



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Espírito Santo
Comissões OAB-ES

CONTRATOS ELETRÔNICOS NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

Samira Queiroz Castello¹

Vanessa B. de Azambuja Fernandes²

SUMÁRIO: Introdução – 1 Contrato eletrônico no ordenamento jurídico brasileiro – 2 Contratos Imobiliários – 3 Contrato eletrônico aplicado aos negócios imobiliários – Conclusão – Bibliografia

RESUMO: Neste artigo são suscitadas questões relacionadas aos contratos imobiliários e a possibilidade de sua concretização por meio eletrônico. De início foram abordados os requisitos essenciais a todos os contratos, conforme legislação aplicável e, depois, pretendeu-se identificar o contrato eletrônico como uma forma de celebração, e não como uma nova espécie de contrato. Deu-se especial ênfase à questão de sua segurança e validade jurídica e quais os mecanismos que podem ser utilizados para tanto. Relacionou-se, ainda, alguns tipos de contratos imobiliários e seus requisitos específicos, para finalmente versar sobre como utilizar o meio eletrônico nestes contratos imobiliários.

1 Advogada. Graduada em Direito pela Universidade Vila Velha - UVV. Pós-graduada em Direito Privado pela Universidade Gama Filho. Pós-graduanda em Direito Notarial e Registral pela Escola Superior da Advocacia - ES. Membro da Comissão de Direito Imobiliário, Condominial, Notarial e Registral da OAB/ES.

2 Advogada. Graduada em Direito pela Universidade Luterana do Brasil. Especialista em Direito e Processo do Trabalho pela ULBRA. Especialista em Advocacia Imobiliária, Urbanística, Registral e Notarial pela UNISC. LL.M. em Direito Empresarial pela FGV. Certified International Property Specialist (CIPS). Membro da Comissão de Direito Imobiliário, Condominial, Notarial e Registral da OAB/ES.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Espírito Santo
Comissões OAB-ES

PALAVRAS CHAVE: contratos imobiliários – negócio jurídico – contrato eletrônico – documento eletrônico – segurança jurídica – assinatura digital – certificado digital – assinatura eletrônica.

ABSTRACT: This article raises issues related to real estate contracts and the possibility of their implementation by electronic means. Initially, the essential requirements for all contracts were addressed, according to the applicable legislation, and then, the intention was to identify the electronic contract as a form of celebration, and not as a new type of contract. Special emphasis was given to the question of its legal security and validity and which mechanisms can be used for this purpose. It was also listed some types of real estate contracts and their specific requirements, to finally discuss how to use the electronic means in these real estate contracts.

KEY WORDS: real estate contracts – legal business – electronic contract – electronic document - legal security – digital signature – digital certificate – electronic signature.

INTRODUÇÃO

Estamos vivendo um avanço tecnológico há alguns anos e as necessidades de adaptação para manutenção dos negócios jurídicos face a pandemia da COVID-19 intensificou essa evolução. Com isso, diversos padrões estão sendo revistos, e com eles a forma como os contratos são pactuados, especialmente nos negócios imobiliários. A dificuldade de se realizar negócios presenciais somados a necessidade das partes em agilizá-los e evitar perda de tempo, faz com que busquemos adequar o mercado imobiliário a essa nova realidade.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Espírito Santo
Comissões OAB-ES

Quem pretende adquirir um imóvel, seja à vista, em construção ou mediante um financiamento bancário, sabe que existem várias etapas a serem cumpridas, que dependem da elaboração de diversos documentos que necessitam de validade jurídica para sua formalização. Da mesma forma ocorre com os contratos de locação, que devem seguir legislação específica.

Nesse contexto, surge a figura do contrato eletrônico como um aliado, mediante a utilização de ferramentas *online* caracterizadas pela segurança e capazes de dar validade jurídica, trazendo velocidade a concretização dos negócios, praticidade e economia de custos.

A internet permite que se efetue uma contratação de caráter peculiar, não presencial e à distância, facilitando a vida das partes envolvidas. Contudo, esse tipo de contrato também gera preocupações, especialmente no que concerne ao fato de algumas pessoas terem maior domínio sobre as regras tecnológicas, o que pode lhe outorgar vantagens sobre as outras, resultando em um desequilíbrio contratual.

Assim, o desenvolvimento de relações comerciais através da tecnologia digital como prática social é um fenômeno novo que cada vez mais vem tomando forma na sociedade, e, por isso mesmo, merece ser regulado pelo ordenamento jurídico pátrio, sob pena de restar inviabilizada a utilização dos instrumentos tecnológicos, como os contratos eletrônicos.

