

# A era digital e suas implicações sociais: Desafios e contribuições

## A BOA-FÉ NOS CONTRATOS PRELIMINARES E O “RESPEITO À PALAVRA DADA”

**Maria Fernanda Bianchini de Castro Carvalho, Vitor Lemes Castro.**

Universidade do Vale do Paraíba/Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento, Avenida Shishima Hifumi, 2911, Urbanova - 12244-000 - São José dos Campos-SP, Brasil, mfbianchinicc@gmail.com, vlemes@lemescastro.adv.br.

### Resumo

O presente artigo de pesquisa busca, em suma, demonstrar a presença da boa-fé nas relações envolvidas nos contratos preliminares, tendo em vista que o instituto da boa-fé é determinante nas relações civis e processuais civis, dada a sua longa existência e importância ao regular comportamentos e noções que permeiam o direito em sua totalidade. Destarte, a boa-fé integra de forma expressiva aquilo o que é envolto pelos contratos preliminares, contratação demasiadamente comum nas relações contratuais, a qual visa uma garantia daquilo que se objetiva futuramente. Por isso, tal análise é relevante, uma vez que a dimensão prática dos contratos preliminares, como se tem conhecimento atualmente, remonta a uma ideia já consolidada e oriunda de uma das diversas óticas trazidas pelo Direito Romano, a que busca garantir e respeitar aquilo o que fora acordado inicialmente. A importância da análise deste cenário, portanto, existe para que se busque cada vez mais a compreensão de suas origens, e evidencie a relevância prática da boa-fé objetiva e dos contratos promessa, tendo em vista sua evidente presença no âmbito contratual cotidiano.

**Palavras-chave:** Contrato preliminar. Contrato promessa. Boa-fé. Palavra dada.

### Área do Conhecimento: Direito Privado

### Introdução

A base do que se define como contrato preliminar, advém de uma definição inicial de termos essenciais daquilo que se pretende praticar e acordar futuramente. Como bem definido por Alcides Tomasetti Jr., o contrato promessa traz um vínculo jurídico para que os efeitos pretendidos do que fora acordado inicialmente, de fato sejam certos em um segundo tempo, dando origem à uma obrigação de se concluir o efetivo contrato definitivo (JR. TOMASETTI, Alcides, p. 05, 1982), o qual realmente objetiva-se, sendo essa relação inicial permeada pela boa-fé.

Em síntese, a boa-fé objetiva pode ser definida como um modelo social ao qual cada pessoa deveria ajustar sua conduta, caminhando junto à honestidade, lealdade e probidade (MARTINS-COSTA, Judith, p. 411, 2000), e é determinante em toda a estrutura processual civil, bem como nas mais diversas relações contratuais civis. Tendo em vista as nuances da temática, busca-se, com o presente trabalho, elucidar a presença da boa-fé nos contratos preliminares, ou contratos promessa, e destacar como essa presença remete à sua origem no Direito Romano, a partir da noção de “respeito à palavra dada”.

Em um contrato promessa, portanto, o que se busca, para além de obrigar as partes envolvidas a celebrarem um segundo, e definitivo, contrato, é a prévia delimitação do conteúdo essencial do qual o contrato deverá tratar (PRATA, Ana, p. 17, 1994). Dessa forma, é evidente a necessidade de existência de uma relação contratual movida pela boa-fé, que garanta aquilo inicialmente discutido e acordado, sendo este o objetivo do contrato preliminar.

O conceito de dever de informação também é trazido à tona na discussão, ao se fazer relevante por garantir o pleno conhecimento das partes a respeito do que é preliminarmente acordado. Uma vez que o contrato preliminar é acordado, as partes possuem o dever e direito à informação, para que se evite qualquer vulnerabilidade na relação obrigacional firmada.

As discussões apresentadas pelos autores aqui presentes, são de extrema relevância para o tópico, uma vez que elucidam pontos determinantes referentes às temáticas de boa-fé objetiva, contratos preliminares, Direito Romano e o Direito Civil em sua totalidade. Em resumo, busca-se analisar o instituto da boa-fé e sua evidente presença nos importantíssimos contratos preliminares, comumente

# A era digital e suas implicações sociais: Desafios e contribuições

firmados, e como tal noção advém do Direito Romano, tendo em vista o *fid quod dicitur*, o “respeito à palavra dada”.

