

## **PONDERAÇÕES SOBRE A UTILIZAÇÃO DE CRIPTOMOEDAS NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS**

### **CONSIDERATIONS ABOUT THE USE OF CRYPTO-COINS IN REAL ESTATES CONTRACTS**

**Matheus Henrique Vieira Lage\***

**César Augusto de Castro Fiuza\*\***

#### **Resumo**

Este estudo trata sobre a utilização das moedas criptografadas nas transações de compra e venda de imóveis e das inseguranças jurídicas e econômicas que esse ativo financeiro pode proporcionar. A metodologia utilizada para o desenvolvimento do trabalho consistiu em análises doutrinárias, técnicas e de todo o material disponível que permitisse a investigação da possibilidade de utilização das criptomoedas nas transações imobiliárias, bem como que pudesse definir os riscos implícitos dessa operação. A proposta desse estudo se limita em oferecer à comunidade acadêmica ponderações sobre esse assunto, bem como propor reflexões sobre o risco econômico sob o prisma da responsabilidade civil contemporânea.

**Palavras-chave:** Contemporâneo. Contratos. Imóveis. Moedas Virtuais. Responsabilidade Civil.

#### **Abstract**

This study deals with the use of encrypted currencies in the purchase and sale transactions of real estate and the legal and financial insecurities that this financial asset can provide. The methodology used for the development of the work consisted of doctrinal, technical analysis and all available material that allowed the investigation of the possibility of the use of cryptomoedas in real estate transactions, as well as that could define the implicit risks of this operation. The proposal of this study is limited to offer the academic community considerations on this subject, as well as propose reflections on economic risk from the perspective of contemporary civil liability.

**Keywords:** Civil responsibility. Contemporary. Contracts. Properties. Virtual Currencies.

---

Artigo submetido em 20 de Maio de 2018 e aprovado em 02 de Julho de 2018.

\* Graduando em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, bolsista de iniciação científica FIP/PUC-MG. Email: matheus.henriquevieira@hotmail.com.

\*\* Orientador da pesquisa. Professor do programa de Pós-Graduação em Direito da PUC-MG. Mestre e Doutor em direito. Email: cesarfiuza@gmail.com

## 1 INTRODUÇÃO

O contrato de compra e venda de imóveis é uma das modalidades mais difundidas na sociedade, considerando que permite a aquisição de um tipo de bem que cumpre tanto uma função social, direito de moradia, como possibilita uma série de investimentos rentáveis.

Atualmente, vem sendo difundido pela mídia que algumas construtoras de alto padrão estão aceitando moedas virtuais, que são criptografadas, como parte do pagamento, com a finalidade de diversificar as cartelas de investimento com esses ativos, que possuem peculiaridades singulares. Em síntese, nessa operação, de um lado temos uma pessoa jurídica desejando obter novos ativos e de outro temos consumidores, que deverão tê-los, para repassá-los, com a finalidade de realizar o negócio jurídico pretendido.

Portanto, à compra e venda imobiliária imputa-se uma possibilidade de inovação, no tocante a diversificação do pagamento. Sendo assim, torna-se preciso realizar uma análise jurídica e econômica, com a finalidade de dar ao leitor condições para criar uma primeira ideia sobre o tema, bem como visualizar qualquer questão que possa ser problemática ao ideal de segurança jurídica.

Nesse sentido, o presente trabalho irá se iniciar por meio de uma análise jurídica e conduzindo sempre a temas fronteirios ao direito, tornando, por meio dessa abordagem multidisciplinar possível realizar as ponderações pretendidas pelo autor.

Nessa perspectiva, salienta-se que o esgotamento do tema não se constitui como um objetivo desse trabalho, até mesmo diante da impossibilidade dessa finalidade, por ser um tema novo e de grande instabilidade, no mundo jurídico e econômico. Também, nota-se que a perspectiva econômica abordada por esse trabalho, que tem como fonte o Banco Central pode ser alterado, em virtude do dinamismo do mercado.

Portanto, o que se espera é dar ao leitor um breve panorama sobre o tema, sem qualquer pretensão decisória, tampouco finalista sobre o tema.

## 2 DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA

O contrato de compra e venda encontra-se presente nos artigos 481 a 532, do Código Civil, sendo a primeira espécie dos contratos em espécies, conforme a organização da referida

legislação. Trata-se de um importante tipo de contrato, mas, que em relação ao objeto desse estudo, será abordado apenas na perspectiva imobiliária, não se excluindo os aspectos gerais quanto a sua formação.

