

DIREITO DOS CONTRATOS, MERCADO E CUSTOS DE TRANSAÇÃO

CONTRACT LAW, MARKET AND TRANSACTION COSTS

Bruno de Sousa Saraiva

Graduado em Direito pela Universidade Federal do Ceará. Pós-graduado em Direito Imobiliário pela ESA/OAB/CE-FAMETRO. Procurador da Fazenda Nacional.
E-mail: bsousasaraiva@gmail.com

Resumo

O contrato é a veste jurídica de uma operação econômica, regulamentada por meio do direito dos contratos. O presente artigo procura lançar luzes a essa realidade econômica, descrevendo as relações entre direito dos contratos, mercado e custos de transação. Nesse sentido, lança-se a hipótese segundo a qual os mercados eficientes exigem segurança e fluidez das operações econômicas e que o direito dos contratos, como instituição formal que é, apresenta alto grau de interferência, positiva ou negativa, nos custos de transação e, por consequência, na concretização daqueles objetivos.

Palavras-chave: Direito dos contratos. Mercado. Custos de transação. Instituições.

Abstract

The contract is the legal clothing of an economic operation, regulated by contract law. The present article seeks to shed light on this economic reality by describing the relationships between contract law, the market and transaction costs. In this sense, it is hypothesized that efficient markets require security and fluidity of economic operations and that contract law, as a formal institution, presents a high degree of interference, positive or negative, in transaction costs and, consequently, in the achievement of those objectives.

Keywords: Contract law. Market. Transaction costs. Institutions.

1 INTRODUÇÃO

Os estudiosos do Direito limitam-se a compreender o contrato sob suas vestes jurídicas, deixando de lado a pujante realidade subjacente de circulação de riquezas que ele proporciona. Assim, estuda-se o direito dos contratos sem se dar conta da relevância de sua repercussão no mercado e dos custos que são ínsitos a esse negócio jurídico bilateral.

O presente artigo procura lançar luzes a essa realidade econômica, descrevendo as relações entre direito dos contratos, mercado e custos de transação. Nesse sentido, apresenta-se a hipótese segundo a qual os mercados eficientes exigem segurança e fluidez das operações econômicas e que os direitos dos contratos, como instituições formais que são, apresentam alto grau de interferência, positiva ou negativa, nos custos de transação e, por consequência, na concretização daqueles objetivos.

Para tanto, inicialmente, procura-se inter-relacionar Direito e Economia, com base na Análise Econômica do Direito. Em seguida, passa-se à apresentação dos conceitos de direito dos contratos e contrato como operação econômica e como operação jurídica. Após, passa-se a estabelecer as mútuas relações entre custos de transação, mercado e instituições, de forma a traçar o contexto em que se dão as operações econômicas objeto do contrato. Ato contínuo, analisa-se a relevância do direito dos contratos para o mercado e para a redução dos custos de transação.

Por fim, destaca-se que o método utilizado é observacional e indutivo. É observacional porque observa a dinâmica do mercado; é indutivo porque procura induzir da dinâmica mercadológica observada, com base na Análise Econômica do Direito, a sua relação com o direito dos contratos, após apresentados os conceitos econômicos pertinentes. Trata-se, ainda, de uma pesquisa descritiva, pois tem “como objetivo primordial [...] o estabelecimento de relações entre variáveis” (GIL, 2008, p. 27), no caso, a dinâmica do mercado e a dinâmica jurídica.

2 ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO E A RELAÇÃO ENTRE DIREITO E ECONOMIA: NECESSIDADE, BENS, ESCASSEZ

Por se tratar de um estudo jurídico que toma como base a utilização de conceitos da economia, a Análise Econômica do Direito (AED) aparece como método mais compatível com os objetivos deste trabalho. Com efeito, a AED utiliza ferramentas econômicas para apreender e analisar fenômenos jurídicos (HARNAY; MARCIANO, 2017, p. 7). “Em outras palavras, a AED é a utilização da abordagem econômica para tentar compreender o direito no mundo e o mundo no direito” (GICO JÚNIOR, 2014, p. 14), partindo da ideia básica segundo a qual “o homem procura de forma racional aumentar ao máximo seus objetivos na vida, suas satisfações” (POSNER, 2007, p. 25).

Nessa ordem de ideias, a AED objetiva encontrar a razão de ser - o fundamento - das instituições jurídicas, procurando identificar a lógica de quem decide, ainda que muitas vezes essa lógica não esteja explicitada nos motivos das decisões ou, mesmo que quem delibera não tenha consciência dela¹ (MACKAAY; ROUSSEAU, 2015, p. 8-9). Vale lembrar que tais decisões podem partir do juiz, do legislador ou do próprio indivíduo, notadamente das partes contratantes.

Para além disso, cumpre destacar que a AED se assenta em quatro pilares: a escassez, a escolha racional, a incerteza e o individualismo metodológico (MACKAAY; ROUSSEAU, 2015, p. 26). Desses pilares, centraremos nossas atenções à escassez, conceito em torno do qual gravita a própria Economia. Antes, mister traçar algumas considerações acerca de “necessidade” e “bens”.

1 Sobre a necessidade de ausência de consciência no comportamento do agente econômico, Richard Posner (2007, p. 25-26) assim se manifesta: “*La maximización racional no debe confundirse con el cálculo consciente. La economía no es una teoría de la conciencia. El comportamiento es racional cuando se conforma al modelo de la elección racional, cualquiera que sea el estado mental de quien escoge*”.

Necessidade pode ser definida como um desejo² socialmente manifestado (NUSDEO, 2016, p. 31). Elas tendem a se multiplicar ao infinito (NUSDEO, 2016, p. 25), à medida que o tempo passa. Se no estado hobbesiano o homem tinha a necessidade de segurança e paz, na pós-modernidade ele tem necessidade de informar-se e manter-se, ainda que virtualmente conectado às outras pessoas. Paralelo a isso, tem-se aquelas necessidades humanas naturais: comer, beber, vestir-se, reproduzir-se. Enfim, as necessidades humanas podem ser tidas por ilimitadas (NUSDEO, 2016, p. 25).