E nessa linha de raciocínio, foram editadas algumas legislações a fim de regular o uso dessas novas formas de efetivar negócios jurídicos, as quais serão abordadas neste artigo, que tem como escopo promover uma abordagem sobre os contratos eletrônicos, sob um viés legislativo e prático, de modo a demonstrar sua viabilidade e formas de utilização no direito imobiliário.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Espírito Santo
Comissões OAB-ES

1 CONTRATO ELETRÔNICO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Antes da abordagem específica da figura do contrato eletrônico, mister explicitar o conceito geral de contrato, o qual foi criado pela doutrina como sendo um negócio jurídico entre duas ou mais pessoas para disciplinarem seus interesses. Na concepção de Caio Mario da Silva Pereira³, “*contrato é um acordo de vontades, na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos*”, ou ainda, de forma mais sucinta, “*o acordo de vontades com a finalidade de produzir efeitos jurídicos*”.

O Código Civil Brasileiro trata da matéria de contratos na Parte Especial, Livro I, sob o Título V “Dos Contratos em Geral” e Título VI “Das Várias Espécies de Contratos”. Os artigos 421 e 422 do Código Civil⁴ referem que há liberdade contratual, mas esta deve ser exercida de acordo com a função social do contrato e os limites da boa-fé objetiva e da probidade.

Existem também requisitos de validade dos contratos, os quais são essenciais para sua existência e podemos dividir em requisitos *gerais*⁵, que são aqueles aplicáveis a qualquer contrato e dizem respeito à (i) capacidade dos contratantes, (ii) ao objeto lícito, possível e determinado ou determinável, (iii) forma prescrita ou não defesa em lei, (iv) manifestação da vontade sem vício; e requisitos *particulares*, que são específicos de determinadas espécies de contratos, como no caso de contratos imobiliários.

Carlos Roberto Gonçalves⁶ considera que:

3 PEREIRA, Caio Mario da Silva. Instituições de direito civil: contratos, p. 7.

4 Código Civil - Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. (Redação dada pela Lei nº 13.874, de 2019). Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

5 Código Civil - Art. 104. A validade do negócio jurídico requer: I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III - forma prescrita ou não defesa em lei.

6 GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro -Teoria Geral das Obrigações. 7ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2010.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Espírito Santo
Comissões OAB-ES

Para que o negócio jurídico produza efeitos, possibilitando a aquisição, modificação ou extinção de direito, deve preencher certos requisitos apresentados como os de sua validade. Se os possui, é válido e dele decorrem os mencionados efeitos, almejados pelo agente. Se, porém, faltare um desses requisitos, o negócio é inválido, não produz o efeito jurídico em questão e é nulo ou anulável. Os requisitos de caráter específico são aqueles pertinentes a determinado negócio jurídico. A compra e venda, por exemplo, tem como elementos essenciais a coisa (res), o preço (pretium) e o consentimento (consensus).

O contrato, portanto, é um acordo entre as partes, a fim de estipular direitos e obrigações, com a finalidade de prestação de algum serviço, aquisição de algum bem, parcerias, dentre outros, sendo que, dependendo do tipo, pode até mesmo ser verbal. São diversas as espécies de contratos, mas o objeto deste artigo é tratar especificamente dos contratos imobiliários, e por esta razão não adentraremos nas demais espécies.

Vale dizer que quando se trata de negócio jurídico, além dos requisitos já mencionados inerentes aos contratos em geral, o princípio da boa-fé deve orientar todas as relações, conforme disciplinado pelo artigo 113 do Código Civil⁷. Neste sentido, sendo as partes livres para pactuar, e agindo de boa-fé, poderão optar por outros meios capazes de formalizar o negócio jurídico, dentre eles citamos o contrato eletrônico.

O **contrato eletrônico** não se trata de uma nova espécie, mas sim de uma forma de celebração do contrato por meio de um sistema informatizado, possuindo os demais requisitos de um instrumento realizado pelo meio físico. O ponto que merece destaque é a segurança jurídica que deve ter o contrato eletrônico, pois é pela via *online* que o contrato é gerado, enviado e assinado pelas partes envolvidas.