## 2.1 O plano de existência e validade dos contratos

No plano da existência, que apresenta os pressupostos essenciais do negócio jurídico, essa modalidade conta com os seguintes elementos constitutivos: os sujeitos (vendedor e comprador); a coisa; o preço. No plano da validade, por sua vez, nos termos do art. 104 do Código Civil, o objeto deve ser lícito, possível, determinado ou determinável; as partes da relação contratual devem ser capazes para realizar tal negócio, exigindo a observância dos arts. 3º e 4º do Código Civil; a manifestação da vontade, para celebrar o contrato, deve ser livre, sob pena de anulabilidade ou nulidade, conforme disposto nos artigos pertinentes aos vícios dos negócios jurídicos, sendo estes: erro ou ignorância; dolo; coação; estado de perigo; lesão; simulação; fraude contra credores.

Nesses termos:

(...) o negócio jurídico que não se enquadra nesses elementos de validade é, por regra, nulo de pleno direito, ou seja, haverá nulidade absoluta. Eventualmente, o negócio pode ser também anulável (nulidade relativa ou anulabilidade), como no caso daquele celebrado por relativamente incapaz ou acometido por vício do consentimento. As hipóteses gerais de nulidade do negócio jurídico estão previstas nos arts. 166 e 167 do CC/2002. As hipóteses gerais de anulabilidade constam do art. 171 da atual codificação material (TARTUCE, 2016, p. 231).

Anote-se que, por via de regra, os contratos de compra e venda imobiliários são paritários, ou seja, ambas as partes estão em igualdade para negociar os termos dos negócios a serem firmados, externando suas vontades. Contudo, principalmente nos centros urbanos, esses contratos podem ser de adesão, na qual uma das partes, geralmente construtoras ou grupos de investidores, possui grande poderio econômico e ao consumidor cabe apenas aceitar, ou não, os termos do contrato proposto pela parte mais poderosa. Nessas hipóteses, tem-se uma relação de consumo, surgindo a figura do consumidor e fornecedor, conforme os artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, gerando a necessidade de proteção do hipossuficiente (TARTUCE, 2016).

Assim, sendo o contrato de adesão, passam a incidir tanto do Código Civil, quanto o Código de Defesa do Consumidor, simultaneamente.

Dessa forma, surge uma preocupação no sentido de garantir que o consumidor consiga exprimir sua manifestação de vontade de forma livre, respeitando o art. 54 do Código de Defesa do Consumidor, que estabelece que no contrato de adesão as cláusulas sejam definidas pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa modificar substancialmente o conteúdo. Logo, a fim de garantir a equidade, deverá o contrato ser munido de todas as informações sobre a coisa, sua qualidade e suas descrições, devendo, inclusive, ter seu memorial descritivo além de todas as informações sobre a data de entrega, condições de pagamento e dados das partes envolvidas.

Portanto, conclui-se que a vontade a ser manifestada deve ser livre e o próprio legislador se preocupou em dar condições ao consumidor para que este possa ter ciência de todos os dados referentes ao objeto e aos fatos a ele relacionados, para assim ter condições de concordar com os termos ali constantes.

Ressalta-se que essa fundamentação é utilizada por Tribunais, como pode-se observar no seguinte exemplo:

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGÓCIO JURIDICO. VALIDADE. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. TRANSFERÊNCIA DE CRÉDITO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DANO MORAL. DECISÃO MANTIDA. I. É válido contrato de compra e venda de bem imóvel quando firmado entre agentes capazes, objeto lícito, e forma prescrita ou não defesa em lei. Não serão desfeitos ou anulados os contratos quando firmados por meio de livre e espontânea manifestação de vontades das partes, não se constatando qualquer vício de consentimento, como erro, dolo ou coação. II. A comissão de corretagem é devida pelo vendedor, sendo nula a cláusula ou disposição contratual que transfira tal obrigação ao comprador. III. O dano moral exige abalo à esfera não patrimonial do ofendido, capaz de repercutir negativamente em sua dignidade e honra subjetiva, o que o distingue de meros aborrecimentos decorrente das relações jurídicas. (TJMG, **Relator(a)**: Des.(a) Luiz Artur Hilário, Data de Julgamento: 23/03/2018, Data da publicação da súmula: 06/04/2018).