Essas necessidades humanas exigem recursos que possam satisfazê-las. No entanto, enquanto as necessidades são em número ilimitado, os recursos aptos (utilidade) a satisfazê-las são limitados (POSNER, 2007, p. 25). Os recursos, destarte, podem se tornar escassos. “Podem”, porque não necessariamente um recurso útil será escasso, como no caso do “ar”, conquanto se possa dizer que todo recurso escasso necessariamente será útil (NUSDEO, 2016, p. 32). A escassez, em resumo, surge do confronto entre a multiplicidade infinita das necessidades humanas e a limitação dos recursos, ou seja, sua pouca disponibilização. E é nesse contexto de escassez e utilidade que aparece o conceito de bens econômicos: são recursos escassos e úteis. (NUSDEO, 2016, p. 31).

Ainda sobre a escassez e utilidade, um ponto importante a se destacar é que elas não existem *a priori*. Com efeito, determinado recurso não necessariamente será ontologicamente escasso, até mesmo porque nenhum recurso é ontologicamente útil (relembre-se o afirmado acima: todo recurso escasso - e tão-somente se escasso - necessariamente será útil). A utilidade de um determinado recurso surge com o passar do tempo, notadamente diante da evolução tecnológica. Ou ainda,

2 Tal desejo não pode ser objeto de juízo de valor por parte das ciências econômicas. Com efeito, a Economia apenas constata a necessidade e explica a atividade desenvolvida para a sua satisfação (NUSDEO, 2016, p. 32). Precisamente por causa disso, Michael J. Sandel (2018, p. 19) entende que “o pensamento mercadológico também priva a vida pública de fundo moral”, razão pela qual ele defende “um debate sobre o limite moral do mercado”, de forma a nos permitir “decidir, como sociedade, em que circunstâncias os mercados atendem ao bem público e quais aquelas em que eles são intrusos”.

novas utilidades podem surgir em um mesmo recurso já útil para satisfazer outra necessidade (afinal, “o homem se esforça por aumentar racionalmente ao máximo a utilidade” (POSNER, 2007, p. 26). Outrossim, um recurso também pode ser, em uma mesma época, útil para umas pessoas e inúteis para outras. Enfim, “o que uma pessoa pode fazer de uma coisa não está determinado pela sua natureza, de sorte que alguns podem imaginar usos que outros não percebem” (MACKAAY; ROUSSEAU, 2015, p. 28). O que se pode concluir, portanto, é que a própria História do Ocidente se caracteriza pela descoberta progressiva da escassez, à medida que se descobrem (novas) utilidades para os recursos.

A Economia, por sua vez, surge como a ciência que estuda a “administração da escassez” (NUSDEO, 2016, p. 29)³. Ela está intrinsecamente ligada ao Direito, na medida em que “uma coisa se torna escassa quando não há mais quantidade suficiente para que todos os que a desejam possa obtê-la à vontade: é preciso escolher entre os diferentes usos, ou o que dá na mesma, regular o uso” (MACKAAY; ROUSSEAU, 2015, p. 29). A referida regulamentação do uso se dá, naturalmente, por normas jurídicas, o que nos autoriza a concluir que “a resposta à escassez foi o reconhecimento de direitos” (MACKAAY; ROUSSEAU, 2015, p. 30. Em sentido semelhante, NUSDEO, 2016, p. 30). Em resumo: se a Economia é a ciência que administra a escassez, o Direito é o instrumento para administrá-la.

3 CONTRATO, OPERAÇÃO ECONÔMICA E DIREITO DOS CONTRATOS

Ensina Caio Mário da Silva Pereira (2014, p. 37) que “contrato é um acordo de vontades, na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos”. Em sentido semelhante, Orlando Gomes (1999, p. 10) aduz que contrato é “o negócio jurídico bilateral ou

3 Já em 1930, o economista britânico Lionel Robbins definia a ciência econômica como o estudo da escassez (KISHTAINY, 2018, p. 8).

plurilateral, que sujeita as partes à observância de conduta idônea à satisfação dos interesses que regularam”. Nessa mesma linha, outro clássico conceito de contrato é aquele trazido pelo Código Civil italiano, segundo o qual contrato é “o acordo de duas ou mais partes para constituir, regular ou extinguir, entre si, uma relação jurídica patrimonial”.

Esses conceitos, entretanto, são incompletos, ou melhor, traduzem para o vernáculo apenas uma faceta do fenômeno contratual: o jurídico. Com efeito, essas definições descrevem o contrato como uma categoria de negócio jurídico, não fazendo qualquer referência ao fato econômico que lhe dá causa. Nesse sentido, Enzo Roppo (2009, p. 7) ensina que:

‘Contrato’ é um conceito jurídico: uma construção da ciência jurídica elaborada (além do mais) com o fim de dotar a linguagem jurídica de um termo capaz de resumir, designando-os de forma sintética, uma série de princípios e regras de direito, uma disciplina jurídica complexa. Mas como acontece com todos os conceitos jurídicos, também o conceito de contrato não pode ser entendido a fundo, na sua essência íntima, se nos limitarmos a considerá-lo numa dimensão exclusivamente jurídica – como se tal constituísse uma realidade autônoma, dotada de autônoma existência nos textos legais e nos livros de direito. Bem pelo contrário, os conceitos jurídicos – e entre estes, em primeiro lugar, o de contrato – refletem sempre uma realidade exterior a si próprios, uma realidade de interesses, de relações, de situações econômico-sociais, relativamente aos quais cumprem, de diversas maneiras, uma função instrumental.

De fato, a doutrina jurídica mais tradicional preocupa-se apenas em definir o contrato em seus contornos jurídicos, mais especificamente como categoria jurídica, esquecendo de jogar luzes em sua realidade econômica-social. Quando muito, o tradicional conceito jurídico de contrato ressalta, como substrato fático, apenas o acordo de vontades, olvidando sua condição de “instrumento jurídico por excelência da circulação de bens e serviços” (VICENTE, 2017, p. 35).

Como muito bem ensina Enzo Roppo (2009, p. 13), por trás de sua veste jurídica, todo contrato traz consigo a ideia de operação econômica, entendida esta

como “circulação da riqueza, atual ou potencial transferência de riqueza de um sujeito para outro”.

Essa concepção de contrato como operação econômica nos permite concluir que o contrato, em sua substância, despido de suas vestes jurídicas, antecede ao próprio Direito. Explica-se.