O documento eletrônico não é uma novidade tão recente no Brasil, tendo surgido com a publicação da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de

⁷ Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Espírito Santo
Comissões OAB-ES

2001⁸, ou seja, já se completaram 20 anos de sua existência. Essa MP instituiu a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileiras – ICP-Brasil, para fins de assegurar autenticidade de assinaturas digitais, em qualquer documento público ou particular, por meio de certificação. O seu artigo 10 trata especificamente da validade de tais assinaturas:

Art. 10. Consideram-se documentos públicos ou particulares, para todos os fins legais, os documentos eletrônicos de que trata esta Medida Provisória.

§ 1º As declarações constantes dos documentos em forma eletrônica produzidos com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil presumem-se verdadeiros em relação aos signatários, na forma do art. 131 da Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916 - Código Civil.

§ 2º O disposto nesta Medida Provisória não obsta a utilização de outro meio de comprovação da autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil, desde que admitido pelas partes como válido ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento.

Para maior segurança na utilização da forma eletrônica de contratação utiliza-se o processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil, que é composto por uma autoridade gestora de políticas e pela cadeia de autoridades certificadoras que incluem a Autoridade Certificadora Raiz – AC Raiz, as Autoridades Certificadoras – AC e as Autoridades de Registro – AR.

Tais instituições são responsáveis pela emissão, renovação, gerenciamento e revogação do certificado digital, que resultará na *assinatura digital*, ou seja, um **certificado digital** que garantirá a autenticidade, integridade e validade jurídica da assinatura no documento eletrônico. Esse certificado digital é composto de um par de chaves criptográficas, sendo uma pública, usada para o envio das informações criptografadas, e outra privada, gerada sempre pelo próprio titular e de seu exclusivo controle, uso e conhecimento para decodificar as informações.

⁸ BRASIL, Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/antigas_2001/2200-2.htm>. Acesso em 22 ago 2021.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Espírito Santo
Comissões OAB-ES

Então, após cifrar com a chave pública, somente a chave privada pode decodificar a informação, por isso a maior segurança na utilização desse par de chaves.

É claro que outros mecanismos eletrônicos podem ser utilizados a fim de dar validade ao negócio entabulado entre as partes, por meio eletrônico. Tanto que a própria Medida Provisória dispõe claramente que é permitida a utilização de outro meio de comprovação da autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, desde que admitido pelas partes como válido ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento (§ 2º, art. 10). Com isto, podemos pensar na **assinatura eletrônica** como gênero, e a assinatura digital a espécie. Isso significa que toda a assinatura digital é eletrônica, mas nem toda a assinatura eletrônica é digital.

Basicamente, a assinatura eletrônica é qualquer mecanismo eletrônico que possa identificar uma pessoa. Como exemplo temos: login e senha, identificação por biometria, aplicativos específicos, confirmação por duplo fator, caixa de aceito/não aceito em termos de uso *online*, códigos de segurança. A diferença importante com relação a assinatura digital, é que a assinatura eletrônica não é validada por nenhuma autoridade certificadora, não sendo revestida de padrões de segurança e integridade.

A assinatura digital, por sua vez, pode ter sua veracidade confirmada através da certificação digital, que outorga maior segurança jurídica para as partes contratantes, restando disposto, inclusive, na referida Medida Provisória nº 2.200-2/2001 que *“As declarações constantes dos documentos em forma eletrônica produzidos com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil presumem-se verdadeiros em relação aos signatários, na forma do art. 131 da Lei no 3.071, de 1º de janeiro de 1916 - Código Civil. (art. 219, CC/02)”*⁹.

9 Art. 10, §1º da Medida Provisória nº 2.200-2/2001.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Espírito Santo
Comissões OAB-ES

A assinatura digital é, portanto, considerada válida desde que devidamente acompanhada da certificação, dotando o contrato de efeitos jurídicos, se atendidos os demais requisitos legais atinentes ao instrumento especificamente considerado.

Além da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 que é a base da legislação sobre o assunto, outras surgiram posteriormente, como a Lei de Liberdade Econômica¹⁰ que prevê em seu art. 3º, inciso X o seguinte:

Art. 3º São direitos de toda pessoa, natural ou jurídica, essenciais para o desenvolvimento e o crescimento econômicos do País, observado o disposto no parágrafo único do art. 170 da Constituição Federal:

(...)