## Metodologia

A metodologia de pesquisa escolhida inclui a análise de obras do Direito Civil, mais especificamente as obras: A boa-fé no Direito Privado, de Judith Martins-Costa, Execução do Contrato Preliminar, de Alcides Tomasetti Jr., O Contrato-Promessa e o seu Regime Civil, de Ana Prata, Contratos, de Orlando Gomes, Vulnerabilidades e Direito Civil, de António Manuel da Rocha e Menezes Cordeiro e Da boa fé no Direito Civil, de António Manuel da Rocha e Menezes Cordeiro.

A análise a ser realizada será teórica, à medida em que o tema poderá eventualmente ser trabalhado junto a doutrinas e legislação a título de exemplificação.

## Resultados

Diversos são os tipos contratuais que regem as relações civis e processuais civis, sendo que suas origens remontam ao que possuímos de herança do Direito Romano. Dentre os contratos existentes, há o contrato promessa, também conhecido como contrato preliminar, tipo de contrato o qual se faz presente nas mais diversas relações, à medida em que rege preceitos iniciais os quais são acordados objetivando um contrato fim.

O contrato preliminar é previsto no Código Civil de 2002, em seus artigos 462 a 466, e é objeto de estudo de diversas doutrinas, dentre as quais pode-se destacar autores como Judith Martins-Costa, Alcides Tomasetti Jr., Ana Prata e Orlando Gomes. Os estudos que permeiam esse tipo de contrato, por vezes, envolvem a temática da boa-fé e do “respeito à palavra dada”, além de analisarem suas origens e características.

A importância do contrato preliminar reside no funcionamento deste como arcabouço para que se crie uma garantia de que, um futuro contrato, o contrato definitivo, será firmado entre as partes. O pacto do contrato promessa garante cláusulas iniciais, as quais regem o que será disposto no contrato futuro, e são firmadas preliminarmente a fim de que a relação contratual perdure e se concretize no tempo.

Dessa maneira, os estudos do contrato preliminar caminham entre suas origens - apesar de incertas - no Direito Romano, sua estreita relação com noções de boa-fé e de “respeito à palavra dada”, que são determinantes para a efetivação do contrato preliminar e do contrato definitivo, pois, afirmam o que fora pactuado inicialmente, bem como sua evidente relevância para as relações civis no âmbito do direito em sua totalidade.

## Discussão

O contrato promessa ou preliminar é um tipo de contrato extremamente relevante para o Direito Privado, uma vez que se faz presente em diversas relações contratuais, à medida em que configura um acordo inicial que objetiva estabelecer normas prévias, a fim de serem concretizadas em um contrato futuro, sendo este o objetivo principal do contrato promessa.

Alcides Tomasetti muito bem elucida a dimensão prática da contratação preliminar, e traz à tona exemplos de jurisprudências para concretizar a ideia de contrato preliminar, uma vez que este compõe as mais diversas situações cotidianas contempladas pela formalização de contratos. Segundo o autor, “as partes contraentes definem, num primeiro tempo, os termos essenciais da operação econômica que tencionam praticar [...] sem, contudo, pretender atuá-la imediatamente no plano jurídico” (JR. TOMASETTI, Alcides, p. 04, 1982).

Ora, fica claro, portanto, que o instrumento aqui discutido envolve todas aquelas relações contratuais que objetivam estabelecer previamente conceitos e cláusulas, determinantes à constituição de uma relação contratual futura, ou seja, de um contrato posterior ou definitivo o qual é garantido pela inicial delimitação realizada pelo contrato preliminar. Reside neste ponto, a grande importância do contrato promessa, seu traço inegável de acordo essencial realizado entre as partes envolvidas, de maneira anterior a um futuro contrato que será firmado mediante uma obrigação baseada no respeito ao acordo primeiramente realizado.

## A era digital e suas implicações sociais: Desafios e contribuições

É possível, assim, evidenciar que a função do contrato preliminar reside na função deste como uma garantia obrigacional de que o contrato futuro será firmado. O contrato preliminar se demonstra essencial em situações de grande complexidade, nas quais se exige uma vasta análise de diversos pontos os quais, somente após inteiramente avaliados, podem conferir aos contraentes a certeza de contratar.

O contrato preliminar, portanto, garante aos contraentes um vínculo jurídico, uma espécie de garantia até que todas as variáveis da contratação sejam sanadas, ou ao menos consideradas, para que então, a contratação se efetive. Neste ponto, no contrato promessa “há uma ‘reserva de complementação’, que deverá ser resolvida ao nível de uma segunda contratação, obtida pelo subsequente dever de cooperação entre as partes, fixado no contrato preliminar” (JR. TOMASETTI, Alcides, p. 07/08, 1982).

