

NOTAS SOBRE A CONDIÇÃO NO NEGÓCIO JURÍDICO

NOTES REGARDING THE CONDITION IN CONTRACTS

GUSTAVO TEPEDINO

Doutor em Direito Civil pela Universidade de Camerino (Itália). Professor Titular de Direito Civil da Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro – UERJ.
gt@tepedino.adv.br

MILENA DONATO OLIVA

Doutora em Direito Civil – Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro – UERJ.
Professora de Direito Civil e do Consumidor da Faculdade de Direito da UERJ.
mdo@tepedino.adv.br

Recebido em: 19.03.2018
Aprovado em: 18.06.2018

ÁREA DO DIREITO: Civil

RESUMO: O presente estudo busca revisitar, em perspectiva funcional, os principais pontos da disciplina da condição dos negócios jurídicos. Aborda-se, inicialmente, o conteúdo técnico da noção de elementos acidentais do negócio jurídico. Analisam-se, na sequência, os principais atributos da condição, o regime jurídico que lhe é aplicável, bem como aspectos controvertidos relativos aos diversos tipos de condição, notadamente os decorrentes da diferenciação entre as condições suspensivas e as resolutivas e, ainda, a problemática concernente à retroatividade dos efeitos da implementação da condição.

PALAVRAS-CHAVE: Condição – Negócio jurídico – Elementos acidentais – Condições suspensivas e resolutivas – Condições ilícitas e impossíveis.

ABSTRACT: The present article seeks to revisit, in a functional perspective, the main points of the discipline of the condition in contracts. The technical content of the notion of accidental elements of the contract is initially examined. In sequence, the text analyses the main attributes of the condition, the applicable legal regime, and the controversial aspects related to the several types of condition, notably those resulting from the differentiation between suspensive and resolutive conditions, as well as the issues concerning the retroactivity of the effects arising from the implementation of the condition.

KEYWORDS: Condition – Contract – Accidental elements – Suspensive and resolving conditions – Illicit and impossible conditions.

SUMÁRIO: 1. Introdução: elementos acidentais do negócio jurídico. 2. Atributos da condição: voluntariedade, futuridade e incerteza. 3. Espécies de condição. 3.1. A distinção entre condições

suspensivas e resolutivas. 4. A controvérsia acerca da retroatividade dos efeitos uma vez implementada a condição. 5. Efeitos decorrentes da impossibilidade e da ilicitude da condição. 6. A boa-fé objetiva e o art. 129 do Código Civil. Conclusão. Referências bibliográficas.

1. INTRODUÇÃO: ELEMENTOS ACIDENTAIS DO NEGÓCIO JURÍDICO

Costuma-se analisar o negócio jurídico em três planos distintos, investigando-se sua (a) existência; (b) validade; e (c) eficácia. Nessa perspectiva, para se reconhecer a existência do negócio jurídico, o intérprete identificará os seus elementos essenciais, quais sejam, a declaração de vontade, a forma e o objeto. Superada essa primeira fase investigativa, reconhecidos os elementos de existência do negócio, passa-se à análise das qualidades de que devem ser dotados tais elementos para que se tenha por válido o negócio. Segundo o art. 104 do CC, constituem-se requisitos de validade do negócio jurídico: (a) a capacidade do agente; (b) a possibilidade jurídica e material do objeto; e (c) a conformidade à forma prescrita em lei. Em outras palavras, o controle de validade pressupõe a existência do negócio, com seus elementos essenciais, perscrutando-se, então, a presença dos predicados que, qualificando tais elementos, tornam o negócio jurídico válido. “Válido é adjetivo com que se qualifica o negócio jurídico formado de acordo com as regras jurídicas”.¹

Uma vez definidos os elementos e requisitos essenciais ao negócio, que indicam sua existência e validade no mundo jurídico, passa-se ao terceiro plano de análise, dirigido à verificação de sua eficácia *stricto sensu*. Cogitar-se da eficácia de um negócio pressupõe a superação dos primeiros planos investigativos, tendo-o por existente e válido. A eficácia revela a aptidão do negócio a produzir os efeitos pretendidos pela declaração de vontade. Os elementos acidentais submeterão a produção de efeitos do negócio (existente e válido) a condição, termo ou encargo. Tais eventos, inseridos pela autonomia privada na declaração de vontade, incorporam-se ao seu conteúdo, vinculando o negócio, em seu plano de eficácia, à sua realização.²

A condição, o termo ou o encargo, embora denominados elementos “acidentais”, uma vez incorporados no negócio jurídico pela autonomia privada, tornam-se essenciais para a compreensão da concreta relação negocial. A acidentalidade, portanto, refere-se à prescindibilidade desses elementos para a qualificação do tipo

1. AZEVEDO, Antônio Junqueira de. *Negócio jurídico: existência, validade e eficácia*. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 42.