Há de se ressaltar, ainda, como uma última ponderação sobre o objeto que para este fazer parte de um contrato de compra e venda, o bem, ainda, deve ser considerado alienável para fins de direito, sob pena de nulidade, como ocorre em casos de venda de bens de família, que são inalienáveis, em virtude do comando da lei vigente (TARTUCE, 2016).

Já o preço, rege-se pelas disposições específicas do Código Civil.

## 2.2 As classificações dos contratos

Passa-se agora a examinar o contrato de compra e venda de acordo com as classificações dispostas pela teoria geral dos contratos.

Por essência, trata-se de um contrato bilateral, ante a geração de obrigação para ambas as partes, havendo, portanto o sinalagma, deveres e direitos entre ambas as partes, em proporções igualitárias. É uma modalidade que será comutativa, visto que o imóvel adquirido é uma coisa certa e determinada, conforme já citado (TARTUCE, 2016).

Anote-se que o contrato de compra e venda imobiliário se constitui como sendo de transição, pois apesar de apresentar a vontade das partes, sendo esse o momento de aperfeiçoamento contratual, o seu cumprimento, ou seja, a transcrição da coisa ocorrerá apenas com o registro do bem no cartório de registros imobiliários (TARTUCE, 2016).

## 2.3 O rito de formação dos contratos

Após esses dados referentes à natureza e ao conteúdo do contrato de compra e venda imobiliário, passa-se a análise da sua formação.

Os contratos passam por fases durante a sua formação: preliminar; proposta; contrato preliminar; contrato definitivo.

A fase preliminar, logo de início, há de se ressaltar que não se encontra prevista no Código Civil. Constitui-se como a fase anterior às propostas, sendo a fase das intenções. Aqui, há de se registrar que são intenções assinadas contendo as pretensões de realizar o negócio jurídico. Por não ter disposição jurídica nesse sentido, não há como dizer que as partes estão vinculadas, mas, a depender da situação, pode ser o caso de se falar em responsabilidade civil, por conta danos causados. Sobre isso, há uma intensa discussão sobre a natureza dessa responsabilidade, mas por ser um assunto diverso a esse estudo, não há como adentrar nesse mérito (TARTUCE, 2016).

Indo além, chega-se a fase das propostas, na qual a manifestação de vontade é demonstrada e se busca a concordância da outra parte. Por regra, a proposta vincula o proponente, desde que não ocorram as hipóteses do art. 428 do Código Civil, sendo essas:

Art. 428. Deixa de ser obrigatória a proposta:

- I - se, feita sem prazo a pessoa presente, não foi imediatamente aceita. Considera-se também presente a pessoa que contrata por telefone ou por meio de comunicação semelhante;
- II - se, feita sem prazo a pessoa ausente, tiver decorrido tempo suficiente para chegar a resposta ao conhecimento do proponente;
- III - se, feita a pessoa ausente, não tiver sido expedida a resposta dentro do prazo dado;
- IV - se, antes dela, ou simultaneamente, chegar ao conhecimento da outra parte a retratação do proponente (BRASIL, 2002).

Após, chega-se a fase do contrato preliminar. Aqui existem algumas disposições interessantes sobre a compra e venda de imóveis:

Por ser um bem de alto valor, as partes tendem a utilizar-se do contrato preliminar como forma de dar mais segurança quanto a celebração do contrato definitivo. Esse contrato se vale dos mesmos requisitos dos contratos definitivos, somente se diferenciando quanto ao momento de sua celebração. Feito esse contrato, há de se pensar que quando as partes realizam essa modalidade preliminar, têm-se duas possibilidades: registrar o instrumento, ou não, no Cartório de Registros Imobiliários.

Caso ocorra o registro, o contrato será capaz de gerar o direito real de aquisição, previsto pelo código civil no título dos direitos reais (TARTUCE, 2016).

Na prática, feito o contrato preliminar, as partes assumem o compromisso de realizar o contrato definitivo. Contudo, a diferença surge no efeito desse instrumento, que caso seja registrado, surgirá uma obrigação de dar, mas caso não o seja feito, tem-se uma obrigação de fazer, mas a finalidade do contrato preliminar continua a mesma, sendo a realização do contrato definitivo.

Sobre esse tema:

Na prática, os compromissos de compra e venda registrados são, no geral, utilizados nas vendas financiadas a longo prazo. Por outra via, os compromissos não registrados são encontrados nas compras à vista ou com curto prazo de pagamento. (TARTUCE, 2016, p. 1093).

