diferencia-se o contrato preliminar do principal pelo objeto, que no preliminar é a obrigação de concluir o outro contrato, enquanto o do definitivo é uma prestação substancial”¹⁶.

Além da autonomia existente entre o contrato preliminar e o definitivo, é preciso ressaltar que este compromisso celebrado por meio do pré-contrato não se confunde com o negócio jurídico ainda não celebrado e, do mesmo modo, não se deve confundilo com as negociações preliminares, que compreendem apenas as tratativas e não efetivamente o pacto.¹⁷

Predomina, portanto, na doutrina brasileira, uma definição de contrato preliminar

¹³ COELHO, Fabio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**, 3: contratos. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. [ePub]. p.212.

¹⁴ GOMES, *op. cit.* p.160.

¹⁵ ROPPO, *op. cit.* p.102.

¹⁶ PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de Direito Civil**, vol.III. 18.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 153. No mesmo sentido, Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald, para quem o contrato preliminar pode ser conceituado como “aquele em que as partes se comprometem a efetuar, posteriormente, um segundo contrato, que será o contrato principal”. FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. Volume 4, Direito dos Contratos. 3. ed. Salvador: JusPodivm, 2013, p.114-115.

¹⁷ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil**. volume 4: contratos, tomo I: teoria geral. 8. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 188-189.

como o contrato que tem por objeto a celebração de um outro contrato, caracterizando-se, portanto, como um *pactum de contrahendo*.

A par desta distinção, vale distinguir, também, o contrato preliminar que tem por objeto um compromisso unilateral de contrato do contrato preliminar que tem por objeto um compromisso bilateral.

2.3 Modalidades de contrato preliminar

Os contratos preliminares podem ser bilaterais ou unilaterais¹⁸.

Embora, como já dito, seja de larga utilização nas transações imobiliárias, é importante ressaltar que, nas disposições do Código Civil de 2002, o contrato principal pode ser de qualquer espécie. Entretanto, para que possa produzir efeitos numa eventual execução específica, é necessário que todos os requisitos essenciais do ajuste já estejam definidos, pois não é possível que o magistrado integre lacunas quanto a tais elementos, substituindo a vontade das partes¹⁹ no que é nuclear ao negócio.

O contrato preliminar bilateral tem natureza sinalagmática, visto que gera obrigações para ambas as partes contratantes, “ficando desde logo programado o contrato definitivo, como dever recíproco [...] restando a cada uma o direito de exigir da outra o respectivo cumprimento”.²⁰

No que concerne aos contratos preliminares unilaterais, estes são os que produzem obrigações para apenas um dos polos da relação jurídica contratual. Orlando Gomes explica que “A circunstância de criar obrigação ex uno latere não lhe tira a natureza contratual, por evidente que só se torna perfeita pelo acordo de vontades”²¹. Nas palavras de Tartuce: “as duas partes assinam o instrumento, mas somente uma das partes assume um dever, uma obrigação de fazer o contrato definitivo. Assim, existe para o outro contratante apenas uma opção de celebrar o contrato definitivo”²².

¹⁸ “Art. 466. Se a promessa de contrato for unilateral, o credor, sob pena de ficar a mesma sem efeito, deverá manifestar-se no prazo nela previsto, ou, inexistindo este, no que lhe for razoavelmente assinado pelo devedor.”

¹⁹ Cf. FARIAS e ROSENVALD. *Op. Cit.* p. 119.

²⁰ PEREIRA, *Op. Cit.* p. 157-158.

²¹ GOMES, *op. cit.* p.163.

²² TARTUCE, Flavio. **Direito civil, v. 3: teoria geral dos contratos e contratos em espécie.** 9. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Método, 2014, p.289

Logo, no contrato preliminar unilateral, a realização do contrato principal dependerá da vontade do credor, que poderá confirmar ou recusar a celebração do acordo definitivo. Exemplo corrente desta modalidade é a previsão da opção de compra no contrato de arrendamento mercantil (leasing). Previsto o direito de opção, o arrendatário do bem pode, ao final do contrato, adquiri-lo mediante o pagamento de um valor residual ao arrendador. Observe-se que todas as condições do contrato de compra e venda são preestabelecidas no instrumento do contrato de arrendamento, em cláusula que é verdadeiro contrato preliminar de compra e venda, cabendo ao arrendatário o direito e ao arrendador a obrigação de celebrar o contrato definitivo.²³

Sendo admissíveis os contratos preliminares unilaterais, conforme prevê o art. 466, não há qualquer óbice ao reconhecimento da validade de contratos preliminares que tenham por conteúdo uma liberalidade, a exemplo das promessas de doação e de comodato. Apesar disso, ainda se percebem dúvidas, na doutrina brasileira, sobre se nesses contratos é possível exigir a execução específica e/ou se é possível falar em perdas e danos.

