

A SEGURANÇA JURÍDICA DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA

Maria Beatriz BOAVENTURA

RESUMO: O presente artigo visa discorrer sobre as diversas modalidades e contratos que existem em nosso ordenamento. Dispondo principalmente Sobre os contratos de compra e venda, que são os mais conhecidos e firmados, e a segurança jurídica gerada pelos contratos em benefício do indivíduo.

Palavras-chave: contratos, compra e venda, segurança jurídica.

INTRODUÇÃO

Desde o primórdio dos tempos os contratos são uma forma de segurança jurídica para os indivíduos da sociedade. São uma espécie de promessa de cumprimento ou entrega de algo, se fazendo valer a vontade e comum acordo de ambas as partes. Segundo Clóvis Bevilacqua “O contrato é o acordo de vontades para o fim de adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direitos”.

Assim sendo, podemos definir o contrato como um negócio jurídico bilateral para o qual se requer, portanto o acordo de vontades em conformidade com a lei e afim de originar deveres e direitos para as partes vinculadas, ou seja, obrigações.

Temos várias modalidades de contratos, tais como contratos de comodato, contratos de compra e venda, contratos de arrendamento mercantil, entre muitos outros. Dentre estas várias modalidades, a mais utilizada pela sociedade é a compra e venda.

Com o desenvolvimento da atividade econômica, os contratos tornaram-se muito importantes para impor a vontade das partes, e gerar de certa forma mais segurança tanto ao credor como também ao devedor, pois vinculados a força normativa do contrato.

1. Como são elaborados os contratos

Os contratos são elaborados conforme o acordo estabelecido entre as partes, ou seja há autonomia das partes.

Ficará estabelecido em cada cláusula contratual as vontades exigidas e firmadas entre os respectivos credores e devedores, estando estes em comum acordo, e respeitando é claro as normas previstas no ordenamento.

As cláusulas servem para dispor e caracterizar o objeto da venda, podendo ser qualquer bem, sendo este móvel ou imóvel urbano ou rural. Dispondo também o da venda estabelecido entre as partes contratantes.

Depois de elaboradas as cláusulas, estas geram obrigações recíprocas entre as partes contratantes, caso as mesmas sejam descumpridas e isso venha a gerar danos ao credor, este poderá cobrar valores a mais estabelecidos em lei ou até mesmo o valor disposto em alguma cláusula que trate do descumprimento do próprio contrato.

A forma, a data e o local do pagamento também são estabelecidas nas cláusulas. As especificações devem ser feitas de forma bem clara, e de fácil entendimento, para que futuramente não provoquem conflitos de entendimento daquilo que ficou estabelecido nos contratos.

O texto do artigo 482 do Código Civil oferece-nos os elementos essenciais ao contrato:

“A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita desde que as partes acordarem no objeto e no preço.”

2.1 As obrigações geradas pelos contratos

As obrigações geradas a partir dos contratos são recíprocas, são impostas da mesma forma

ao devedor e ao credor. A obrigação de dar/entregar coisa certa, é direcionada ao credor,

devendo ele na data estabelecida no contrato entregar ou dar algo ao devedor, onde este deve

fazer o pagamento do valor estabelecido também na data prevista.

Essas obrigações servem como um estímulo para que os contratos sejam realmente

cumpridos, ou seja são a forma, a base do direito contratual, são forma de fazer com que as partes contratantes se sintam realmente obrigadas a cumprir o acordo. Portanto essas obrigações de certa forma dão uma segurança jurídica as partes, pois caso algo seja descumprido ou não venha a ser cumprido, as partes recorrem ao judiciário com o contrato em mãos, para se chegue ao cumprimento do estabelecido e a obrigação seja quitada. O contrato será eficaz quando todas as obrigações forem quitadas e todas as cláusulas sejam cumpridas de acordo com o previsto.

3. Força Obrigatória dos Contratos

Um contrato para ser considerado eficaz deve ser efetivamente cumprido pelas partes.

O ordenamento jurídico que irá estabelecer instrumentos judiciais para obrigar o contratante a cumprir o contrato ou indenizar pelas perdas e danos.

Segundo Venosa: "Decorre desse principio a intangibilidade do contrato. Ninguém pode alterar unilateralmente o conteúdo do contrato, nem pode o juiz como principio, intervir nesse conteúdo."

O contrato de compra e venda, uma vez concluído, acarretará consequências jurídicas, tais como:

Obrigação do vendedor de entregar a coisa com todos os seus acessórios, transferindo ao adquirente a sua propriedade, e do comprador de pagar o preço, na forma e no prazo estipulados. O vendedor obriga-se a transferir o domicilio do bem, devendo cuidar da conservação da coisa até sua entrega efetiva, tendo o direito de receber o preço, e o comprador assume o dever de pagar o preço, tendo o direito de receber a coisa;

4. Da compra e venda

A finalidade da compra e venda está na vinculação dos bens, visam a transferência e a aquisição da propriedade ou de algum dos direitos inerentes a ela. Dentro do nosso sistema jurídico, o objeto é a obrigação da transferência, não contendo necessariamente efeito real.

Daí a seguinte definição, dada por Orlando Gomes: "*Compra e venda é o contrato*

pelos qual uma das partes se obriga a transferir a propriedade de uma coisa à outra, recebendo em contraprestação determinada soma de dinheiro ou valor fiduciário equivalente”.

Assim, trata-se de um contrato donde defluem obrigações recíprocas para cada uma das partes. Para o vendedor a obrigação de transferir o domínio da coisa; para o comprador a de entregar o preço.

5. CONCLUSÃO

Como podemos perceber os contratos são muito utilizados por todos nós devido a garantia de compromisso que nos oferecem.

E a tendência será de que esses contratos aumentem cada vez mais e mais com o crescente desenvolvimento da sociedade, portanto atualmente podemos afirmar que ninguém consegue sobreviver no meio sociológico sem praticar uma série de contratos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

VENOSA. Silvío Salvo. **Teoria Geral dos Contratos**. 13^o edição, Atlas

DINIZ, Maria Helena. **Tratado Teórico e Prático dos Contratos**. V.1. 4^a edição. Saraiva.

Código Civil Brasileiro, Saraiva