X - arquivar qualquer documento por meio de microfilme ou **por meio digital, conforme técnica e requisitos estabelecidos em regulamento, hipótese em que se equipará a documento físico para todos os efeitos legais e para a comprovação de qualquer ato de direito público.**

O citado regulamento foi instituído pelo Decreto n.º 10.278/20¹¹, que estabeleceu os requisitos adiante transcritos:

Requisitos na digitalização que envolva entidades públicas

Art. 5º O documento digitalizado destinado a se equiparar a documento físico para todos os efeitos legais e para a comprovação de qualquer ato perante pessoa jurídica de direito público interno deverá:

I - **ser assinado digitalmente com certificação digital no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP- Brasil, de modo a garantir a autoria da digitalização e a integridade do documento e de seus metadados;**

II - seguir os padrões técnicos mínimos previstos no Anexo I; e

III - conter, no mínimo, os metadados especificados no Anexo II.

Requisito na digitalização entre particulares

Art. 6º Na hipótese de documento que envolva relações entre particulares, qualquer meio de comprovação da autoria, da integridade e, se necessário, da confidencialidade de documentos digitalizados será válido, desde que es-

10 BRASIL. Lei nº 13.874 de 20 de setembro de 2019. Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado; Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm> Acesso em 24 ago 2021.

11 BRASIL. Decreto nº 10.278 de 18 de março de 2020. Regulamenta o disposto no inciso X do caput do art. 3º da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, e no art. 2º-A da Lei nº 12.682, de 9 de julho de 2012, para estabelecer a técnica e os requisitos para a digitalização de documentos públicos ou privados, a fim de que os documentos digitalizados produzam os mesmos efeitos legais dos documentos originais. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/decreto/D10278.htm> Acesso em 24 ago 2021.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Espírito Santo
Comissões OAB-ES

colhido de comum acordo pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento.

Parágrafo único. **Na hipótese não ter havido acordo prévio entre as partes, aplica-se o disposto no art. 5º.**

Destarte, o contrato eletrônico no ordenamento jurídico brasileiro constitui uma avença firmada entre partes capazes, preenchidos os requisitos legais específicos de cada espécie, devidamente assinado digitalmente com certificação digital expedida pela ICP – Brasil, caso outra não tenha sido convencionada entre as partes.

Vale dizer que o contrato firmado com assinatura digital com a devida certificação traz uma maior segurança jurídica ao negócio, tendo plena validade entre as partes e perante terceiros.

Nessa mesma linha de raciocínio o Conselho Nacional de Justiça – CNJ editou o Provimento n.º 100/2020¹² que estabeleceu regras para realização de atos notariais e registrais por meio eletrônico, facilitando em muito, a realização dos mesmos, atribuindo-lhes fé pública com a utilização de certificação digital no padrão das Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), além da possibilidade de utilização da plataforma e-notariado.

Destarte, o que se observa é uma preocupação do legislador pátrio no sentido de regulamentar a utilização dos contratos eletrônicos, a fim de garantir-lhes segurança jurídica e sua maciça utilização pela sociedade, de modo a desburocratizar as relações, e, nesse contexto, os contratos imobiliários só têm a ganhar.

Contudo, não se pode olvidar que os contratos imobiliários possuem requisitos específicos, e sua validade jurídica também quanto a isso é essencial, não podendo haver margem para questionamentos, isto é, mesmo sendo eletrônico, o instrumento deve observar os requisitos legais de validade.

12 CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, Provimento nº 100 de 26/05/2020. Dispõe sobre a prática de atos notariais eletrônicos utilizando o sistema e-Notariado, cria a Matrícula Notarial Eletrônica-MNE e dá outras providências. Disponível em <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3334>>. Acesso em 24 ago 2021.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Espírito Santo
Comissões OAB-ES

2 CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

Dentre vários negócios jurídicos imobiliários realizados entre particulares, podemos citar a compra e venda, a compra e venda por incorporação imobiliária (imóvel em construção), contrato de financiamento imobiliário e o contrato de locação. Muitos destes contratos possuem legislação específica contendo outros requisitos para sua validade, além dos pressupostos comuns a todos os contratos.

O conceito de **contrato de compra e venda**, por exemplo, está disciplinado no artigo 481 do Código Civil¹³, que define como um contrato no qual há a assunção de obrigações recíprocas: para o vendedor a obrigação de transferir o domínio da coisa, para o comprador a de pagar o preço combinado. Mas esses efeitos meramente obrigacionais não possuem o condão de transferir a propriedade, o que somente se concretiza, em caso de bens imóveis, pelo registro, como explicita o artigo 1.227 do CC¹⁴.