2.4 Da Execução Específica do Contrato Preliminar

Por muito tempo e, ainda hoje, em outros ordenamentos jurídicos além do nosso, como no Código Civil francês, invocou-se a regra *nemo precise cogi potest ad factum* (ninguém poderá ser coagido a prestar um fato) para afastar a possibilidade de execução forçada específica das obrigações de fazer, sob o fundamento de afronta à liberdade, a direitos de personalidade, à dignidade do devedor, embora se tenha reconhecido, como fez Clovis Bevilacqua,²⁴ a insuficiência finalística da indenização.²⁵

Washington de Barros Monteiro, citando autores estrangeiros (Betti e Lafaille) do século passado, menciona propostas doutrinárias de abrandamento da regra da proibição da execução específica quando não importasse violência física contra o

²³ Da forma como os contratos de *leasing* são oferecidos atualmente, o valor residual já é diluído e pago junto com o valor do arrendamento, de modo que ao final do contrato a aquisição do bem é automática.

²⁴ BEVILAQUA, Clovis. **Direito das obrigações**. Campinas: Red, 2000, p. 95.

²⁵ BORGES, Roxana Cardoso Brasileiro. Obrigações de fazer e de não fazer. In: LOTUFO, Renan, NANNI, Giovanni Ettore (Coords.). **Obrigações**. São Paulo: Atlas/Instituto de Direito Privado, 2011, p. 134.

devedor e com o auxílio do Estado.²⁶

Ao analisar os efeitos do contrato preliminar e as críticas que lhe eram dirigidas, Orlando Gomes observou que a regra *nemo praecise cogi potest ad factum* – invocada sobretudo pelos que negavam a eficácia do pré-contrato como um *pactum de contrahendo* – não deve ser aplicada de maneira absoluta. Segundo o ilustre jurista, “se admite a execução coativa da obrigação de fazer sempre que não importe violência física ou perda de liberdade”²⁷.

Para Ihering, a eficácia da promessa decorre da própria força obrigatória do contrato. Segundo o autor alemão, o credor não aceitaria a promessa do devedor se não estivesse autorizado a exercer sobre ele uma coação, em outras palavras, é a coação que garante a execução.²⁸

Como explica Kruchewsky, o brocardo latino acima referido “reflete, em verdade, a essência dos princípios liberais que influenciaram a formação e consolidação do Direito Civil, em especial no século XIX”.²⁹ Nos tempos atuais, o antigo brocardo passa de regra a exceção. Isto porque as atuais normas que regem o direito civil e o direito processual civil buscam garantir maior efetividade às obrigações de fazer, privilegiando a tutela específica em detrimento da resolução em perdas e danos. Sendo assim, ressalvadas as hipóteses de obrigação personalíssima ou outras situações excepcionais, o devedor deverá ser compelido a cumprir sua obrigação ou poderá, conforme o caso, ter sua manifestação de vontade suprida pelo pronunciamento judicial.

A tutela específica da obrigação decorrente do contrato preliminar está prevista no próprio Código Civil: “Na hipótese de descumprimento do contrato preliminar, o art. 464 do Código Civil prevê o suprimento judicial da declaração de vontade do devedor. Assim ocorre porque há fungibilidade jurídica no ato de emitir a vontade.”³⁰

Com as alterações no sistema processual ocorridas nas últimas décadas, aquele pensamento vem sendo flexibilizado no sentido de se reconhecer a possibilidade, em certos casos, de tutela específica das obrigações de fazer, na tentativa, do ponto de

²⁶ MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil*. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 1999, p. 97.

²⁷ GOMES, *op. cit.* p. 160-161.

²⁸ IHERING, Rudolf von. **El fin en el derecho** (trad. Leonardo Rodríguez). Madrid: B. Rodríguez Serra, [19--?].p. 169.

²⁹ KRUCHEWSKY, *op. cit.* p. 113-114.

³⁰ BORGES, *op. cit.*, p. 126.

vista material, de se atribuir operabilidade aos direitos e, do ponto de vista processual, de se conferir efetividade à prestação jurisdicional.³¹

Desse modo, sendo válido o contrato preliminar, ele estará apto a produzir efeitos quando do implemento das condições ou termo que as partes entabularem, podendo qualquer delas exigir da outra a conclusão do contrato principal. Nas palavras de Orlando Gomes, “Enquanto latente, o chamado contrato definitivo vive em estado potencial, só se tornando eficaz no momento em que o pré-contratante exige o cumprimento da obrigação. Desde então - *ex nunc* -, o contrato projetado deverá ser cumprido”³².