Após, feito o contrato definitivo, ocorrerá o encontro de vontades, que será o aperfeiçoamento do negócio jurídico, possibilitando a produção de efeitos, que se dará com a transcrição, que nada mais é que a transferência de propriedade, mediante o registro no cartório pertinente.

Concluindo, todas essas ponderações foram feitas com o objetivo de expor um panorama sobre os contratos de compra e venda de imóveis, que servirão de plano para a discussão a ser feita nesse estudo.

### 3 DO IMPACTO DA MODERNIDADE NO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL

Adentrando no campo da economia, nota-se que o dinheiro já assumiu diversas feições ao logo da história e esse fato permitiu a construção do conceito genérico, o qual afirma que este seria tudo o que possibilitasse a troca bem como o pagamento. (MOCHON, TROSTER, 1994)

As funções mais expressivas do dinheiro são: meio de troca, conforme já foi mencionado; unidade de conta, visto que serve como medida para auferir valores de produtos e serviços; e reserva de valor, por ser um ativo financeiro. A modalidade atual é a do dinheiro fiduciário, conforme a seguinte definição:

Atualmente o papel dinheiro não tem nenhum respaldo em termos de metais preciosos, e o mesmo ocorre com o dinheiro em forma de moeda. O valor do papel moeda atual baseia-se na confiança que cada indivíduo tem de que ele será aceito como meio de pagamento pelos demais; por isso é denominado dinheiro fiduciário. (MOCHON, TROSTER, 1994).

De forma oposta, encontram-se as moedas digitais, que possuem outro formato, conforme será demonstrado ao longo do texto. Contudo, algo que se deve ter em mente sobre essa transformação, é o motivo pelo qual ela ocorre.

Segundo um dos principais expoentes da sociologia humanística, Zygmunt Bauman, pode-se afirmar que uma característica da era moderna é a fluidez, que pode ser entendida como a transformação constante de conceitos até então sólidos.

O que todas essas características dos fluidos mostram, em linguagem simples, é que os líquidos, diferentemente dos sólidos, não mantêm sua forma com facilidade. Os fluidos, por assim dizer, não fixam o espaço nem prendem o tempo. Enquanto os sólidos têm dimensões espaciais claras, mas neutralizam o impacto e, portanto, diminuem a significação do tempo (resistem efetivamente a seu fluxo ou o tornam irrelevante), os fluidos não se atêm muito a qualquer forma e estão constantemente prontos (e propensos) a mudá-la; assim, para eles, o que conta é o tempo, mais do que o espaço que lhes toca ocupar; espaço que, afinal, preenchem apenas “por um momento”. (BAUMAN, 1999, p.8).

Ainda, de acordo com o próprio filósofo, a modernidade será o sinônimo de liberdade e que essa estará presente em todos os ramos da vida, pois será uma espécie de pressuposto.

A rigidez da ordem é o artefato e o sedimento da liberdade dos agentes humanos. Essa rigidez é o resultado de “soltar o freio”: da desregulamentação, da liberalização, da

“flexibilização”, da “fluidez” crescente, do descontrole dos mercados financeiro, imobiliário e de trabalho, tornando mais leve o peso dos impostos etc. (como Offe observou em “Amarras, algemas, grades”, publicado originalmente em 1987). (BAUMAN, 1999, p.11).

Nesse descontrole e nessa perspectiva de desregulamentação surgem as moedas criptografadas e a consequente reação das instituições sobre essa inovação.

### **3.1 Das moedas criptografadas**

As moedas criptografadas, para serem analisadas, devem ser vistas à luz do comunicado n. 31. 379, emitido pelo Banco Central em 16 de novembro de 2017. São moedas digitais protegidas por uma criptografia, negociadas em mercados próprios, independentes do Sistema Financeiro Nacional e que por esse motivo não se confundem com as moedas eletrônicas, tampouco com o papel moeda.

Nessa linha argumenta o BACEN:

A denominada moeda virtual não se confunde com a definição de moeda eletrônica de que trata a Lei nº 12.865, de 9 de outubro de 2013, e sua regulamentação por meio de atos normativos editados pelo Banco Central do Brasil, conforme diretrizes do Conselho Monetário Nacional. Nos termos da definição constante nesse arcabouço regulatório consideram-se moeda eletrônica “os recursos em reais armazenados em dispositivo ou sistema eletrônico que permitem ao usuário final efetuar transação de pagamento”. Moeda eletrônica, portanto, é um modo de expressão de créditos denominados em reais. Por sua vez, as chamadas moedas virtuais não são referenciadas em reais ou em outras moedas estabelecidas por governos soberanos. (BANCO CENTRAL, 2017).