2. Para exemplos de aplicação concreta dos elementos acidentais e suas repercussões jurídicas, seja consentido remeter a TEPEDINO, Gustavo. *Relações obrigacionais e contratos. Soluções práticas de direito: pareceres*. São Paulo: Ed. RT, 2012. v. II, especialmente p. 151-172; TEPEDINO, Gustavo. *Empresa e atividade negocial. Soluções práticas de direito: pareceres*. São Paulo: Ed. RT, 2012. v. III, p. 221-265; e 359-410.

TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. Notas sobre a condição no negócio jurídico. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. vol. 16. ano 5. p. 61-83. São Paulo: Ed. RT, jul.-set. 2018.

do evento futuro e incerto. Estas, por sua vez, subordinam a extinção de efeitos do negócio a tal acontecimento. Antes de implementada a condição suspensiva ainda não se adquiriu o direito que a ela se subordina. O titular do direito sob condição suspensiva possui expectativa de direito (ou direito expectativo), situação jurídica tutelada pelo ordenamento. Já a condição resolutiva não obsta a imediata produção de efeitos e a aquisição dos direitos decorrentes do contrato, muito embora, uma vez implementada, acarrete a extinção do negócio e, conseqüentemente, dos direitos que dele decorrem, ressalvados aqueles efeitos e direitos que se perpetuam mesmo após o término do ajuste.

Quanto à discussão acerca da retroatividade dos efeitos das condições suspensiva e resolutiva, a controvérsia deve ser revisitada à luz da eficácia perante terceiros do implemento da condição. Com efeito, uma vez que a condição é voluntariamente aposta ao negócio jurídico, os efeitos da sua verificação devem ser aqueles pretendidos pelas partes. Entretanto, é possível que uma das partes tenha celebrado outros ajustes que seriam prejudicados com a ocorrência da condição. Restar saber o que deve prevalecer: a proteção do terceiro ou do titular do direito condicional. Para tanto, cuida-se de examinar não a retroatividade dos efeitos do implemento da condição, mas o tipo de tutela assegurado ao titular do direito eventual: se real ou pessoal. No primeiro caso, o titular do direito sob condição pode opor a verificação desta ao terceiro, ainda que de boa-fé. Na segunda hipótese, o direito do terceiro deve ser preservado, a menos que esteja de má-fé.

No que tange à impossibilidade da condição, a condição impossível, sendo suspensiva, invalida o negócio jurídico, independentemente de se tratar de impossibilidade material ou jurídica. Por outro lado, em se tratando de condição resolutiva, sua impossibilidade (física ou jurídica) não afeta a higidez da declaração de vontade, que produz efeitos desde o seu nascimento e o ato negocial opera como se fosse puro e simples. Nesse caso a invalidade atinge somente o elemento extintivo.

Por fim, registre-se que, a despeito de serem reputadas como elementos acidentais, as condições apostas pelas partes são tidas como essenciais para a concreta configuração do ajuste. A qualificação como “acidentais” significa que não são imprescindíveis para a qualificação abstrata do tipo contratual, sendo expressão genuína da autonomia privada. Entretanto, uma vez inseridas pelas partes no contrato, tornam-se essenciais para a compreensão do negócio jurídico.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGUIAR JUNIOR, Ruy Rosado. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. In: TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (Coord.). *Comentários ao novo Código Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2011. v. VI, t. II.

AMARAL, Francisco. *Direito civil brasileiro: introdução*. Rio de Janeiro: Forense, 1991.