Conforme apresentado no tópico anterior, um recurso também pode ser, em uma mesma época, útil para algumas pessoas e inúteis para outras. A troca, portanto, ganha relevância econômica, porquanto se mostre um meio idôneo para a eficiente alocação de recursos, afinal, o que se mostrava inútil para alguns, era útil para outros, podendo ser trocado por aquilo que fosse útil aos primeiros e inútil aos segundos. É o que ensina Fran Martins (2018, p. 1):

No início da civilização, os grupos sociais procuravam bastar-se a si mesmos, produzindo material de que tinham necessidade ou se utilizando daquilo que poderiam obter facilmente da natureza para sua sobrevivência - alimentos, armas rudimentares, utensílios. O natural crescimento das populações, com o passar dos tempos, logo mostrou a impossibilidade desse sistema, viável apenas nos pequenos aglomerados humanos. Passou-se, então à *troca* dos bens desnecessários, excedentes ou supérfluos para certos grupos, mas necessários a outros, pelos que esses possuíam e de que não precisavam, mas eram úteis aos primeiros. Inegavelmente, a *troca* melhorou bastante a situação de vida de vários agrupamentos humanos. Esses mais facilmente poderiam adquirir bens de que careciam, *trocando-os* pelos que não lhes eram mais úteis.

A importância da troca para o ser humano é tal que se diz que ela é uma faculdade que o distingue dos demais animais, sendo uma das relações essenciais que os seres humanos podem estabelecer entre si (MACKAAY; ROUSSEAU, 2015, p. 87). Com efeito, adotando uma linha darwiniana, pode-se dizer que a troca é uma excelente forma de adaptar-se ao meio em que se vive, já que possibilita ao homem a dar utilidade a algo que lhe é inútil.

De toda forma, verifica-se que a troca é uma forma de circulação de riqueza, já que o recurso A passa de X para Y e o recurso B passa de Y para X,

podendo ser, posteriormente, repassado para Z e assim sucessivamente, conforme sejam os recursos úteis ou inúteis para as partes. Como forma de circulação de riqueza, portanto, pode-se dizer que o contrato, em seu sentido material, surgiu como fato econômico antes mesmo de ser institucionalizado pelo Direito⁴.

Ademais, com base nas ideias trazidas no parágrafo anterior, é possível afirmar que a relação contratual, considerada como operação econômica, é uma das relações essenciais que os seres humanos podem estabelecer entre si, o que, naturalmente, independe da ideia de Direito. Ainda, pode-se dizer que, detrás de toda troca, existe um contrato em sua acepção econômica, já que “onde não há operação econômica, não pode haver também contrato” (ROPPO, 2009, p. 11)⁵.

Embora o conceito econômico de contrato prescindida da concepção de Direito, impossível desconsiderar a existência de um direito dos contratos, definido por Enzo Roppo (2009, p. 11) como:

[...] conjunto - historicamente mutável - das regras e dos princípios, de vez em quando escolhidos para conformar, duma certa maneira, aquele instituto jurídico, e, portanto, para dar um certo arranjo - funcionalizado a determinados fins e a determinados interesses - ao complexo das operações econômicas efetivamente levadas a cabo.

4 Daí por que Enzo Roppo (2009, pp. 15-16) ensinar que: “Parece lícito pensar que, enquanto sempre existiram operações econômicas (atos materiais de transferência de riqueza), os contratos, no sentido em que estamos habituados a entendê-los, como categoria lógica e instrumento da sua formalização jurídica, são, ao invés, matéria de aquisição mais recente. Parece, de fato, remontar a tempos “históricos” o emergir da ideia de ser possível e conveniente sujeitaras operações econômicas (os seus pressupostos e as suas consequências) a um sistema de regras cogentes, cuja observância fosse eventualmente assegurada, até com o uso da força, por parte de órgãos da coletividade - numa palavra, submetê-las ao direito. E ‘contrato’ é, precisamente, o conceito que vem resumir esta realidade complexa, não linear, de progressiva ‘captura’ das operações econômicas por parte do direito, assim como outros conceitos jurídicos exprimem, sinteticamente, fenômenos de expansão do direito a governar outros comportamentos humanos, até então subtraídos - tal como as operações - ao seu império, e assim colocadas, como se costuma dizer, num ‘espaço vazio de direito’”.

5 Conceituando operação econômica como transferência de riqueza, Roppo (2009, pp. 18-19) também conclui que, embora não exista contrato sem operação econômica, o inverso não é verdadeiro, já que há situações jurídicas de transferência de riqueza que prescindem da figura contratual, como a tributação e a sucessão hereditária.

Ante o acima exposto, verifica-se que contrato como “acordo de vontades, na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos” (PEREIRA, 2014, p. 37) traz consigo a noção de contrato como categoria jurídica, não se confundindo com o contrato como operação econômica, “substrato real necessário e imprescindível daquele conceito” (ROPPO, 2009, p. 11); tampouco com o conjunto de regras e princípios mutáveis no tempo e no espaço que regulamentam aquele fenômeno econômico em suas vestes jurídicas (direito dos contratos), muito embora relações recíprocas possam ser estabelecidas entre os três termos sem que se reduza um ao outro (ROPPO, 2009, p. 11).

4 CUSTOS DE TRANSAÇÃO, MERCADO E INSTITUIÇÕES

O mercado surge com a troca, ou ainda, mais especificamente, emerge com o intuito de facilitá-la, seja com a redução dos custos de se realizá-la (COASE, 2017, p. 8), seja constituindo o ambiente, físico ou virtual, em que elas se dão.

Com efeito, toda troca (transação) traz consigo uma série de custos, outrora desconsiderados pelos economistas, mas que foram detidamente estudados pelo vencedor do Prêmio Nobel de Economia Ronald Coase, e denominados custos de transação. Na linha de pensamento desse autor (2017, p. 114):

A fim de efetuar uma transação no mercado, é necessário descobrir com quem se deseja fazer a transação, informar às pessoas que se quer fazer a transação e em que termos, conduzir negociações que levem a um acordo, redigir o contrato, realizar o monitoramento necessário para assegurar que os termos do contrato estão sendo cumpridos, e assim por diante.