A natureza jurídica da compra e venda estabelece que o contrato é consensual (artigo 482 CC¹⁵), sinalagmático (envolve prestações recíprocas), oneroso, e, em regra, comutativo (exceções aos contratos aleatórios – artigos 458 e 459 CC¹⁶), e independem de forma solene.

Sobre esse último ponto, o artigo 108 do Código Civil¹⁷ impõe a forma de escritura pública para negócios jurídicos que visem a transferência de propriedade

13 Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

14 Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

15 Art. 482. A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço.

16 Art. 458. Se o contrato for aleatório, por dizer respeito a coisas ou fatos futuros, cujo risco de não virem a existir um dos contratantes assumia, terá o outro direito de receber integralmente o que lhe foi prometido, desde que de sua parte não tenha havido dolo ou culpa, ainda que nada do avençado venha a existir. Art. 459. Se for aleatório, por serem objeto dele coisas futuras, tomando o adquirente a si o risco de virem a existir em qualquer quantidade, terá também direito o alienante a todo o preço, desde que de sua parte não tiver concorrido culpa, ainda que a coisa venha a existir em quantidade inferior à esperada. Parágrafo único. Mas, se da coisa nada vier a existir, alienação não haverá, e o alienante restituirá o preço recebido.

17 Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Espírito Santo
Comissões OAB-ES

de bens imóveis com valor superior a 30 salários mínimos, existindo exceções, como o caso de contrato pelo Sistema Financeiro de Habitação (artigo 60, § 5º da Lei 4.380/64)¹⁸, alienação fiduciária (artigos 23 e 24 da Lei 9.514/97)¹⁹, compra e venda por incorporação imobiliária (§2º do artigo 32 da Lei 4.591/64)²⁰, constituição de empresa mercantil com bem imóvel (artigo 64 da Lei 8.934/94)²¹.

Além dos requisitos de validade dos contratos em geral, a compra e venda de bens imóveis é livre, desde que o bem possa ser disposto por seu proprietário e seu objeto seja possível.

Da mesma forma, os **contratos de aquisição de unidade na planta** devem preencher os requisitos básicos a todos os contratos que envolvem imóveis, além dos requisitos específicos da Lei de Incorporação Imobiliária²², que em seu artigo 32 e seguintes, relaciona os documentos indispensáveis para a negociação de imóvel em incorporação.

18 Art. 60. A aplicação da presente lei, pelo seu sentido social, far-se-á de modo a que sejam simplificados todos os processos e métodos pertinentes às respectivas transações, objetivando principalmente: § 5º Os contratos de que forem parte o Banco Nacional de Habitação ou entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação, bem como as operações efetuadas por determinação da presente Lei, poderão ser celebrados por instrumento particular, os quais poderão ser impressos, não se aplicando aos mesmos as disposições do art. 134, II, do Código Civil, atribuindo-se o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, aos contratos particulares firmados pelas entidades acima citados até a data da publicação desta Lei.

19 Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título. Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel. Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá: I - o valor do principal da dívida; II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário; III - a taxa de juros e os encargos incidentes; IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição; V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária; VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão; VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27. Parágrafo único. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do caput deste artigo seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

20 § 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretroatáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

21 Art. 64. A certidão dos atos de constituição e de alteração de empresários individuais, empresa individual de responsabilidade limitada e sociedades mercantis, fornecida pelas juntas comerciais em que foram arquivados, será o documento hábil para a transferência, por transcrição no registro público competente, dos bens com que o subscritor tiver contribuído para a formação ou o aumento do capital. (Redação dada pela Medida Provisória nº 1.040, de 2021)

22 BRASIL, Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm> Acesso em 16 set 2021



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Espírito Santo
Comissões OAB-ES

No tocante aos **contratos de financiamento imobiliário**, deve-se observar as regras constantes na Lei 9.514/97²³, que trata do Sistema Financeiro Imobiliário, que também contempla o contrato de alienação fiduciária.

Já os **contratos de locação urbana** seguem o disposto na Lei 8.245/91²⁴, sendo uma lei específica repleta de detalhes e regras, tudo em razão da preocupação que sempre houve com essa espécie de contrato na sociedade. Referida lei traz as seguintes espécies de contratos de locação: residencial, comercial, de shopping center, por encomenda e por temporada.

Há prazos para cada tipo de contrato de locação pela Lei do Inquilinato, obrigações específicas para locadores e locatários, tipos de garantias, estipulação de multas, dentre outras diversas peculiaridades.