O que vem ocorrendo na realidade e que diversas pessoas jurídicas e/ou naturais estão manifestando interesse na compra desses ativos e com estes realizando transações comerciais, incluindo a compra e venda de imóveis. Ressalta-se que mesmo com a presença frequente das moedas criptografadas no mundo financeiro, essas podem representar uma insegurança iminente.

Considerando o crescente interesse dos agentes econômicos (sociedade e instituições) nas denominadas moedas virtuais, o Banco Central do Brasil alerta que estas não são emitidas nem garantidas por qualquer autoridade monetária, por isso não têm garantia de conversão para moedas soberanas, e tampouco são lastreadas em ativo real de qualquer espécie, ficando todo o risco com os detentores. Seu valor decorre exclusivamente da confiança conferida pelos indivíduos ao seu emissor. 2. A compra e a guarda das denominadas moedas virtuais com finalidade especulativa estão sujeitas a riscos imponderáveis, incluindo, nesse caso, a possibilidade de perda de todo o capital investido, além da típica variação de seu preço. O armazenamento das

moedas virtuais também apresenta o risco de o detentor desses ativos sofrer perdas patrimoniais. (BANCO CENTRAL, 2017).

Ainda, há de se ressaltar que além do risco pela oscilação de valor da moeda, visto que este é dado apenas em razão da confiança depositada no vendedor da moeda, essas são frequentemente negociadas por instituições não fiscalizadas, podendo essas ser nacionais ou internacionais.

As empresas que negociam ou guardam as chamadas moedas virtuais em nome dos usuários, pessoas naturais ou jurídicas, não são reguladas, autorizadas ou supervisionadas pelo Banco Central do Brasil. Não há, no arcabouço legal e regulatório relacionado com o Sistema Financeiro Nacional, dispositivo específico sobre moedas virtuais. O Banco Central do Brasil, particularmente, não regula nem supervisiona operações com moedas virtuais. (BANCO CENTRAL, 2017).

A única responsabilização que pode ocorrer, segundo o próprio Bacen, é em caso de cometimento de ilícitos. Segundo a própria instituição, não existem outras regulamentações mais aprofundadas pertinente ao tema ante a falta de expressividade desses ativos na economia nacional.

### **3.2 Do pagamento com moedas virtuais**

A relação entre o uso das criptomoedas e o contrato de compra e venda imobiliário se dá no momento do pagamento. Este, por sua vez, pode ser visto como sendo o momento do adimplemento obrigacional, ou melhor, como o momento de satisfação capaz de ensejar a liberação total, ou parcial, do devedor em relação ao vínculo obrigacional (TARTUCE, 2016).

A Teoria do Pagamento comporta uma divisão sobre o aperfeiçoamento desse ato: Forma direta ou indireta.

Para esse estudo, a modalidade de suma importância é a indireta. Em síntese, a intenção do vendedor é comercializar o imóvel pelo valor correspondente ao preço, que é fixado em reais (moeda brasileira oficial). Portanto, quando o pagamento comporta a utilização das moedas virtuais, tem-se que o comprador realizou o pagamento, parcial ou total, com uma coisa, que seria a moeda virtual, considerando que o BACEN não a reconhece como moeda nacional, conforme já detalhado.

Essa modalidade indireta de cumprimento corresponde ao instituto da dação em Pagamento.

Como dação em pagamento pode-se entender:

Os arts. 356 a 359 do CC/2002 tratam da dação em pagamento (*datio in solutum*), que pode ser conceituada como uma forma de pagamento indireto em que há um acordo privado entre os sujeitos da relação obrigacional, pactuando-se a substituição do objeto obrigacional por outro. Para tanto, é necessário o consentimento expresso do credor, o que caracteriza o instituto como um negócio jurídico bilateral (TARTUCE, 2016, p.426).

Portanto, havendo a concordância de ambas as partes, pode o adimplemento ocorrer por meio da dação em pagamento, utilizando as moedas virtuais.