Com base em Cooter e Ulen, Márcia Carla Pereira Ribeiro e Irineu Galeski Júnior (2015, p. 123) consignam que referidos custos:

Se dividem em três espécies: custos de busca [encontrar alguém que deseje negociar]; custos de arranjo ou acordo [contratação de advogados para confecção e redação do acordo, ou obtenção de produtos que se pretende adquirir]; e custos de execução [custos de monitoramento do cumprimento da obrigação e, em caso de descumprimento, custos para mobilizar o Judiciário e impor as respectivas sanções].

Toda transação (troca/contrato em sentido econômico), portanto, tem um custo e o mercado surge para reduzi-los, a fim de alcançar eficiência. Esses custos estão ligados umbilicalmente à segurança da troca, ou seja, segurança de que a transação se dará de forma íntegra, sem violação do convencionado seja por uma das partes, seja por terceiro. Isso se apresenta nítido desde a Idade Média, quando os reis eram responsáveis por fornecer passagem segura para mercados e feiras (ROTH, 2016, p. 135), bem como atualmente, com as bolsas de valores, nas quais se “regulamentam, em profusão de detalhes, as atividades daqueles que realizam transações nesses mercados [...], com a finalidade de reduzir os custos de transação e, assim, aumentar o volume de negócios.” (COASE, 2017, p. 9-10).

Os agentes econômicos sempre procuram um arranjo mais eficiente do mercado. O mercado eficiente maximiza os ganhos e reduz as perdas, sendo ele de extrema importância para a sociedade, porquanto torne mais eficiente a alocação de recursos. Por serem artefatos humanos e não fenômenos naturais (ROTH, 2016), não obstante surjam de uma necessidade natural do ser humano (a troca), os mercados podem ser moldados, ou no jargão econômico, desenhados - no sentido de projetados -, gradual (por acidente ou acaso) ou conscientemente (ROTH, 2016, p. 17 e p. 260).

O Prêmio Nobel de Economia Alvin Roth defende que os mercados, para que se tornem mais eficientes, devem ser desenhados/projetados/formados com a finalidade de deixá-los denso, evitar o congestionamento e torná-los seguros.

Com efeito, segundo esse economista, uma das principais funções do mercado é oportunizar a reunião do maior número possível de participantes (agentes

econômicos) que desejam realizar transações, já que é necessário aproximar aqueles que possuem um recurso inútil àqueles que enxergam utilidade nesse recurso. Daí porque se dizer que um mercado eficiente deva ser denso. (ROTH, 2016, p. 19).

O congestionamento, por sua vez, surge precisamente dessa miríade de agentes econômicos e produtos ofertados. Com efeito, “a gama de opções num mercado denso pode ser esmagadora; assim pode levar tempo para se avaliar um possível acordo ou consumá-lo”. Em outras palavras, o congestionamento é um “problema causado pelo sucesso”, e é o equivalente econômico de um engarrafamento. (ROTH, 2016, p. 19). Embora Alvin Roth não o faça expressamente em seu livro “Como funcionam os mercados”, é possível vislumbrar uma correlação entre congestionamento e custos de transação, já que um mercado congestionado dificulta, no mínimo, escolher com quem se deseja fazer uma transação. Mais precisamente, o congestionamento engloba o custo de buscas e de arranjo ou acordo, já que, inevitavelmente o agente econômico deverá gastar tempo (e outros recursos) para escolher com qual outro agente econômico pode ser melhor transacionar, bem como elaborar os termos da negociação e observar as formalidades prescritas no direito objetivo. Assim, deve-se procurar desenhar um mercado que proporcione maior fluidez às transações, combatendo o congestionamento.

A terceira característica do mercado eficiente é a sua segurança. Ou seja, é necessário que os agentes econômicos tenham segurança em realizar a troca. É preciso que os participantes da operação possam confiar um no outro, bem como terem a segurança de que terceiros não prejudicarão a transação (vide, por exemplo, a doutrina do terceiro cúmplice, no direito civil, ou o roubo, no âmbito penal). (ROTH, 2016, p. 138). Sobre a questão, Alvin Roth (2016, p. 136-138) exemplifica:

[...] não só os mercados ilegais que podem ser perigosos. Por exemplo, os motoristas de táxi nas grandes cidades enfrentam algum risco por parte de passageiros que pedem uma corrida a algum bairro mal policiado visando a roubá-los. [...] Quando você pede um carro no Uber, quer ter a certeza de que terá um motorista responsável, de que o carro não estará caindo aos pedaços e de que vai chegar rápido.

[...] Você também quer poder fornecer suas informações pessoais, incluindo número do cartão de crédito, sem se preocupar com roubo de identidade. [...] da mesma forma, o motorista do Uber quer saber se você é confiável – por exemplo, se não vai chamar um táxi na rua sem antes cancelar sua chamada e deixá-lo esperando em vão; e que a corrida será paga quando chegarem ao destino.

Aqui também é possível vislumbrar uma íntima ligação entre segurança e custos de transação, precisamente os custos de execução (custos de monitoramento do cumprimento da obrigação e, em caso de descumprimento, custos para mobilizar o Judiciário e impor as respectivas sanções)⁶.

Para um mercado seguro, mostra-se de extrema importância as instituições. São elas “as regras do jogo em uma sociedade ou, em definição mais formal, as restrições concebidas pelo homem que moldam a interação humana” (NORTH, 2018, p. 13). As instituições têm, precisamente, como principal função, reduzir as incertezas (insegurança quanto ao sucesso das transações), ao estabelecer uma estrutura estável para as interações humanas (NORTH, 2018, p. 14). Elas “abrange quaisquer formas de restrição que os seres humanos engendrem para moldar a interação humana”, sejam essas restrições formais (Constituição, leis, contratos etc.) ou informais (costumes, cultura, etc.).

Por terem por principal função a redução das incertezas oriundas da interação humana, as instituições, por consequência, são de importância essencial para determinação dos custos de transação (NORTH, 2018, p. 64). No entanto, embora as instituições existam para proporcionar segurança, elemento fundamental para um mercado eficiente, isso não importa dizer que elas sejam estruturadas, *per se*, de maneira eficiente (NORTH, 2018, p. 144), já que, ao menos quanto à criação de leis, dá-se levando em conta os “interesses daqueles com poder de

6 “É porque não conhecemos os atributos de um produto ou serviço, nem todas as características do desempenho dos agentes, e porque temos de destinar recursos dispendiosos para tentar mensurá-los e monitorá-los que vêm à tona questões em torno da execução” (NORTH, 2018, p. 61).

barganha para formular novas regras” (NORTH, 2018, p. 36). No ponto, aliás, qualquer que seja a forma utilizada pelos agentes econômicos para fomentarem as instituições - com o fim de estruturar a interação humana - gera algum grau de deficiência dos mercados (NORTH, 2018, p. 181). Ainda, as normas criadas para tornar as trocas mais seguras podem gerar o congestionamento do mercado (como no mercado imobiliário).