Enfatizando a prevalência do cumprimento específico sobre a resolução em perdas e danos, registre-se também o entendimento de Caio Mário da Silva Pereira:

A conversão da *res debita* no seu equivalente pecuniário – o *id quod interest* – é substitutiva da prestação específica que as partes ajustaram. A coisa devida é o contrato definitivo. É este que deve ser outorgado. E somente na hipótese de não ser possível ou indesejada pelo credor é que se passará ao campo da prestação pecuniária equivalente.³³

Mas, como previsto no art. 463, o direito de exigir o cumprimento do contrato preliminar pode ser afastado pela inclusão de uma cláusula que estabeleça direito de arrependimento. Quando prevista, essa cláusula confere às partes um “direito potestativo de retratação”,³⁴ que impede que o consentimento seja suprido pela via judicial.

Feitas as presentes considerações, cumpre indagar se é possível exigir o cumprimento de contrato preliminar que tenha por objeto uma liberalidade – contrato preliminar que tenha por objeto a obrigação de futura celebração de contrato gratuito.

Maria Celina Bodin de Moraes, em artigo tratando sobre a promessa de doação, aduz:

O problema [possibilidade de promessa de doação], contudo, merece ser reexaminado. Os nossos são tempos em que a autonomia da vontade e a concepção liberalista cederam a posição de centralidade no direito civil, dando

³¹ Ibid., p. 134.

³² GOMES, op. cit. p.165.

³³ PEREIRA, op. cit., p.165.

³⁴ Cf. FARIAS e ROSENVALD, *Op. Cit.* p.121. Em posicionamento não pacífico, os autores defendem que mesmo havendo previsão expressa, o direito ao arrependimento não é absoluto: deve ser exercido sem abuso e deverá ser afastado caso se verifique hipótese de *venire contra factum proprium*.

lugar a princípios tais como a boa-fé, a confiança e a solidariedade, quer em virtude da aplicação direta da Constituição às relações intersubjetivas, quer pela renovação da disciplina codicista. Será preciso verificar, então, se à luz dos novos paradigmas, a promessa de doar deve continuar a ser inadmitida, por configurar verdadeira e injustificável 'doação coativa', ou se, neste novo sistema, será razoável aceitá-la.³⁵

Para verificar a exigibilidade do contrato preliminar que tenha por objeto a celebração de um contrato gratuito (promessa de liberalidade), faz-se necessária uma breve revisão sobre boa fé e tutela da confiança no direito contratual, numa perspectiva de se distanciar de velhos esquemas estáticos para pensar num contrato contemporâneo, fundado na autonomia privada e justificado por sua função social³⁶.

3 A BOA FÉ CONTRATUAL E A TUTELA DA CONFIANÇA

O atual Código Civil foi elaborado como um sistema relativamente aberto. Na concepção pós-positivista do direito, não é mais possível acomodar num único diploma normativo todos os interesses, porque não é mais possível visualizar um único sujeito social.

Um sistema relativamente aberto não se pretende como ordem de referência absoluta, mas “tem janelas para a mobilidade da vida, pontes que o ligam a outros corpos normativos - mesmo os extrajurídicos - e avenidas, bem trilhadas, que o vinculam, dialeticamente, aos princípios e regras constitucionais”³⁷. Por isso, são as cláusulas gerais o meio legislativamente hábil para permitir o ingresso, no ordenamento jurídico codificado, de princípios valorativos, de standards, arquétipos de comportamento, deveres de conduta não previstos legislativamente, diretivas econômicas, sociais e políticas, normas, enfim, constantes de universos metajurídicos. É nessa moldura de cláusula geral que se encaixa a boa-fé objetiva.³⁸

³⁵ BODIN DE MORAES, Maria Celina. Notas sobre a promessa de doação. **Civilistica.com**. Rio de Janeiro, a. 2, n. 3, jul.-set./2013. Disponível em: < <http://civilistica.com/notas-sobre-a-promessa-de-doacao/>>. Acesso em 17 de agosto de 2015.

³⁶ BORGES, Roxana Cardoso Brasileiro. Reconstrução do conceito de contrato: do clássico ao atual. In: HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes, TARTUCE, Flávio (Coords.). **Direito contratual: temas atuais**. São Paulo: Método, 2007.

³⁷ MARTINS-COSTA, Judith. **A Boa-fé no Direito Privado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999. p. 285

³⁸ *Ibidem*.