Nesse caso, a definição do tipo de bem a que se equiparam às moedas é de suma importância, visto que essa dação pode ter similaridade com a troca ou permuta, caso as moedas sejam consideradas como uma coisa, ou, caso sejam consideradas títulos de créditos, haverá outro desfecho:

O conceito de título de crédito unanimemente aceito pelos doutrinadores é o que foi dado por Cesare Vivante. O grande jurista italiano definiu título de crédito como o documento necessário ao exercício do direito, literal e autônomo, nele mencionado. Tal conceito adotado pelo Código Civil, que em seu art. 887 dispõe que “o título de crédito, documento necessário ao exercício do direito literal e autônomo nele contido, somente produz efeito quando preencha os requisitos legais (RAMOS, 2016, p. 518).

Assim, por falta de amparo legal, considerando que não existe qualquer regulamento sobre as moedas virtuais, o art. 358 da legislação civil é inaplicável à dação em pagamento de moedas virtuais, mas, há de se ressaltar que esse cenário é provisório e que alguns avanços podem acontecer nesse ponto. Logo, caso venha a surgir alguma regulamentação, não há óbice algum pela aplicação da analogia aos títulos de crédito, que se utiliza da cessão para serem objetos de dação ao pagamento.

Segundo o art. 358 do Código Civil, se a coisa dada for um título de crédito, a transferência importará em cessão. Entretanto, não há identidade entre as duas figuras, eis que na cessão de crédito há a transmissão de obrigação, enquanto na dação ocorre o pagamento indireto pela substituição do objeto da prestação. Deve-se interpretar o art. 358 do CC somente no sentido de que serão aplicadas as regras referentes à cessão de crédito, por analogia, conforme manda o dispositivo legal (TARTUCE, 2016, p. 427).

Concluindo esse tópico, chegada à fase do pagamento, caso tenha a concordância de ambas as partes, as moedas criptografadas poderão ser utilizadas, mas a esse fato será imputado o instituto da dação em pagamento, que, até o presente momento, será de aplicabilidade similar aos institutos da troca e da permuta, mas que com os avanços legislativos, poderá equiparar as

moedas aos títulos de crédito virtuais, tornando plausível a aplicação do art. 358 do Código Civil, que prega que a dação em pagamento seja realizada pela instrumentalidade da cessão de créditos, conforme já detalhado (TARTUCE, 2016).

### 3.3 Dos riscos do pagamento

A responsabilidade civil, ao longo do século XX, assumiu diversos contornos, a fim de se proporcionar diversas finalidades, sendo essas: Função Reparatória; Função Precaucional; Função Punitiva, sendo essas de fácil definição, mas de difícil delimitação temporal, ante a efervescência da sociedade contemporânea. Todavia, atualmente, a corrente que representa o cerne da responsabilidade civil é a preventiva e esse fato se deve ao atual momento vivido pela sociedade, que se marca pela insegurança e se define como sendo uma sociedade de riscos. (ROSEVALD, 2017)

A insegurança atual assume LIPOVETSKY, não é uma ideologia, mas o correlato inevitável de um indivíduo desestabilizado amplificando todos os riscos, obcecado por seus problemas pessoais, exasperado por um sistema repressivo julgado inativo ou “clemente” demais, habituado a ser protegido e traumatizado por uma violência da qual ignora tudo: a insegurança cotidiana resume sob uma fora angustiada a dessubstancialização pós - moderna (ROSEVALD, 2017, p. 23).

Portanto, nessa linha, a responsabilidade civil passa a ter a função de mitigar ou prevenir o dano, suprimindo a ideia de retribuir à vítima tudo aquilo perdido em razão da outra parte.

*Alterum nom laedere*, avisaram os roanos! Evitar e mitigar um dano se converte em questão central e maior desafio para a responsabilidade civil do século XXI. A prevenção como antonomásia da responsabilidade civil contemporânea. Ao invés de agir reativamente ao dano consumado (direito remediador) – pela via da indenização ou da compensação -, deve conservar e proteger bens existenciais e patrimoniais (direito proativo). [...] Ademais, caso o dano já tenha sido produzido, que se evite o seu agravamento (duty to mitigate the own loss) (ROSEVALD, 2017, p. 97).