Assim, é possível concluir que mercados eficientes pressupõem desenhos (modelagem) de mercados que favoreçam essa eficiência, o que exige instituições estruturadas de modo também eficiente, a fim de que se reduzam (e não extingam, já que qualquer forma de estrutura das instituições gera algum grau de deficiência dos mercados⁷) os custos de transação, que se encontram presentes em mercados congestionados e inseguros (tornando menos denso, em um momento posterior, tais mercados, uma vez que altos custos de transação afastam qualquer atratividade para os agentes econômicos neles atuarem).

5 DIREITO DOS CONTRATOS E MERCADO

Constatou-se acima como as instituições são essenciais para o desenho de mercados mais seguros, ou seja, como elas influenciam, peremptoriamente, a criação de mercados que proporcionem segurança aos agentes econômicos que participam da transação.

De fato, as instituições existem para reduzir as incertezas envolvidas nas relações humanas, surgidas da complexidade dos problemas a serem solucionados (NORTH, 2018, p. 50). No mercado, essa complexidade varia à medida que mais complexas se tornam as relações de troca. O Prêmio Nobel de Economia

7 Exemplos de custos de transação gerados pelo Estado são a manutenção de livro contábil para fins de fiscalização tributária, bem como a emissão de notas fiscais. Em uma simples transação de compra e venda mercantil, a operação não se esgota com a entrega da mercadoria após o pagamento em dinheiro: uma nota fiscal deverá ser emitida e a transação deverá ser registrada no livro fiscal competente.

Douglas North (2018, p. 64-66) ensina que a maior parte da história econômica se caracterizou por trocas pessoalizadas, compreendendo produção em pequena escala e comércio local, sendo que, atualmente, as trocas se caracterizam por sua impessoalidade; antes disso, contudo, quando do início histórico da “troca”, estas se davam instantaneamente.

Quando as trocas se davam apenas instantaneamente, não havia a necessidade de um direito dos contratos. Nesse sentido, Vasco Rodrigues (2016, p. 119-120) ensina que “se as transações se consumassem de forma instantânea, produzindo-se todos os seus efeitos imediatamente, não haveria necessidade de proteger legalmente quaisquer compromissos. Aliás, não haveria compromisso para proteger”.

Isso não significa dizer que as chamadas prestações instantâneas não mereçam proteção legal atualmente. Com efeito, no mundo moderno, os contratos que têm por objeto uma prestação instantânea são tão complexos quanto aqueles contratos que tem como objeto prestações que se protraem no tempo: em verdade, a complexidade se mostra no *iter* contratual (da fase pré-contratual à fase pós-contratual) bem como na impessoalidade das transações (já que, nesse caso, torna-se difícil apurar as qualidades morais do outro contratante), e não na prestação-objeto⁸. Basta, por exemplo, lembrar que o Código Civil brasileiro já começa por regular a formação do contrato (arts. 427 a 435), independentemente da prestação envolvida.

O que importa é considerar que as transações foram se tornando mais complexas. Ao mesmo tempo, foram se tornando ainda mais importantes para a vida em sociedade, como bem ressaltou Caio Mário da Silva Pereira (2014, p. 40):

8 Em sentido em que vem ao encontro do apresentado no texto, de que a necessidade de instituições (no caso aqui tratado, direito dos contratos) independe da prestação, Douglas North (2018, p. 64-65) consigna: “As instituições necessárias para que a troca econômica se efetue variam em sua complexidade, desde aquelas que resolvem problemas de troca simples até aquelas que se estendem ao longo do espaço e do tempo e abrangem um conjunto numeroso de indivíduos. O grau de complexidade da troca econômica é uma função da modalidade dos contratos necessários para a efetivação da troca em economias com diversos graus de especialização”.

Com o passar do tempo, entretanto, e com o desenvolvimento das atividades sociais, a função do contrato ampliou-se. Generalizou-se. Qualquer indivíduo – sem distinção de classe, de padrão econômico, de grau de instrução – contrata. O mundo moderno é o mundo do contrato. E a vida moderna o é também, e em tão alta escala que, se se fizesse abstração por um momento do fenômeno contratual na civilização de nosso tempo, a consequência seria a estagnação da vida social. O *homo economicus* estancaria as suas atividades. É o contrato que proporciona a subsistência de toda a gente. Sem ele, a vida individual regrediria, a atividade do homem limitar-se-ia aos momentos primários.

Por se enquadrar no conceito de instituições formais, ao estipular as regras do jogo que regulamentam essas trocas (transações), o direito dos contratos, naturalmente, tende a acompanhar a crescente complexidade das operações econômicas. Em outras palavras, à medida que as relações de mercado se tornam mais complexas, o direito dos contratos vai acompanhando essa tendência. Nesse exato sentido, Enzo Roppo (2009, p. 21-22) destaca:

Um iter histórico, igualmente unívoco, parece delinear-se no sentido de uma crescente complexidade, articulação - e, por assim dizer, de um incremento das próprias dimensões quantitativas - do sistema de normas jurídicas que regulam, o contrato em geral e cada tipo de contrato, dando vida a uma disciplina legal cada vez mais importante e minuciosa [...] O fenômeno explica-se facilmente a partir do momento em que se reflita na multiplicação e complexidade das operações econômicas, por sua vez determinadas pela crescente expansão das atividade de produção, de troca, de distribuição de serviços: as regras jurídicas que disciplinam os contratos correspondentes àquelas operações econômicas devem, também elas, multiplicar-se e complicar-se, de modo a oferecer uma resposta adequada às novas exigências e aos novos interesses que assim vêm emergindo.

Veja-se, por exemplo, a regulamentação de novas figuras contratuais oriundas de operações econômicas mais complexas como a franquias (Lei n.