Assim, tal como prevista nos art. 113 e 422 do Código Civil³⁹, trata-se a boa-fé objetiva de um arquétipo de conduta que possui tríplice função: a) hermenêutico-integrativa, a buscar a supressão das lacunas da relação contratual de forma a preservar as justas expectativas das partes contratantes, sempre tendo como foco as finalidades econômicas e sociais do contrato; b) extensiva de deveres jurídicos de cooperação e proteção de interesses recíprocos para atender justa expectativa das partes, e para que seja alcançado o fim desejado, ainda que tal comportamento não tenha sido explicitado como obrigação contratual; e c) restritiva de direitos subjetivos por meio da restrição de comportamentos abusivos (*tu quoque, venire contra factum proprium*) e da proteção da confiança.⁴⁰

Trata-se, assim, de uma confiança qualificada, dotada de atributos que fixam padrões éticos de conduta social, e comportamentos adequados a determinados padrões de lisura honestidade e correção, de modo a não frustrar a legítima expectativa da outra parte.⁴¹

Percebe-se, pois, que a boa-fé objetiva é um vetor de comportamento ético entre as partes, que devem, na formação e na execução dos contratos, agir de forma leal e transparente, cumprindo aquilo que foi estipulado, de modo a não causar surpresas na outra parte, mas contrário, praticando aquilo que dela legitimamente se espera.

A boa-fé assume tal importância nas relações contratuais que é alçada, por Paulo Nalim, a elemento essencial do contrato. Para ele, o contrato celebrado sem sua observância será inexistente, não se resumindo a boa-fé a simples princípio informativo ou conformativo da vontade contratual. Ou seja, no seu entendimento, a boa-fé está incluída nos elementos estruturantes do corpus do negócio (sujeitos, vontade, objeto e boa-fé) e não a lhe conferir validade.⁴²

O autor observa, ainda, que a mudança de perspectiva muda o parâmetro do que se considera segurança jurídica na relação jurídica contratual. Isto porque a segurança não reside no *pacta sunt servanda*, que considera o contrato uma relação estática, mas “na condição de poderem os contratantes cumprir com as suas respectivas obrigações,

³⁹ “Art. 113: Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.” “Art. 422: Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.”

⁴⁰ Cf. MARTINS-COSTA, op. cit., p.427 et seq.

⁴¹ FARIAS; ROSENVALD, op. cit., p.164.

⁴² NALIN, Paulo. **Do contrato**: conceito pós-moderno em busca de sua formulação na perspectiva civil-constitucional. Curitiba: Juruá, 2001, p. 139 -140.

sem sobressaltos, abusos ou excessos.”⁴³

Desse modo, a tutela da confiança, além de garantir o cumprimento do contrato de acordo com as legítimas expectativas dos contratantes – sem surpresas, portanto –, retira-o de uma concepção estritamente patrimonial, conferindo primazia aos sujeitos e à realização de valores éticos de conduta⁴⁴.

4 EXISTÊNCIA, VALIDADE E EFICÁCIA DA PROMESSA DE LIBERALIDADE

Compreendidos os efeitos da boa-fé objetiva nas relações jurídicas contratuais, cumpre analisar quais os efeitos da aplicação do princípio nos contratos preliminares que têm por objeto um futuro contrato com conteúdo de liberalidade, de que são exemplos a promessa de doação, promessa de comodato e promessa de fiança. Para tanto, passa-se à sua análise sob os três planos da teoria do fato jurídico.

4.1 Promessa de liberalidade: plano da existência

O plano da existência é o plano de que dependem os outros planos do fato jurídico. Para se aferir validade e eficácia do negócio jurídico, primeiro é preciso verificar se o negócio existe. No plano da existência interessa “saber se o suporte fático suficiente se compôs, dando ensejo à incidência [da norma]”.⁴⁵ Desse modo, diferentemente do quanto consignado pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Recurso Extraordinário n.º 105.862/PE⁴⁶, o contrato preliminar que tem por objeto uma futura liberalidade não deixa de realizar os elementos do plano da existência, posto que é possível identificar a exteriorização da vontade que concretiza um suporte fático sobre o qual incide a norma de direito civil.

⁴³ Ibidem, p.142.

⁴⁴ BORGES, Reconstrução do conceito de contrato..., op.cit., p. 27.

⁴⁵ MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do Fato Jurídico**: plano da existência. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p.102.