Diversos são os contratos de natureza imobiliária existentes no Direito Brasileiro, sendo estes apenas alguns exemplos, de modo a demonstrar que cada um possui as suas regras específicas, as quais devem ser respeitadas, sejam os contratos formalizados de forma física ou eletrônica.

3 CONTRATO ELETRÔNICO APLICADO AOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Quando se analisam os contratos de natureza eletrônica, surge a preocupação de como serão resolvidos os problemas do mundo real quando transportados para o mundo virtual, havendo uma necessidade de adaptação de conceitos e adequação da legislação já existente às novas regras implementadas e aplicadas especificamente aos contratos eletrônicos.

23 BRASIL. Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm>. Acesso em 24 ago 2021.

24 BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm>. Acesso em: 24 ago 2021.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Espírito Santo
Comissões OAB-ES

Assim, nos contratos eletrônicos devem ser observados também princípios já consagrados, tais como, o da boa-fé objetiva, da transparência, da confiança, probidade, vulnerabilidade, solidariedade obrigacional e autonomia privada.

Ademais, no direito brasileiro, o contrato se forma e o vínculo entre as partes é estabelecido quando a proposta de uma delas encontra a aceitação da outra. O contrato eletrônico não é diferente disso.

Então, *“também cabe ao jurista conciliar os princípios contratuais clássicos com a concepção pós-moderna, múltipla e pluralista do contrato, superando os impasses existentes e catalisando a verdadeira revolução cultural que está ocorrendo, iniciada pelo advento da internet.”*²⁵

Na realidade, o contrato eletrônico é o acordo de vontades de partes capazes que utiliza a via digital para sua concretização, inexistindo nova capitulação contratual, mas uma forma de realização e efetivação dos contratos.

Desta feita, os contratos eletrônicos podem ser plenamente adaptados aos contratos imobiliários, pois, esse novel sistema de contratar significa que os contratos clássicos, tais como compra e venda, locação e de financiamento imobiliário, por exemplo, continuam a ser efetivados, só que, agora, por um meio diferente, que é o virtual.

Nos dizeres de Ricardo Lorenzetti *“o contrato eletrônico caracteriza-se pelo meio empregado para sua celebração, para seu cumprimento ou para sua execução”*²⁶ e Sérgio Iglesias Nunes de Souza complementa:

25 WALD, Arnaldo. A evolução do contrato no terceiro milênio e o novo código civil. In: ALVIM NETO, José Manuel de Arruda. CÉSAR, Joaquim Portes Cerqueira; ROSAS, Roberto (coord.). *Aspectos controvertidos do novo Código Civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003. p. 67.

26 LORENZETTI, Ricardo L. Comércio eletrônico. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004. p. 285.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Espírito Santo
Comissões OAB-ES

Os contratos eletrônicos são negócios jurídicos bilaterais que utilizam o computador e as novas tecnologias como mecanismo responsável pela formação e instrumentalização do vínculo contratual. (...) Portanto, a diferença entre o contrato eletrônico e os tradicionais está tão somente no meio utilizado para a manifestação da vontade na instrumentalização do contrato que assegura aos contratos eletrônicos características próprias.²⁷

Nos **contratos de locação e compra e venda**, por exemplo, quando firmados por meio eletrônico, obviamente, devem seguir as regras pertinentes aos contratos tradicionais, diferenciando-se apenas no que tange à manifestação da vontade a qual se dá através da inserção da assinatura digital com a devida certificação.

Da mesma forma, as escrituras de compra e venda feitas em Cartório de Notas, com a regulamentação do Provimento n.º 100/2020, podem ser efetivadas totalmente por meio eletrônico, através da plataforma do e-notariado, com a realização de assinaturas digitais devidamente certificadas.

Destarte, nos contratos imobiliários eletrônicos a aposição da assinatura pelas partes o torna apto e perfeito, porque traduz-se como atitude humana expressada com o uso de tecnologias da informação e importa manifestação de vontade que o faz válido, concluído e obriga as partes; sendo essa fusão de vontades essencial para todo e qualquer instrumento, devendo, portanto, ser reconhecido eficaz pelo ordenamento jurídico pátrio.

Logo, a assinatura eletrônica com certificado digital é aceita como requisito de efetivação de manifestação de vontade, sendo os contratos imobiliários firmados nesta modalidade plenamente válidos.