8.955/1994), arrendamento mercantil (Lei n. 6.099/1974) e os modernos contratos derivativos (Lei n. 6.385/1976 alterada pela Lei n. 10.303/2001)⁹.

Essa adaptação do direito dos contratos às práticas transacionais do mercado se mostra essencial para dar maior segurança às trocas, um dos requisitos para o desenho de mercados eficientes, de forma a contribuir para a própria operacionalidade do mercado. No mesmo diapasão, Ronald Coase (2017, p. 11) ensina:

É evidente que, para sua operação, os mercados como os que existem hoje exigem mais do que o fornecimento de um espaço físico onde possam ocorrer as compras e vendas. Exigem também o estabelecimento de normas jurídicas que regem os direitos e deveres daqueles que realizam transações nessas instalações.

Contudo, nesse ponto, três observações devem ser destacadas: a) a complexidade do direito dos contratos se dá paulatinamente, e não de forma abrupta; b) a existência do direito dos contratos não é, *per si*, indicador de eficiência nos mercados; e c) o direito dos contratos não se limita a traduzir para o âmbito jurídico as operações econômicas subjacentes.

Quanto à primeira observação, deve-se destacar que a estabilidade normativa também é necessária à eficiência dos mercados, uma vez que a mudança

9 Os contratos derivativos, assim como os contratos de seguro, estão calcados no risco. No entanto, enquanto estes estão ligados a eventos típicos da vida civil (ex.: desastres, morte, doenças que necessitem internação etc.), aqueles estão relacionados a riscos inerentes aos mercados financeiros (ex.: preços de ativos, crédito). (BM&F/BOVESPA; CVM, 2015, p. 12). Segundo Rachel Sztajn (1999, p. 215), cuida-se de “contrato que tem como substrato um outro contrato, ativo ou posição financeira, sujeito ao risco de flutuação de preço, que precisa ser enfrentado para que se possa acrescer algum benefício aos contratantes”, de modo que “o valor de um contrato deriva de outro contrato, ativo ou índice, refletindo as respectivas variações temporárias” (RODRIGUES, 2015, p. 12). Caracterizam-se como “contratos padronizados, previamente especificados (quantidade, qualidade, prazo de liquidação e forma de cotação do ativo-objeto sobre os quais se efetuam as negociações), em mercados organizados, com o fim de proporcionar, aos agentes econômicos, oportunidades para a realização de operações que viabilizem a transferência de risco das flutuações de preços de ativos e de variáveis macroeconômicas”. (CVM, 2014, p. 308).

repentina nas “regras do jogo” (instituições) causa extrema insegurança nos agentes econômicos, ainda que essa alteração se dê sob o argumento de adaptar-se o direito dos contratos às complexas transações. Daí, por exemplo, o porquê de o Novo Código Civil trazer previsão expressa de *vacatio legis* e disposições transitórias (arts. 2.028 a 2.046). Em síntese, pode-se dizer que a estabilidade do direito dos contratos também propicia a realização de trocas complexas, embora não seja uma condição suficiente, ou seja, que baste por si só, para a eficiência dos mercados (NORTH, 2018, p. 144).

Já em relação à segunda observação, pela qual a existência do direito dos contratos não é, *per se*, indicador de eficiência nos mercados, se justifica no fato de tal direito ser “uma intervenção positiva e deliberada do legislador (das forças políticas que exprimem o poder legislativo), destinada a satisfazer determinados interesses e a sacrificar outros, em conflito com estes” (ROPPO, 2009, p. 23), seja lá quais forem esses interesses satisfeitos e sacrificados. No mesmo diapasão, Douglas North (2018, p. 36) é categórico:

As instituições não são necessariamente nem habitualmente criadas para serem socialmente eficientes; elas, ou ao menos as regras formais [como o é o direito dos contratos], são antes criadas para servir aos interesses daqueles com poder de barganha para formular novas regras.

Além disso, o direito dos contratos, na ânsia de tornar mais seguras as transações, pode positivizar formalidades que acabem por tornar as operações econômicas menos fluidas, gerando congestionamento no mercado (como no caso do mercado imobiliário, que não é efetivamente fluido), como se demonstrará com mais propriedade no ponto 6.

A terceira observação se liga à segunda, uma vez que o direito dos contratos é fruto da “intervenção positiva e deliberada do legislador”, pode-se dizer que o direito dos contratos é apto a influenciar a condução das operações econômicas, fazendo do contrato-conceito jurídico um reflexo da estrutura de incentivos e

desincentivos políticos (NORTH, 2018, p. 95). No mesmo diapasão, Enzo Roppo (2009, p. 23-24) afirma:

[...] o direito dos contratos não se limita a revestir passivamente a operação econômica de um véu legal de *per se* não significativo, a representar a sua mera tradução jurídico-formal, mas, amiúde, tende a incidir sobre operações econômicas (ou até sobre a sua dinâmica complexiva), de modo a determiná-las e orientá-las segundo objetivos que bem se podem apelidar de *políticos lato sensu*.

Em síntese, verifica-se que o direito dos contratos se enquadra no conceito de instituições formais, e, por trazer segurança às trocas, se mostra de extrema importância para o mercado, embora não necessariamente lhe traga eficiência, já que é fruto do poder de barganha de quem cria tais regras bem como possa lhe gerar congestionamento, na tentativa de obter essa segurança. Nada obstante, o direito dos contratos acompanha a complexidade das trocas realizadas no mercado, tornando-se tão múltiplo e complexo quanto as operações que ele procura regulamentar.

6 DIREITO DOS CONTRATOS E CUSTOS DE TRANSAÇÃO

Já restou assentado que toda troca traz consigo custos “implícitos”, que vão muito além daqueles necessários à produção dos bens objetos da transação. Como demonstrado anteriormente (ponto 4), esses custos estão ligados à segurança da troca bem como ao congestionamento do mercado.

A preocupação com a segurança da troca se dá em virtude da incerteza da sua escoreita efetivação, ou, em termos jurídicos, a incerteza do perfeito adimplemento da obrigação, nos termos dos arts. 304 a 333 do Código Civil. Nesse sentido, Douglas North (2018, p. 63) destaca que “o custo de transação refletirá a incerteza mediante a inclusão de um prêmio de risco, cuja magnitude irá girar em torno da probabilidade de descumprimento da outra parte e do consequente custo para a primeira parte”.