⁴⁶ EMENTA: - DOAÇÃO - PROMESSA DE DOAÇÃO. DISCUSSÃO DO TEMA, PREDOMINANTE NA DOUTRINA BRASILEIRA A DA INEXISTÊNCIA DA PROMESSA DE DOAÇÃO, ACOLHIDA NA JURISPRUDÊNCIA DA CORTE. PRECEDENTES. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO E PROVIDO. (RE 105862, Relator(a): Min. OSCAR CORRÊA, Primeira Turma, julgado em 30/08/1985, DJ 20-09-1985 PP-15999 EMENT VOL-01392-04 PP-00626 RTJ VOL-00115-01 PP-00440)

No antigo julgamento acima referido, que modificou a decisão do Tribunal de Justiça de Pernambuco, a promessa de doação foi reputada como inexistente, sob o argumento de que para o contrato futuro se aperfeiçoar seria indispensável a presença do *animus donandi* como elemento constitutivo.

Em que pesem as relevantes opiniões em sentido contrário⁴⁷, o ânimo ou espírito de liberalidade não deve ser considerado como elemento constitutivo do futuro contrato⁴⁸, apto a ensejar a inexistência do contrato preliminar, face a incidência da norma sobre o suporte fático concretizado. E, ainda que assim o fosse, atingiria a possibilidade de existência do futuro contrato e não do contrato preliminar.

A despeito da redação legal, o *animus* ou espírito de liberalidade não é pressuposto de existência em todas as modalidades de doação. Tanto assim o é, que afirma o legislador que as doações em contemplação do merecimento do donatário e a doação remuneratória não perdem o caráter de liberalidade. Ou seja, entende-se a liberalidade como uma circunstância objetiva, sem vínculo com a intenção ou motivação do doador. A subsunção ao conceito de liberalidade, portanto, se verifica não em razão de elementos subjetivos, mas pela ausência do sinalagma, ou seja, pela livre atribuição de uma vantagem patrimonial sem contraprestação.⁴⁹

Maria Celina Bodin de Moraes, tratando do assunto, revela a fragilidade do argumento: “o *animus donandi* existiria no contrato definitivo de doação da mesma maneira que a vontade (o *animus*) está presente em todo e qualquer contrato definitivo ao qual anteceda um contrato preliminar.”⁵⁰

4.2 Promessa de liberalidade: plano da validade

O artigo 104 do Código Civil dispõe que a validade do negócio jurídico requer agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita ou não defesa em lei. Além da não observância desses requisitos, a validade do negócio

⁴⁷ Em sua fundamentação, o Ministro relator Oscar Corrêa se valeu dos magistérios de Cunha Gonçalves, Serpa Lopes, Caio Mario da Silva Pereira, entre outros.

⁴⁸ Veja-se Ihering: “A doação de coisas manifesta-se em direito pela transferência da propriedade. Este resultado é comum com o ato oneroso translativo da propriedade; e, para explicá-lo, o jurista não carece de evocar a noção de doação. Em termos jurídicos, a doação de coisas só chama a atenção enquanto motivo de transferência de propriedade.” IHERING, op. cit. p.176-177.

⁴⁹ FARIAS; ROSENVALD, op. cit., p.128.

⁵⁰ BODIN DE MORAES, op. cit., p.12.

estará comprometida quando a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção, dentre outras hipóteses específicas de invalidade relativa e absoluta.

Quando trata do contrato preliminar, o Código Civil não impõe qualquer restrição relativa à natureza ou ao objeto do negócio jurídico principal. Desse modo, desde que celebrado por agentes capazes, e livre de vícios de vontade, não há qualquer invalidade na promessa de liberalidade, haja vista que a lei estabelece para ela a liberdade de forma. Quanto ao objeto do contrato preliminar, em decorrência da atipicidade das obrigações em geral, se não houver proibição expressa ou não contrariar a licitude em sentido amplo, qualquer obrigação poderá ser contratada, inclusive a obrigação de contratar.

Segundo Caio Mário da Silva Pereira, “a eficácia do contrato preliminar está na decorrência da apuração dos requisitos de validade dos contratos, em relação a ele em si mesmo, e não em função do contrato principal, que lhe é objeto, e cuja outorga constitui a fase de sua execução”⁵¹.

A comprovar que não há invalidade no contrato preliminar de liberalidade, a promessa de doação é largamente aceita pela jurisprudência, quando realizada no bojo de um acordo de separação ou divórcio. Alegam os tribunais superiores que nessas situações a promessa de doação é condição para obtenção do acordo e não ato de liberalidade⁵². A existência de uma contrapartida (a celebração do acordo) seria o elemento diferenciador desta promessa de doação daquela feita em sede de um outro contrato preliminar fora desse contexto. Este argumento, ao que parece, carece de robustez, na medida em que, como afirmado alhures, a natureza de liberalidade está relacionada à ausência de contraprestação patrimonial.

Em verdade, no que refere aos planos da existência e da validade do fato jurídico não é possível identificar diferenças ontológicas entre os dois negócios⁵³.