Os **contratos eletrônicos de financiamento imobiliário e contratos de compra e venda de imóveis direto com construtoras**, por sua vez, deverão ser observados com maior cautela, haja vista serem, em sua maioria, por adesão. Como

²⁷ SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. Lesão nos contratos eletrônicos na sociedade da informação. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 49 e 51.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Espírito Santo
Comissões OAB-ES

envolvem questões que ensejam proteção do Código de Defesa do Consumidor, esse tipo de contrato acaba gerando uma preocupação maior, pois, o consumidor, através de um simples “clique”, manifesta a vontade de contratar.

Caitlin Sampaio Mulholland leciona o seguinte *“na medida em que se constituem por intermédio de um simples clicar de botão, uma adesão a um esquema contratual já predisposto e eletronicamente fornecido pelo fornecedor ao consumidor, devendo, portanto, serem analisados estes contratos de acordo com os princípios estabelecidos para a proteção e defesa do consumidor.”*²⁸

Outra preocupação gerada pelos contratos eletrônicos firmados com consumidores é o aumento da disparidade na relação entre ele e o fornecedor do produto/serviço, na medida em que além das desvantagens que já coloca o consumidor em situação de hipossuficiência nos contratos físicos, naqueles firmados de forma virtual ainda se acrescenta o fato de ele não possuir domínio sobre as tecnologias necessárias ao correto entendimento do processo, aumentando a disparidade econômica, tecnológica e de informação.

Tais disparidades são consideradas como um dos maiores desafios decorrentes da contratação eletrônica nos contratos de consumo.

A desconfiança de um dos contratantes, principalmente aquele com menor poder de barganha, também constitui uma ameaça à contratação eletrônica e a dificuldade de comunicação no ambiente virtual pode aumentar ainda mais essa sensação. Daí a importância de se assegurar mecanismos que diminuam tal desconfiança e dentre eles estão a assinatura e certificado digitais, além da observância dos princípios inerentes aos contratos em geral.

²⁸ MULHOLLAND, Caitlin. *Internet e contratação: panorama das relações contratuais eletrônicas de consumo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 67



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Espírito Santo
Comissões OAB-ES

Assim, é possível a aplicação das regras e princípios já consagrados pelo Direito Civil, encontrando soluções jurídicas para os casos concretos e novas demandas sociais e jurídicas, em especial, os contratos eletrônicos.

Fernanda Nunes Barbosa, por exemplo, leciona que “(...) *o dever de informar consiste num meio de proteção do consentimento, das expectativas geradas, da confiança empreendida, que ganha ainda maior destaque nas contratações à distância, ‘globalizadas e desmaterializadas’, tendo em vista a falta do contato pessoal, da comunicação ‘olho no olho’.*”²⁹

Alguns princípios aplicados aos contratos em geral, quando se subsumem aos contratos imobiliários eletrônicos possuem relevância ainda maior e exemplo disso é o princípio da boa-fé que deve regular as relações. Quando estamos diante de um contrato de natureza eletrônica, onde as partes não têm qualquer contato físico, o referido princípio ganha peso, a fim de garantir uma maior segurança jurídica do negócio, sendo princípio vital da contratação eletrônica. Vejamos as lições de Vinicius Klein:

“Boa-fé objetiva, significa, portanto, uma atuação ‘refletida’, uma atuação refletindo, pensando no outro, pensando no parceiro contratual, respeitando-o, respeitando seus interesses legítimos, suas expectativas razoáveis, seus direitos, agindo com lealdade, sem abuso, sem obstrução, sem causar lesão ou desvantagem excessiva, cooperando para atingir o bom fim das obrigações: o cumprimento do objetivo contratual e a realização dos interesses das partes.”³⁰

Os contratos eletrônicos imobiliários, portanto, têm plena validade jurídica, desde que observados os requisitos previstos em lei para os contratos firmados de forma física, bem como os princípios a eles inerentes, além, por óbvio, os pressu-

29 BARBOSA, Fernanda Nunes. *Informação: direito e dever nas relações de consumo*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 94.

30 KLEIN, Vinicius. *As contratações eletrônicas interempresariais e o princípio da boa-fé objetiva*. In: *Direito Digital: direito privado e internet*/ Allan Rocha de Souza...[et. al.]; organizado por Guilherme Magalhães Martins, João Victor Rozatti Longhi. – 3. ed. – Inadaiatuba, SP: Editora Foco, 2020.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Espírito Santo
Comissões OAB-ES

postos previstos na legislação atinentes aos contratos eletrônicos, especialmente no que tange à assinatura com certificado digital.