Nessa ordem de ideias, quanto maiores forem as incertezas do comprador, mais baixo será o valor do bem (NORTH, 2018, p. 115). Assim, por exemplo, um bem com risco de evicção assumido pelo comprador (art. 448, CC) não terá o mesmo valor de mercado de um bem sem essa incerteza.

As instituições, por sua vez, surgem para reduzir tais custos, tornando o mercado menos congestionado, mais seguro e, conseqüentemente, mais denso. Daí porque se dizer que “as instituições determinam quão custoso é proceder à troca” (NORTH, 2018, p. 112).

O direito dos contratos, por ser uma instituição formal, também surge para reduzir os custos de transação. Ao fixar as regras do jogo, o direito dos contratos possibilita aos agentes econômicos a adotarem as estratégias mais eficientes à luz de tais normas, ao mesmo tempo em que lhes dá segurança em relação a delimitação de direitos.

A positivação de normas claras e de simples compreensão tornam mais fluidas e seguras as transações. É de extrema importância econômica, portanto, a adoção do princípio da operabilidade pelo Código Civil de 2002.

Ainda no Código Civil, verificam-se algumas regras que reduzem o risco envolvido na operação econômica, ao tornar clara para as partes a regulamentação de situações que podem ocorrer durante a transação. Atente-se, por exemplo, para o art. 492:

Art. 492. Até o momento da tradição, os riscos da coisa correm por conta do vendedor, e os do preço por conta do comprador.

§ 1º Todavia, os casos fortuitos, ocorrentes no ato de contar, marcar ou assinalar coisas, que comumente se recebem, contando, pesando, medindo ou assinalando, e que já tiverem sido postas à disposição do comprador, correrão por conta deste.

§ 2º Correrão também por conta do comprador os riscos das referidas coisas, se estiver em mora de as receber, quando postas à sua disposição no tempo, lugar e pelo modo ajustados.

O Código Civil previu regra expressa até mesmo nas situações em que, propositadamente ou não, se redigiu norma confusa, ambígua ou obscura, conforme dispõe o art. 423, CC: “Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente”.

Ademais, percebe-se que o Código Civil procurou dar segurança aos agentes econômicos não somente durante a execução do contrato, mas também antes de sua formação (conclusão), conforme se depreende do art. 422: “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”.

O Código Civil também regulamentou situações em que a prestação, embora efetivada, esteja, sob algum aspecto, corrompida ou sob o risco de corromper-se. É o que se verifica tanto no caso dos vícios redibitório como na evicção:

Art. 441. A coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor.

Parágrafo único. É aplicável a disposição deste artigo às doações onerosas.

Art. 447. Nos contratos onerosos, o alienante responde pela evicção. Subsiste esta garantia ainda que a aquisição se tenha realizado em hasta pública.

Tais dispositivos demonstram que o Código Civil procurou reduzir as incertezas contratuais, delineando regras claras para as operações econômicas subjacentes ao direito dos contratos, com o fim de reduzir os custos de transação envolvidos, notadamente os chamados custos de arranjo ou acordo. Apesar disso e por razões óbvias, o Código Civil não regulamentou todas as operações econômicas realizadas pelo mercado. Vide, por exemplo, a situação do *time-sharing* no Brasil (SARAIVA, 2017; SARAIVA, 2011), que até a promulgação da Lei n. 13.777 de 20 de dezembro de 2018, não era regulamentado, o que tornava inseguro o mercado brasileiro de multipropriedade imobiliária.

Por outro lado, a positivação da exigência de solenidades para a conformação das relações contratuais pode causar um congestionamento de mercado, tornando as trocas menos fluidas, com aumento dos custos de transação. O Código Civil procura contornar isso ao estabelecer como regra a liberdade de forma dos negócios jurídicos ao dispor em seu art. 107 que “a validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir”, bem como, mesmo em negócios jurídicos envolvendo direitos reais sobre imóveis, o legislador afastou a exigência de solenidade para aqueles inferiores a 30 salários mínimos (art. 108, CC).

De fato, a exigência de formalidades torna o contrato mais custoso, exigindo além de tempo, a participação de advogados para redação do acordo e atos notariais, que redundam, inevitavelmente, em custos de arranjo ou acordo, espécies de custos de transação. Essas situações podem desincentivar à realização da operação econômica, na medida em que “as partes de uma troca devem ser capazes de efetivá-la a custo (de transação) de tal ordem que a troca lhes seja vantajosa” (NORTH, 2018, p. 99). No mesmo diapasão, Dário Moura Vicente destaca (2017, p. 134):

A liberdade de forma justifica-se, antes de mais, pela necessidade assegurar a fluidez do tráfico jurídico e de facilitar a circulação dos bens e dos serviços. [...] Por outro lado, as exigências de forma aumentam os custos dos contratos. O preço de uma escritura pública, por exemplo, pode ser superior ao valor do bem transacionado. A eficiência econômica pode, por isso, reclamar também a dispensa de forma especial na conclusão dos contratos.

Daí porque constatar-se uma crescente desburocratização dos negócios jurídicos, quando analisados com base no Direito Romano e no Direito atual. Com efeito, os primórdios do Direito Romano foram marcados por extremo formalismo. Fustel de Coulanges (1961, p. 169), por exemplo, assim descreveu a efetivação de um contrato de compra e venda:

O enunciado da lei não bastava. Era necessário ainda um conjunto de sinais exteriores, que eram como que os ritos da cerimônia religiosa chamada contrato, ou processo judicial. É por essa razão que em qualquer venda devia se usar um pedaço de cobre e a balança; para comprar um objeto era necessário tocá-lo com a mão, *manei patio*; se havia disputa por uma propriedade, travava-se um combate fictício, *manuum consertio*.

De fato, no Direito Romano, havia distinção entre contrato (*contractus*) e pacto (*pactum*): enquanto o contrato se formava com o acordo de vontades acompanhado de uma solenidade, o pacto se forma tão-somente com o acordo de vontades. Todavia, somente em virtude da observância da formalidade era que o *contractus* produzia obrigações jurídicas. Essa distinção se perdeu no Direito Justianeu, de forma que o acordo de vontades já bastava para vincular juridicamente as partes. (ALVES, 2018, p. 471).