⁵¹ PEREIRA, op. cit., p.164.

⁵² “Assim, em casos como o dos autos, temos que a jurisprudência desta eg. Corte já se manifestou no sentido de considerar que não se caracteriza como ato de mera liberalidade ou simples promessa de doação, passível de revogação posterior, a doação feita pelos genitores aos seus filhos estabelecida como condição para a obtenção de acordo em separação judicial.” (AgRg no REsp 883.232/MT, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/02/2013, DJe 26/02/2013)

⁵³ Segundo Maria Celina Bodin de Moraes, “Mais de acordo com o sistema, parece, teria sido ater-se exclusivamente ao argumento da irretratabilidade do acordo judicial de separação, porque homologado pelo juiz, solenidade esta necessária e suficiente para o fim desejado.” BODIN DE MORAES, op. cit., p.10.

Ademais, como argumenta Bodin de Moraes, “tampouco caberia, ou seria possível, ao direito investigar a vontade interna do declarante, buscando verificar a existência de um elemento interno, psicológico, próprio do espírito”⁵⁴. Assim, pouco importam os aspectos subjetivos do promitente para se verificar a validade do negócio preliminar, excetuadas as hipóteses de simulação.

4.3 Promessa de liberalidade: plano da eficácia e exigibilidade

Segundo Ihering, a promessa, na esfera jurídica, é um grande avanço sobre a forma primitiva de contrato. Isto porque “a promessa desprende o contrato dos laços com o presente, emite uma fatura contra o futuro, com o fim de prover o presente.”⁵⁵ No entanto, para o autor, as promessas de liberalidade devem ter tratamento distinto das promessas onerosas e não o dispensar seria mero formalismo jurídico, que se aterias apenas à noção abstrata de promessa.⁵⁶

Em aparente contradição, mais adiante, o autor alemão afirma que o que move a obrigação não é a ideia abstrata da vontade, mas o fim prático e que o valor do fim prático não depende da concepção de um sujeito isoladamente, mas de todo um estado social existente.⁵⁷

Ora, é justamente em função de uma ética social e da solidariedade contratual que “o sistema hoje, inclusive no Brasil, se encontra fundado no princípio geral da boa-fé, ainda mais porque ela representa expressão da dignidade humana e da solidariedade social no campo das relações privadas.”⁵⁸ É a teoria da confiança, portanto, que deve nortear a compreensão do vínculo obrigacional como totalidade, preservando as justas expectativas das partes contratantes, sempre tendo como foco as finalidades econômicas e sociais do contrato.⁵⁹

Martins-Costa, citando Pontes de Miranda, aduz:

⁵⁴ Ibid., p.5. Mais adiante, a autora observa que: “o conceito de liberalidade, constante do art.538 do Código Civil, deve assumir o significado de finalidade, típica e constante, de conferir a outrem uma vantagem patrimonial sem qualquer correspectivo.” (p.9)

⁵⁵ IHERING, op. cit. p.169: “La promessa desprende al contrato de los lazos del presente; gira una letra contra lo futuro, com el fin de proveer al presente.”

⁵⁶ Ibid., p.180.

⁵⁷ Ibid., p.184.

⁵⁸ BODIN DE MORAES, op. cit., p. 14.

⁵⁹ MARTINS-COSTA, op. cit, *passim*.

O que em verdade se passa, é que todos os homens têm de portar-se com honestidade e lealdade, conforme os usos do tráfico, pois daí resultam relações jurídicas de confiança e não só relações morais. O contrato não se elabora a súbitas, de modo que só importe a conclusão, e a conclusão mesma supõe que cada figurante conheça o que se vai receber ou o que vai dar.⁶⁰

Aperfeiçoada, pois, uma promessa de liberalidade, tomando-se por fundamento a teoria da confiança e o princípio da boa-fé objetiva, não há como se lhe negar a legítima produção de efeitos. Tratando especificamente da promessa de doação, Farias e Rosenvald argumentam:

[...] escapando das visões unilaterais e reducionistas das teorias da vontade e da declaração, na linha diretriz da eticidade, o Código Civil aderiu à teoria da confiança, por considerar que o princípio da boa-fé objetiva incita os contratantes a uma postura leal e colaborativa, na qual o declaratário (leia-se: o promitente donatário) recebe a legítima expectativa de confiança relativamente à perseverança da palavra dada pelo promitente doador. A manifestação de vontade dirigida à atribuição de uma vantagem se concretizou no contrato preliminar; assim, a conduta esperada para a parte coincide com a conduta desejada pelo ordenamento, qual seja: a preservação e a concretização da promessa.⁶¹