CONCLUSÃO

O ideal do contrato como acordo de vontades livres e iguais deve ser preservado nos contratos imobiliários eletrônicos. A autonomia da vontade prevista na teoria geral dos contratos não desaparece quando falamos em contratos firmados eletronicamente, mas apenas se adapta ao desenvolvimento das relações jurídicas atuais.

É importante nos ater às vantagens que o sistema eletrônico proporciona, ou seja, a agilidade nos procedimentos e facilidade de fechar um negócio sem sair do escritório ou de casa, certamente é o ponto marcante da concepção deste formato eletrônico de trabalho, o que representa ganho para todos os setores da sociedade.

Atualmente, existem diversas plataformas *online* de intermediação de locação, por exemplo, que dispensam qualquer ato presencial. O interessado consegue fazer uma visita virtual ao imóvel e enviar os documentos necessários para a locação via site, e o negócio se concretiza também com a assinatura do contrato pelo meio eletrônico. Aqui se deve sempre buscar a segurança jurídica, como já mencionado, mas, não se pode negar que o avanço tecnológico está mudando diversas rotinas, fazendo com que o profissional da área imobiliária busque constante atualização, para não ficar fora do mercado.

A economia de tempo e erário, além da diminuição do desgaste psicológico para todo cidadão, já são, por si só, fatores que pesam positivamente quando falamos da utilização de documentos e contratos eletrônicos.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Espírito Santo
Comissões OAB-ES

Destarte, os contratos eletrônicos são plenamente aplicáveis aos contratos imobiliários, desde que atendidos os requisitos formais e materiais, como os de um contrato físico, além dos princípios que lhes são inerentes, sendo observadas ainda as exigências atinentes às assinaturas por certificados digitais, a fim de conceder segurança jurídica às negociações.

BIBLIOGRAFIA

BARBOSA, Fernanda Nunes. *Informação: direito e dever nas relações de consumo*. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2008. p. 94.

BRASIL. Código Civil. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm> Acesso em 24 ago 2021.

BRASIL. Decreto nº 10.278 de 18 de março de 2020. Regulamenta o disposto no inciso X do **caput** do art. 3º da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, e no art. 2º-A da Lei nº 12.682, de 9 de julho de 2012, para estabelecer a técnica e os requisitos para a digitalização de documentos públicos ou privados, a fim de que os documentos digitalizados produzam os mesmos efeitos legais dos documentos originais. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/decreto/D10278.htm> Acesso em 24 ago 2021.

BRASIL. Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4380.htm>. Acesso em: 24 ago 2021.

BRASIL, Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm> Acesso em 16 set 2021



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Espírito Santo
Comissões OAB-ES

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em: 24 ago 2021.

BRASIL. Lei nº 8.934 de 18 de novembro de 1994. Dispõe sobre o Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8934.htm> Acesso em 24 ago 2021.

BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm>. Acesso em: 24 ago 2021.

BRASIL. Lei nº 13.874 de 20 de setembro de 2019. Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado; Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm> Acesso em 24 ago 2021.

BRASIL, Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/antigas_2001/2200-2.htm>. Acesso em 22 ago 2021.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, Provimento nº 100 de 26/05/2020. Dispõe sobre a prática de atos notariais eletrônicos utilizando o sistema e-Notariado, cria a Matrícula Notarial Eletrônica-MNE e dá outras providências. Disponível em <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3334>>. Acesso em 14 set 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro - Teoria Geral das Obrigações. 7ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2010.

KLEIN, Vinicius. *As contratações eletrônicas interempresariais e o princípio da boa-fé objetiva*. In: *Direito Digital: direito privado e internet*/ Allan Rocha de Souza...[et. al.]; organizado por Guilherme Magalhães Martins, João Victor Rozatti Longhi. – 3. ed. – Inadaiatuba, SP: Editora Foco, 2020.

LORENZETTI, Ricardo L. Comércio eletrônico. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004. p. 285.

MULHOLLAND, Caitlin. *Internet e contratação: panorama das relações contratuais eletrônicas de consumo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 67

PEREIRA, Caio Mario da Silva. Instituições de direito civil: contratos, p. 7.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Espírito Santo
Comissões OAB-ES

SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. Lesão nos contratos eletrônicos na sociedade da informação. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 49 e 51.

WALD, Arnaldo. A evolução do contrato no terceiro milênio e o novo código civil. In: ALVIM NETO, José Manuel de Arruda. CÉSAR, Joaquim Portes Cerqueira; ROSAS, Roberto (coord.). *Aspectos controvertidos do novo Código Civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003. p. 67.