No que se refere ao dever de cooperação entre as partes, citado anteriormente, tal característica é intrínseca à contratação preliminar, a qual necessita ser permeada por uma noção de respeito ao acordado entre as partes, para que o objetivo final da contratação definitiva possa ser atingido. É importante que se contemple o acordado inicialmente, tendo em vista essa ser a função principal do contrato preliminar, a fim de que a futura contratação não seja infundada, mas sim, baseada e permeada pelo inicialmente determinado. Neste ponto, resta muito claro a existência de temáticas como a boa-fé e o “respeito à palavra dada”, pontos extremamente relevantes em toda a relação contratual preliminar.

A boa-fé, como é discutida e vista no direito atual, provém de uma noção estabelecida pelo Direito Romano, no qual surge a noção de *fides*, uma ideia que recebeu diversos significados, e que permeou relações de clientela, negócios contratuais e proteção possessória (MARTINS-COSTA, Judith, p. 111, 2000). Neste espectro, dentre as diversas heranças deixadas pelo Direito Romano, aliadas à ideia de *fides*, encontra-se o *fid quod dicitur*, o “respeito à palavra dada”, garantia que surge nas relações as quais não poderiam ser de fato protegidas pelo Estado, de maneira que se fez necessário a presença de algo que trouxesse consigo uma garantia daquilo que se pretendia obter futuramente, tal qual nos contratos preliminares.

Para além da noção de *fides*, inicialmente pôde-se destacar a *fides-promessa*, surgida da exteriorização formal da *fides*-poder (MENEZES CORDEIRO, Antônio Manuel da Rocha e, p. 61, 2013), que passou a corresponder à formalização da promessa, e, gradativamente, carregou consigo a noção de garantia e palavra dada, sendo de extrema relevância ao Direito Civil. Dessa forma, a *fides-promessa*, a qual possui atuação, também, na noção de clientela associada à lealdade e obediência (MENEZES CORDEIRO, Antônio Manuel da Rocha e, p. 59, 2013), demonstra, assim, sua evidente influência na noção do “respeito à palavra dada”.

Judith Martins-Costa cita Paolo Frezza ao elucidar que “A boa-fé atua, nesta perspectiva, como ‘a força que produz ao mesmo tempo a definição da estrutura negocial e a configuração da responsabilidade dos contraentes’” (MARTINS-COSTA, Judith, p. 116, 2000). Portanto, a boa-fé corresponde a uma noção de conduta a ser seguida pelas partes envolvidas na situação negocial, à medida que passa a ditar a auto-regulação que envolve a responsabilidade dos contraentes com aquilo que fora acordado.

A boa-fé, é, dessa forma, o comportamento dos indivíduos que respeita “[...] um conjunto de deveres reconduzidos, num prisma juspositivo e numa óptica histórico-cultural, a uma regra de atuação de boa fé.” (MENEZES CORDEIRO, Antônio Manuel da Rocha e, p. 632, 2013). Vejamos, então, que se trata de um conceito que regula o comportamento das pessoas para que este se adeque, através das responsabilidades estabelecidas entre as partes envolvidas, ao respeitar o acordado, seguindo noções de boa conduta, em todas as fases negociais, obrigacionais, bem como, contratuais.

No Direito Romano, conforme citado anteriormente, a noção de *fides* se apresenta dentre suas formas, como a de *fides-promessa*, e, principalmente, na garantia à palavra dada. A autora Judith cita a obra *Princípios del derecho romano*, de Fritz Schulz, ao demonstrar que “A *fides* se define na antiguidade como ser de palavra, ter palavra: *fid quod dicitur*” (MARTINS-COSTA, Judith, p. 113, 2000. Tradução nossa.). Logo, o “respeito à palavra dada” é um conceito que remonta à antiguidade e que surge no Direito Romano, e permanece até a atualidade por ser relevante às relações contratuais e, especialmente, ao contrato preliminar.

Como dito, o contrato promessa funciona como uma espécie de garantia para que a relação contratual se concretize no contrato definitivo a ser firmado, sendo esse o principal ponto o qual

## A era digital e suas implicações sociais: Desafios e contribuições

necessita a atuação da boa-fé, e do “respeito à palavra dada”. Pois, somente com os dois institutos citados anteriormente, é que se pode exprimir uma garantia de que o contrato se dê sem percalços e da maneira correta, garantindo a boa relação e o respeito ao determinado inicialmente.