Parte da doutrina,⁶² porém, relativiza a exequibilidade da promessa de liberalidade, restringindo-a ao reclamo de perdas e danos. Este é o posicionamento, por exemplo, de Pamplona e Gagliano que admitem que o promissário, desde que demonstre o seu prejuízo, responsabilize o promitente em ação indenizatória. Segundo os autores, a execução coativa só seria viável em promessas que não fossem totalmente gratuitas.⁶³

Pablo Stolze Gagliano, embora não reconheça, em geral, a exigibilidade, em si, da promessa de doação, encontra no dever geral de boa-fé o fundamento para a condenação do promitente doador à indenização se o descumprimento da promessa gerar prejuízos ao promitente donatário. Assim, embora não exigível, presentes os pressupostos da responsabilidade civil aquiliana (conduta, dano e nexo), tendo havido violação dos “deveres de lealdade e confiança entre as partes contratantes”, haverá o

⁶⁰ *Ibid.*, p. 507.

⁶¹ FARIAS; ROSENVALD, *op. cit.*, p. 129.

⁶² Segundo Maria Celina Bodin de Moraes, este é o entendimento também de Pontes de Miranda, Silvio Venosa, entre outros. Cf. BODIN DE MORAES, *op. Cit.* Rodolfo Pamplona e Pablo Stolze aduzem ser também o entendimento de Ana Prata. Cf. GAGLIANO; PAMPLONA, *op. cit.*

⁶³ GAGLIANO; PAMPLONA, *op. cit.*, p.200-201.

dever de indenizar, mas não a tutela específica do direito.⁶⁴ Apesar disso, o autor admite exigibilidade à promessa de doação: “por razões superiores, no âmbito do Direito de Família, escapando desse sistema geral, a promessa deve comportar execução específica, na estrita forma da lei processual civil”.⁶⁵

É, também, com base na proteção da confiança e na proibição do comportamento contraditório que Paulo Lôbo afirma a ausência de óbice à promessa de doação no direito brasileiro, assim como defende sua exigibilidade, aplicando-se-lhe as regras do contrato preliminar.⁶⁶

Uma vez apta à produção de efeitos, não há porque se negar exequibilidade à promessa de liberalidade. Como afirma Bodin de Moraes, “uma promessa não mantida é uma falsa promessa, e não uma promessa inexistente.”⁶⁷ Caso queira o promitente doador resguardar o seu direito ao arrependimento, nada obsta que inclua, no contrato preliminar, cláusula que o permita. Caso contrário, a boa-fé impõe o reconhecimento da irretratabilidade⁶⁸ e da exequibilidade da promessa.⁶⁹

Atualmente, sob o Código Civil de 2002, que, em diversos artigos, prestigia a boa-fé como cláusula geral (p. ex., arts. 113, 187, 422), não há como considerar os contratos preliminares imunes à sua incidência.

Embora possível a aplicação às relações contratuais do art. 187, que veda o abuso de direito, a sistemática atual do direito obrigacional indica maior adequação da incidência dos arts. 113 e 422 aos contratos preliminares e à sua exigibilidade. Ou seja, a boa-fé, aí, incide para ratificar a força obrigatória do contrato preliminar e reforçar sua exigibilidade, não como fundamento de indenização por abuso de direito e sua repercussão no campo da responsabilidade aquiliana.

O contrato preliminar, previsto expressamente no Código Civil brasileiro, onde não há vedação à promessa de liberalidade, gera, em si, expectativa de validade e de eficácia e, portanto, de exigibilidade, devendo a boa-fé tutelar a confiança nos pactos elaborados conforme o direito.

⁶⁴ GAGLIANO, op. cit., p. 88.

⁶⁵ Ibid., p. 92.

⁶⁶ LÔBO, op. cit.

⁶⁷ BODIN DE MORAES, op. cit., p. 16.

⁶⁸ Segundo Kruchewsky, “o arrependimento não pode ser presumido, pois o que se presume é a irretratabilidade, de modo que para ser possível resilir o pré-contrato antes de celebrar o definitivo, deve estar inserta cláusula de arrependimento.” KRUCHEWSKY, op. cit., p. 119.

⁶⁹ Nesse sentido, BODIN DE MORAES, COELHO e FARIAS E ROSENVALD, cit.

5 CONCLUSÃO

O regramento do contrato preliminar no Código Civil de 2002 sedimentou a possibilidade de sua utilização para além das fronteiras da promessa de compra e venda. Ao dispor genericamente sobre o instituto, o diploma abriu caminho para que a ferramenta fosse utilizada para as mais diversas espécies de contrato definitivo. Entretanto, não cuidou o legislador trazer nenhuma norma específica para as promessas de liberalidade, a exemplo da promessa de doação, de comodato e de fiança.