Tal linha interpretativa, apesar de recente, já pode ser encontrada em alguns julgados, como o seguinte:

**Ementa:** CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C/C DANOS MORAIS. SERVIÇOS DE TELEFONIA. BLOQUEIO IMOTIVADO DE LINHA TELEFÔNICA. RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA. PRESSUPOSTOS PRESENTES. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. MATÉRIA

INCONTROVERSA. QUANTIFICAÇÃO. OBEDIÊNCIA AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. ADSTRICÇÃO À NORMATIVA DA EFETIVA EXTENSÃO DO DANO. FUNÇÃO PREVENTIVO-PEDAGÓGICA-REPARADORA-PUNITIVA. MAJORAÇÃO. SENTENÇA, EM PARTE, REFORMADA. 1. Ante a ausência de impugnação recursal, não se controverte acerca da responsabilidade civil objetiva da empresa de telefonia, fundada na teoria do risco da atividade desenvolvida, conforme arts. 14 do CDC e 186, 187 e 927 do CC, bem assim sobre a caracterização de danos morais em razão dos transtornos vivenciados pela consumidora devido ao bloqueio indevido de sua linha telefônica. 2. O valor dos danos morais, em qualquer situação, deve ser arbitrado em consonância com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, levando-se em conta, além da necessidade de compensação dos prejuízos sofridos, as circunstâncias do caso, a gravidade, a situação do ofensor, a condição do ofendido e a prevenção de comportamentos futuros análogos (Funções preventivo-pedagógica-reparadora-punitiva). O valor pecuniário a ser fixado não pode ser fonte de obtenção de vantagem indevida, mas também não pode ser irrisório, para não fomentar comportamentos irresponsáveis. Normativa que trata da efetiva extensão do dano (CC, art. 944). 2.1. Cabe ao Poder Judiciário adotar medidas severas e comprometidas hábeis a desestimular as infrações das regras consumeristas, por meio do arbitramento de quantia que cumpra o perfil de advertência à instituição envolvida, sob pena de incentivo à impunidade e de desrespeito ao consumidor. 2.2. No particular, é de ser relevado que a consumidora exerce atividades externas de fiscalização de empreendimentos e obras, constituindo o telefone móvel (...) (TJ-DF - Apelacao Cível APC 20130111094682 DF 0028566-33.2013.8.07.0001 (TJ-DF) , Data de publicação: 08/09/2014 ).

Assim, essa perspectiva teórica ganha força no mundo jurídico. Ainda, valendo-se da ideia de prevenção é curioso pensar como essa vertente pode ser utilizada mediante o uso das criptomoedas no contrato de compra e venda. Para tentar elucidar essa questão, torna-se necessário explorar um pouco sobre a Bitcoin, que é o tipo de moeda virtual mais conhecida.

Bitcoin é uma moeda digital peer – to – peer (par a par ou, simplesmente, de ponto a ponto, de código aberto, que não depende de uma autoridade central. Entre muitas outras coisas, o que faz o Bitcoin ser único é o fato de ele ser o primeiro sistema de pagamentos global totalmente descentralizado. Ainda que à primeira vista possa parecer totalmente complicado, os conceitos fundamentais não são difíceis de compreender (RAMOS, 2016, p. 515).

Ainda, em tom de complemento, o autor da obra supracitada aduz:

É importante notar que as transações na rede Bitcoin não são denominadas em dólares, euros ou reais, como são no PayPal ou Mastercard; em vez disso, são denominadas em bitcoins. Isso torna o sistema Bitcoin não apenas uma rede de pagamentos descentralizada, mas também uma moeda virtual. O valor da moeda não deriva do ouro ou de algum decreto governamental, mas do valor que as pessoas lhe atribuem. O valor em reais de um bitcoin é determinado em um mercado aberto, da mesma forma que são estabelecidas as taxas de câmbio entre diferentes moedas mundiais. (RAMOS, 2016, p. 515).

De acordo com os dados acima mencionados, fica perceptível que o sistema Bitcoin se faz sem a presença de uma autoridade central e, ainda, podendo-se realizar sem intermediários bancários e ainda, sem regulamentação, sendo, esse ponto uma característica comum s todas as moedas. Assim, todo e qualquer debate que venha a ser realizado sobre esse tema torna-se complexo e arriscado.