Ainda se tratando de Direito Romano, é difícil encontrar o ponto exato no qual o contrato promessa passou a existir, uma vez que não é possível exprimir com clareza as características desse tipo de contrato vindas do Direito Romano (PRATA, Ana, p. 19, 1994). O que ocorre, e é possível de identificar, é a relação do contrato promessa com o contrato de compra e venda, ao se tratar da venda romana. Em resumo, entende-se que a venda romana, inicialmente, não possuía a necessidade da tradição da coisa, ou a transmissão da propriedade, e sim limitava-se a “constituir o vendedor na obrigação de, subsequentemente, proceder à transferência da posse” (PRATA, Ana, p. 24, 1994), o que significa que tratava-se de uma promessa de compra e venda.

Importante salientar que, um dos tópicos que foi determinante na diferenciação do contrato promessa dos demais contratos, ao longo da evolução de sua caracterização, fora o dogma da incoercibilidade da vontade (PRATA, Ana, p. 51, 1994), uma vez que “A obrigação de contratar não podia ver o seu cumprimento actuado forçadamente, isto é, contra a vontade do devedor, porque esse cumprimento era, justamente, a expressão de tal vontade” (PRATA, Ana, p. 51, 1994).

Ademais, o Código Civil de 2002 dispõe em seu artigo 463 que “Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive” (BRASIL, 2002). Neste ponto, não resta dúvida quanto à importância e presença da boa-fé nos contratos promessa, uma vez que qualquer uma das partes possui o direito de exigir a celebração do contrato definitivo, sendo esta a maneira de cumprir com o “respeito à palavra dada”.

O contrato preliminar, portanto, possui previsão no Código Civil, assim como, configura objeto de estudo na doutrina, sendo instituto importantíssimo nas relações civis. Esse tipo de contrato deve caminhar atrelado às noções de boa-fé, e de “respeito à palavra dada”, tendo em vista que, para a celebração dos contratos promessa ou preliminares, é completamente necessário a existência da boa-fé permeando a relação contratual, bem como do “respeito à palavra dada”, para que, por fim, garanta-se que, o que fora previamente delimitado, permaneça no contrato definitivo a ser pactuado entre as partes.

Na incessante busca pela mitigação das vulnerabilidades que permeiam o direito e a sociedade em sua totalidade, é de grande importância destacar um dever decorrente do princípio da boa-fé objetiva, o qual nos auxilia na busca pela colmatação das vulnerabilidades: o dever de informação. Antônio Menezes Cordeiro, muito bem pontua que “A História confirma que, como motor essencial do Direito civil, desde sempre esteve a intenção normativa de proteger os fracos” (MENEZES CORDEIRO, Antônio Manuel da Rocha e, p. 26, 2021), desta forma, necessária é a análise de um dever tão relevante para as relações contratuais, o qual é determinante para a proteção do lado mais fraco na relação jurídica estabelecida.

O dever de informação se apresenta como decorrência do efetivo exercício da boa-fé objetiva nas relações contratuais, e, tratando-se especificamente dos contratos preliminares, tal dever é essencial para que sejam estabelecidos de forma clara as informações e parâmetros que serão alinhados entre as partes contratantes. Com isso, objetiva-se a completa delimitação das tratativas prévias para que o contrato preliminar garanta o contrato definitivo, sem quaisquer percalços que prejudiquem uma das partes e a relação contratual estabelecida.

Novamente, Antônio Menezes Cordeiro elucida: “[...] a culpa in contrahendo equivale a uma designação tradicional, que exprime, desde o momento em que as partes iniciem contractos preliminares, uma relação obrigacional que se constitui entre ambas, sem dever de prestar principal.” (MENEZES CORDEIRO, Antônio Manuel da Rocha e, p. 48, 2021). Conforme exposto, há uma dupla obrigação, concernente à ambas as partes contraentes, que vincula, desde a contratação preliminar, a relação obrigacional delimitada, sendo importante a presença e o respeito à boa-fé objetiva.

O dever de informação, portanto, somente pode se concretizar, a partir do cumprimento das responsabilidades, guiado pela boa-fé objetiva, e tal dever garante a transparência no que é acordado entre os contraentes, à medida em que as partes possuem pleno conhecimento de tudo o que envolve o que se pretende firmar.

## A era digital e suas implicações sociais: Desafios e contribuições

No que diz respeito à eficácia dos contratos preliminares, tendo em vista a promessa firmada entre as partes, em hipótese de descumprimento por uma destas, a outra possui a faculdade de exigir a eficácia do contrato preliminar, e, deste exercício “depende o nascimento dos efeitos do chamado contrato definitivo” (GOMES, Orlando, p. 139, 2000). Ou seja, o contrato definitivo passa a se tornar eficaz, à medida em que o cumprimento da obrigação estipulada preliminarmente, é exigido. Sendo assim, demonstra-se a relevância do dever de informação, pois, o cumprimento do contrato promessa se dará nos termos do que fora determinado, sendo imprescindível o cumprimento da boa-fé objetiva para que o direito à informação seja plenamente contemplado pelos contraentes.

