

Negociações preliminares

A celebração dos contratos comporta três fases: **pré-contratual, contratual e pós-contratual**. A **primeira fase** consiste nas negociações preliminares, que englobam os momentos de negociação, proposta e aceitação. É a fase de análise de informações, de verificação das cláusulas e da possibilidade de contratação. Na **fase contratual**, ocorre a execução da obrigação de dar, fazer ou não fazer. Na **pós-contratual**, dão-se os acontecimentos posteriores ao adimplemento da obrigação do contrato.

A primeira fase engloba as tratativas preliminares, que são divididas pela doutrina de três maneiras: a opção, o contrato preliminar e os acordos provisórios.

A opção

A opção é uma espécie de contrato a prazo, em que uma pessoa oferece a outra uma oferta que não poderá ser retirada pelo período que foi estipulado, cabendo à contraparte a aceitação, que deverá ser da integralidade do que foi sugerido, não havendo cabimento para discussão de cláusulas. Dessa forma, o comprador possui apenas direitos, ficando isento de obrigações.

O contrato preliminar

O contrato preliminar possui previsão no artigo 462 do Código Civil:

“o contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado”.

No contrato preliminar, as partes buscam a conclusão de um contrato principal ou definitivo futuramente, firmando, para isso, um contrato prévio. Sendo assim, podem determinar de antemão as cláusulas que constarão no contrato definitivo. Trata-se de uma fase da contratação, porquanto os contratantes desejam o contrato final, mas não querem que seus efeitos operem de imediato.

O artigo 463 do Código Civil determina:

“concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinado para à outra para que o efetive”.

O artigo mencionado refere-se à cláusula de arrependimento do contrato preliminar. Ora, sabendo que o contrato preliminar vincula as partes, é possível eximir-se dessa vinculação fazendo constar cláusula de arrependimento no contrato preliminar, a qual exclui a obrigação de se firmar contrato definitivo. Entretanto, sem a menção da cláusula em questão, e ocorrendo empecilho referente ao cumprimento do contrato definitivo por alguma das partes, o contratante poderá exigir sua execução específica, que ocorrerá com a apresentação do contrato preliminar ao juiz para a conclusão do contrato principal.

Convém observar que a negociação preliminar é diferente do contrato preliminar. A negociação preliminar não se trata de um contrato. Por esse motivo, não gera direitos e obrigações. É uma fase antes de o contrato ser formalizado, momento no qual ocorre a análise de vontades e debates acerca das cláusulas.

Os acordos provisórios

Os acordos provisórios decorrem das negociações das partes quando concordam com alguns assuntos do contrato que estão por firmar, porém não ficam obrigadas a realizar o contrato principal enquanto não ajustarem os demais temas. Esses acordos possuem força vinculativa em relação ao contrato que será formalizado, uma vez que as negociações do acordo provisório serão incorporadas ao texto contratual, salvo se as partes concordarem em modificá-lo ou extinguí-lo.

É um contrato que possui uma duração determinada e, por causa dele, as partes têm obrigações as quais, sob condição suspensiva, garantem que o contrato definitivo seja realizado. Se os contratantes decidirem não realizar mais o contrato definitivo, o provisório será extinto. Entretanto, se o definitivo for concretizado, as partes ficarão obrigadas a seguirem o teor do acordo provisório.

Os acordos provisórios são muito utilizados no direito empresarial, uma vez que conferem facilidade ao fluxo de informações permitindo, a exemplo, que a parte interessada em firmar contrato com certa pessoa jurídica venha a conhecer com mais detalhes o funcionamento da empresa.

Nesse contexto, a minuta e os apontamentos contratuais não acarretam responsabilidade para as partes. Conquanto, se uma das partes de boa-fé investiu de modo exorbitante para a concretização do negócio jurídico, uma vez que havia sérios indicativos de que o contrato iria se realizar, mas este não se realizou, será cabível a ela indenização pelos prejuízos sofridos.