- AMARAL, Francisco. *Direito civil: introdução*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.
- ANTUNES VARELA, João de Matos. *Das obrigações em geral*. Coimbra: Almedina, 2006. v. II.
- AZEVEDO, Antônio Junqueira de. *Negócio jurídico: existência, validade e eficácia*. São Paulo: Saraiva, 2013.
- BETTI, Emilio. *Teoria geral do negócio jurídico*. Campinas: Servanda, 2008.
- BEVILÁQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado*. Rio de Janeiro: Rio, 1975. v. I.
- BUSNELLI, Francesco Donato. Clausola resolutiva. *Enciclopedia del diritto*. Milano: Giuffrè, 1960. v. VII.
- CARVALHO DE MENDONÇA, Manoel Ignacio. *Doutrina e prática das obrigações*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1938. t. I.
- CARVALHO SANTOS, J. M. de. *Código Civil brasileiro interpretado*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1963. v. III.
- CARVALHO SANTOS, J. M. de. *Código Civil brasileiro interpretado*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1963. v. VIII.
- CHAMOUN, Ebert. *Instituições de direito romano*. Rio de Janeiro: Forense, 1968.
- DANTAS, San Tiago. *Programa de direito civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2001.
- DE PAGE, Henri. *Traité élémentaire de droit civil belge*. Bruxelles: Émile Bruylant, 1948. t. I.
- DEMOLOMBE, Charles. *Traité des contrats ou des obligations conventionnelles*, t. II. *Cours de Code Napoléon*. Paris: Imprimerie Générale, 1877. t. XXV.
- DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: teoria geral do direito civil*. São Paulo: Saraiva, 2002. v. I.
- DOMINGUES DE ANDRADE, Manuel A. *Teoria geral da relação jurídica*. Coimbra: Almedina, 1983. v. II.
- ESPÍNOLA, Eduardo. *Manual do Código Civil brasileiro*. Rio de Janeiro: Jacintho Ribeiro dos Santos, 1926. v. III, parte geral.
- GOMES, Orlando. *Alienação fiduciária em garantia*. São Paulo: Ed. RT, 1975.
- GOMES, Orlando. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2008.
- GOMES, Orlando. *Introdução ao direito civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- MARTINS-COSTA, Fernanda. *Condição suspensiva: função, estrutura e regime jurídico*. São Paulo: Almedina, 2017.
- MEIRELES, Rose Melo Vencelau. O negócio jurídico e suas modalidades. In: TEPEDINO, Gustavo (Org.). *O Código Civil na perspectiva civil-constitucional: parte geral*. Rio de Janeiro: Renovar, 2013.
- MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil*. São Paulo: Saraiva, 2007. v. 1, parte geral.
- MOREIRA ALVES, José Carlos. *Da alienação fiduciária em garantia*. Rio de Janeiro: Forense, 1979.

- OLIVA, Milena Donato. *Do negócio fiduciário à fidúcia*. São Paulo: Atlas, 2014.
- OLIVEIRA, Eduardo Ribeiro de. *Comentários ao novo Código Civil*: dos bens, dos fatos jurídicos, do negócio jurídico, disposições gerais, da representação, da condição, do termo e do encargo. In: TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (Coord.). *Comentários ao novo Código Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2008. v. II.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013. v. I.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. IV.
- PEREIRA, Virgílio de Sá. Direito das coisas. In: LACERDA, Paulo de (Coord.). *Manual do Código Civil brasileiro*. Rio de Janeiro: Jacintho Ribeiro dos Santos, 1924. v. VIII.
- PERLINGIERI, Pietro. *Manuale di Diritto Civile*. Napoli: Edizioni Scientifiche Italiane, 1997.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco. *Tratado de direito privado*. São Paulo: Ed. RT, 2013. t. V.
- RÃO, Vicente. *Ato jurídico*. São Paulo: Ed. RT, 1997.
- RODRIGUES, Silvio. *Direito civil*. São Paulo: Saraiva, 2003. v. I – parte geral.
- RUGGIERO, Roberto de. *Istituzioni di diritto civile*. Milano: Casa Editrice Giuseppe Principato, 1939. v. I.
- RUGGIERO, Roberto de. *Instituições de direito civil*. Campinas: Bookseller, 2005. v. I.
- SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Curso de direito civil*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1989. v. I.
- SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Curso de direito civil*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1995. v. V.
- SIQUEIRA, João Carlos de. Propriedade resolúvel. *Revista de Direito Imobiliário*, n. 3, São Paulo, 1979.
- TEPEDINO, Gustavo. Relações obrigacionais e contratos. *Soluções práticas de direito: pareceres*. São Paulo: Ed. RT, 2012. v. II.
- TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. Rio de Janeiro: Renovar, 2012. v. II.
- TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. Rio de Janeiro: Renovar, 2014. v. I.
- TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Cláusula resolutiva expressa*. Belo Horizonte: Fórum, 2017.
- TRIMARCHI, Pietro. *Istituzioni di diritto privato*. Milano: Giuffrè, 2016.
- WALD, Arnoldo. *Direito civil: introdução e parte geral*. São Paulo: Saraiva, 2009.

PESQUISAS DO EDITORIAL

Veja também Doutrina

- Condição necessária, impossível e indeterminável, de João de Castro Mendes – *Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos* 1/1199-1229 (DTR\2012\1338); e
- Da retroatividade e da irretroatividade das condições, de Sílvio Rodrigues – *Doutrinas Essenciais de Direito Civil* 2/423-430 e *Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos* 1/1379-1386 (DTR\2012\2006).