Diversos são os deveres jurídicos e suas relações com a boa-fé objetiva, e, dentre suas subdivisões, há os deveres secundários, dentro dos quais existe, o já demonstrado, dever de informação, que faz parte dos deveres de conduta. Segundo Judith Martins-Costa, ao citar Mario Julio de Almeida Costa, estes deveres são “deveres de cooperação e proteção dos recíprocos interesses” (MARTINS-COSTA, Judith, p. 439, 2000), ou seja, envolvem ambos os contraentes.

Cabe demonstrar, também, que o dever de informação é expressamente previsto no Código de Defesa do Consumidor, demonstrando sua incidência nos dispositivos legais brasileiros, nas mais diversas doutrinas, assim como sua íntima relação traçada junto à boa-fé objetiva.

Portanto, a categoria de deveres que abrange o dever de informação, é completamente imposta pela boa-fé objetiva, buscando a efetiva finalidade do contrato, garantindo, portanto, que este seja devidamente cumprido. Neste ponto recai a importância do dever de informação nos contratos preliminares, assim como do respeito e cumprimento à boa-fé objetiva, garantindo, assim, o correto deslinde da relação contratual ao buscar a proteção dos interesses e acordos realizados, e a erradicação de vulnerabilidades contratuais e obrigacionais.

### Conclusão

O objetivo do presente artigo científico se resguarda a analisar a relação da boa-fé nos contratos preliminares, ou promessa, e o “respeito à palavra dada”, conceito originado no Direito Romano e que se mantém presente até a atualidade, à medida em que torna-se essencial para a manutenção deste tipo de contrato.

Conclui-se, portanto, que contratos preliminares, boa-fé e “respeito à palavra dada” são conceitos e institutos que caminham, ou ao menos deveriam caminhar, lado a lado, sendo que a existência de um condiciona a existência dos demais, em conjunto. Para que um contrato preliminar exista, em toda a sua potência, o preceito de boa-fé deve ser respeitado ao reger as relações entre os contraentes e garantir a efetivação da função desse contrato.

Busca-se, com o respeito à boa-fé objetiva, a mitigação das vulnerabilidades que possam vir a existir entre as partes contraentes, as quais são passíveis de se fazerem presentes em quaisquer relações jurídicas, obrigacionais, processuais e contratuais.

O que é pactuado entre as partes, define conceitos iniciais que devem permanecer no contrato definitivo a ser pactuado. O contrato promessa serve, portanto, como uma “porta” inicial, que define conceitos com o objetivo de garantir aquilo que se busca contratar, mas, que somente futuramente, será de fato contratado.

O dever de informação se faz presente e imprescindível, apresentando-se como consequência do estrito cumprimento da boa-fé objetiva na relação obrigacional estabelecida pelos contraentes, de maneira que devem ser contemplados pelo direito à informação, para que não exista uma relação de poder que coloque uma das partes em detrimento, quando comparada à outra.

A boa-fé, como instituto que atua no direito como um todo, é, assim, extremamente relevante neste tipo de relação contratual, e traz consigo o “respeito à palavra dada”, sendo estes dois conceitos basilares para a análise e efetivação de contratos preliminares. Os contratos preliminares, portanto, estão presentes em quaisquer casos nos quais seja pactuado determinada coisa inicialmente, para que, posteriormente, se efetive aquilo que fora garantido de início, demonstrando, assim, sua efetiva importância no direito e nas relações civis.

## A era digital e suas implicações sociais: Desafios e contribuições

### Referências

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

GOMES, Orlando. **CONTRATOS**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2000.

MARTINS-COSTA, Judith. **A Boa-Fé no Direito Privado**. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2000.

MENEZES CORDEIRO, António Manuel da Rocha e. **Da boa fé no Direito Civil**. Coimbra: Ed. Almedina S.A., 2013.

MENEZES CORDEIRO, António Manuel da Rocha e. **Vulnerabilidades e Direito Civil**. Lisboa: Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, 2021. Disponível em: <https://www.fd.ulisboa.pt/wp-content/uploads/2021/10/Antonio-Menezes-Cordeiro.pdf> Acesso em: 24 jul. 2023.

PRATA, Ana. **O Contrato-Promessa e seu Regime Civil**. Coimbra: Almedina, 1994.

TOMASETTI JR., Alcides. **Execução do Contrato Preliminar**. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1982.