Essa aparente lacuna divide a doutrina e a jurisprudência acerca da possibilidade tanto de existência quanto de eficácia de referidas promessas. Isto porque se se considerar o animus do promitente como elemento constitutivo do contrato gratuito, a inexistência daquele inviabilizaria a própria existência do contrato. Mas, sendo o animus um elemento psíquico do sujeito ao celebrar um contrato não há como considerá-lo determinante para a efetiva formação do negócio.

Ademais, ao celebrar contrato preliminar – tão contrato quanto o contrato definitivo –, o promitente exterioriza a intenção de conceder ao promissário uma vantagem sem contrapartida. Caso deseje resguardar para si o desejo de mudar de ideia e não mais praticar a liberalidade, conta o promitente com meio adequado para fazê-lo, qual seja, a inserção de uma cláusula de arrependimento. Se, contudo, assim não faz, a promessa é firme, valiosa e justa – como se costuma se dizer no jargão contratual – e irretratável, como prevê o Código Civil.

Assim, independentemente da natureza da obrigação futura, se gratuita ou onerosa, o promitente gera no promissário uma legítima expectativa que o contrato preliminar será cumprido, com base nos arts. 462 a 466 do Código Civil. Desse modo, sem se afastar do princípio da boa-fé que rege as relações jurídicas civis e tutela a confiança, não há como se rejeitar a exequibilidade da promessa, devendo a resolução em perdas e danos ser remédio subsidiário da execução específica.

REFERÊNCIAS

ALEM, Fabio Pedro. Contrato Preliminar: eficácia nos negócios jurídicos complexos [Dissertação de Mestrado]. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2009.

BEVILAQUA, Clovis. Direito das obrigações. Campinas: Red, 2000.

BODIN DE MORAES, Maria Celina. Notas sobre a promessa de doação. *Civilistica.com*. Rio de Janeiro, a. 2, n. 3, jul.-set./2013. Disponível em: <<http://civilistica.com/notas-sobre-a-promessa-de-doacao/>>. Acesso em 17 de agosto de 2015.

BORGES, Roxana Cardoso Brasileiro. Reconstrução do conceito de contrato: do clássico ao atual. In: HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes, TARTUCE, Flávio (Coords.). *Direito contratual: temas atuais*. São Paulo: Método, 2007.

_____. Obrigações de fazer e de não fazer. In: LOTUFO, Renan, NANNI, Giovanni Ettore (Coords.). *Obrigações*. São Paulo: Atlas/Instituto de Direito Privado, 2011.

CARNACCHIONI, Daniel Eduardo Branco. A exigibilidade do contrato preliminar de doação diante dos valores sociais constitucionais que fundamentam as relações privadas. [Dissertação de Mestrado]. Instituto Brasiliense de Direito Público - IDP, 2012.

COELHO, Fabio Ulhoa. *Curso de Direito Civil, 3: contratos*. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. [ePub].

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil. Volume 4, Direito dos Contratos*. 3. ed. Salvador: JusPodivm, 2013.

GAGLIANO, Pablo Stolze. *O contrato de doação: análise crítica do atual sistema jurídico e os seus efeitos no Direito de Família e das Sucessões*. São Paulo: Saraiva, 2007.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo Curso de Direito Civil. volume 4: contratos, tomo I: teoria geral*. 8. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2012.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 160-162.

IHERING, Rudolf von. *El fin en el derecho* (trad. Leonardo Rodríguez). Madrid: B. Rodríguez Serra, [19--?].

KRUCHEWSKY, Eugênio. *Teoria Geral dos Contratos Civis*. Salvador: Juspodivm, 2006.

LOBO, Paulo. *Direito Civil: contratos*. São Paulo: Saraiva, 2011.

MARTINS-COSTA, Judith. *A Boa-fé no Direito Privado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.

MELLO, Marcos Bernardes de. *Teoria do Fato Jurídico: plano da existência*. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil*. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

NALIN, Paulo. *Do contrato: conceito pós-moderno em busca de sua formulação na perspectiva civil-constitucional*. Curitiba: Juruá, 2001.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. Instituições de Direito Civil, vol.III. 18.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva. Compromisso de Compra e Venda – constitui-se, ou não, em contrato preliminar? Revista dos Tribunais. ano 92, vol. 814, agosto de 2003, p. 44/62.

ROPPO, Enzo. O Contrato. Coimbra: Almedina, 2009.

TARTUCE, Flavio. Direito civil, v. 3: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 9. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Método, 2014.