Por óbvio, o excesso de formalidades no Direito Romano tornava menos fluidas as operações econômicas. Por conta disso é que se pode dizer que o início Direito Romano não foi favorável ao comércio, muito embora a sua evolução tenha sido marcada pela redução dos formalismos, de modo a favorecer as transações comerciais (CORRÊA, 1970, p. 75-101, AMARAL, 2008, p. 138-139)¹⁰.

De toda forma, verifica-se que o direito dos contratos trazido pelo Código Civil procura tornar claras as regras do jogo e menos burocráticas as negociações,

10 “O Direito Romano, por outro lado, não parece ter sido desde o início liberal, individualista e favorável ao comércio: a ‘exceptio doli’, os contratos consensuais de compra e venda, locação e condução aparecem só no VII século; depósito, comodato e penhor surgem tardiamente; o formalismo subsiste mesmo no Baixo Império. [...]. O Direito Romano da época primitiva era essencialmente formalista enquanto o Direito Romano, pelo contrário, das épocas comerciais tendeu sempre mais a livrar-se dos entraves do formalismo, criando, por exemplo, os contratos reais, consensuais, inominados e os pactos pretorianos e legítimos, isentos todos de forma especial”. (CORRÊA, 1970, p. 75-101)

em nítida evolução do Direito Privado¹¹, para propiciar um desenho de mercado mais seguro e descongestionado, com a redução dos custos de transação.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O direito dos contratos se mostra um importante instrumento para a construção de mercados mais seguros e descongestionados, com reduzidos custos de transação. Isso não significa dizer que a existência de um direito dos contratos represente *per si* um sinal de eficiência de mercado.

Tal se dá não só porque se trata de regras elaboradas por um legislador que as cria para servir aos seus interesses ou porque possam causar congestionamento no mercado, mas também porque as instituições formais, como institutos funcionalizados à redução dos custos de transação, não se limitam apenas ao direito dos contratos. Com efeito, a legislação tributária, as normas processuais, a eficiência na observância das decisões judiciais e a delimitação dos direitos de propriedade também são instituições relevantes para o desenho de mercados seguros e descongestionados.

Apesar disso, o presente estudo atingiu seu objetivo ao tornar clara a relação entre direito dos contratos, mercado e custos de transação, bem como por demonstrar a hipótese lançada segundo a qual os mercados eficientes exigem segurança e fluidez das operações econômicas e que os direitos dos contratos, como instituições formais que são, apresentam alto grau de interferência, positiva ou negativa, nos custos de transação e, por consequência, na concretização daqueles objetivos.

11 Perceba-se a restrição da afirmação apenas ao direito dos contratos no Código Civil. Com efeito, a legislação tributária continua sendo um fator categórico no aumento dos custos de transação, desde a obrigação da escrituração das operações até a demora na resolução de questões tributárias pelos Tribunais Superiores.

REFERÊNCIAS

ALVES, José Carlos Moreira. **Direito Romano**. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

AMARAL, Francisco. **Direito Civil – Introdução**. 7. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

BM&F/BOVESPA; CVM. **Mercado de derivativos no Brasil: conceitos, produtos e operações**. Rio de Janeiro: BM&F/BOVESPA – CVM, 2015.

COASE, Ronald H. **A firma, o mercado e o direito**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2017.

CORRÊA, Alexandre Augusto de Castro. *Existiu, em Roma, Direito Comercial?* In: **Revista da Faculdade de Direito**, Universidade de São Paulo, São Paulo, v. 65, p. 67-103, 1970.

COULANGES, Fustel. **A cidade antiga**. São Paulo: Editora das Américas S.A. EDAMERIS, 1961.

CVM. **Mercado de valores mobiliários brasileiro**. 3. ed. Rio de Janeiro: Comissão de Valores Mobiliários, 2014.

GICO JÚNIOR, Ivo. *Introdução ao direito e economia*. In: TIMM, Luciano Benetti (Org.). **Direito e economia no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GOMES, Orlando. **Contratos**. Atualizado por Humberto Theodoro Júnior. 18. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

HARNAY, Sophie; MARCIANO, Alain. **Posner: L'Analyse économique du droit**. Paris: Michalon, 2017.

MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise econômica do direito**. Tradução: Rachel Sztajn. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

MARTINS, Fran. **Curso de Direito Comercial**. 41. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

NORTH, Douglass C. **Instituições, mudança institucional e desempenho econômico**. São Paulo: Três Estrelas, 2018.

NUSDEO, Fábio. **Curso de Economia: Introdução ao Direito Econômico**. 10. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Contratos**. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

POSNER, Richard A. **El análisis económico del derecho**. Trad. de Eduardo L. Suárez. 2. ed. México-DF: Fondo de Cultura Económica, 2007.

RIBEIRO, Márcia Carla Pereira; GALESKI JUNIOR, Irineu. **Teoria Geral dos Contratos: contratos empresariais e análise econômica**. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

RODRIGUES, Rodrigo Alves. **Derivativos de crédito: aspectos jurídicos**. 2015. Tese (Doutorado em Direito Comercial) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

RODRIGUES, Vasco. **Análise econômica do Direito: uma introdução**. 2. ed. Coimbra: Almedina, 2016.

ROPPO, Enzo. **O contrato**. Tradução portuguesa de Ana Coimbra e Manual Januário Costa Gomes. Coimbra: Almedina, 2009.

ROTH, Alvin E. **Como os mercados funcionam**. São Paulo: Portfolio Penguin, 2016.

SANDEL, Michael J. **O que o dinheiro não compra: os limites morais do mercado**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2018.

Bruno de Sousa Saraiva

SARAIVA, Bruno de Sousa. **Teoria Geral da Multipropriedade Imobiliária no Direito brasileiro**. Fortaleza: DIN, 2017.

_____. *Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária*. In: **THEMIS: Revista da ESMEC**. v. 9. Fortaleza, 2011, pp. 95-113.

SZTAJN, Raquel. **Futuros e swaps: uma visão jurídica**. São Paulo: Cultural Paulista, 1999.

VICENTE, Dário Moura. **Direito comparado: obrigações**. Coimbra: Almedina, 2017.v. 2.

SUBMETIDO: 07/03/2019

APROVADO: 19/05/2019