No caso dos brasileiros, muitos que utilizam essas moedas valem-se das “Exchanges” para comprar tais bitcoins, atraídos principalmente por esse cenário de liberdade. (MILAGRE, 2018)

Ocorre que estas, por mais que lidem com um procedimento digital que pode ser realizado por qualquer pessoa, ante a falta de “burocracia”, podem incorrer em erros. Um caso prático que vem sendo mencionado pela doutrina é capaz de demonstrar essa situação:

Recentemente a sul-coreana “Youbit” decretou a falência, alegando que fora *hackeada* e tendo perdido 17% de suas reservas de ativo, tendo que reduzir as carteiras de criptomoedas a 75% de seus totais. Algo como um “confisco” de poupança. Embora as corretoras aleguem (juridicamente orientadas) que não são carteiras, fato é que armazenam ou custodiam estes ativos, até que seus titulares transfiram para suas referidas *wallets*. E neste lapso tudo pode acontecer, inclusive a invasão de dispositivo informático e furto, considerando ser um ativo com expressão econômica. (MILAGRE, 2018).

Nessa situação, segundo MILAGRE (2018), é complexa a apuração da responsabilidade civil, bem como a provável postura dos tribunais perante essas situações.

Se no Brasil a jurisprudência já é majoritária no sentido de atribuir a responsabilidade objetiva às instituições bancárias por fraudes *online*, bastando a demonstração do nexos causal entre a invasão e a atividade ou serviço *online* do banco, quando se fala em criptomoedas tudo é nuvem cinzenta, sem qualquer perspectiva e julgados, somando-se ainda ao fato de que a investigação digital é mais complexa e o cliente não terá um time de “analistas forenses e peritos” das *Exchanges* para fazer esta trilha, o que comumente ocorre em um banco. (MILAGRE, 2018).

Nesse caos jurídico, a tendência preventiva da responsabilidade civil pode aqui ser utilizada, com a finalidade de garantir condições básicas para a instituição da moeda, que permitiria formar um ambiente regulamentado para a sua comercialização, sendo os demais riscos assumidos por quem desejar ingressar nesse modelo de investimento, dado ao seguinte entendimento:

Se o desencorajamento do potencial agente é dado por uma análise de custo/benefício, ele só agirá quando as vantagens derivadas de seu ilícito forem superiores aos custos que suportará. Esta relação custo/benefício em nada será alterada pela variação do patrimônio do ofensor. (ROSENVALD, 2017, p.279).

A conclusão para esse tópico, no que tange aos riscos da utilização de moedas criptografadas, que é capaz de ensejar algum tipo de responsabilidade civil, se dá na afirmação de que essa desregulamentação gera insegurança e essa gera consequências mais graves que conceder liberdade econômica em um ambiente regulamentado.

Contudo, há quem pense de modo diverso, defendendo a não intervenção do estado na economia, visto que esse seria capaz de se autorregular, baseando-se em pensadores como Adam Smith. Em razão da imparcialidade acadêmica há de se mencionar essa linha de argumentos, mas, ante a instabilidade já demonstrada pela falta de regulamentação e a possibilidade de se introduzir a responsabilidade preventiva, não parece ser uma hipótese viável.

#### **4 CONCLUSÃO**

O presente estudo iniciou com uma análise sobre a teoria geral dos contratos, vislumbrando a aplicabilidade do assunto aos contratos de compra e venda imobiliário. No primeiro capítulo, foi feita uma análise sobre todas as possíveis fases que um contrato pode passar durante a sua formação até que se chegue ao aperfeiçoamento, que se dá no instante da transcrição, que representa a transferência de propriedade (TARTUCE, 2016).

Após, foi apresentado um panorama sobre as moedas criptografadas, com alguns conceitos econômicos, seguido a isso houveram algumas considerações sobre o pagamento bem como aos seus riscos.

A finalidade desse estudo não está em exaurir toda e qualquer discussão que o tema pode apresentar, mas em apresentar uma visão holística que traga uma aplicabilidade no mundo dos fatos.

O que se pode colher dessa pesquisa pode ser fixado em três perspectivas: histórica, jurídica e de gestão.

Na perspectiva histórica, pode-se perceber que a sociedade se encontra em constante transformação dada a constatação de fluidez da era moderna, bem como no tocante das transformações fáticas, introduzidas pela tecnologia.

Nas ponderações jurídicas, nota-se que o poder legislativo não tem sido capaz de acompanhar os avanços tecnológicos, fazendo com que a desregulamentação possa ter um espaço considerável na esfera social e, conseqüentemente, majorando os riscos que possam existir nos negócios jurídicos atingidos por essa postura omissa.

Pela gestão, pode-se perceber que uma análise de risco é primordial para evitar prejuízos com a utilização das criptomoedas. Na realidade dos fatos, caberá aos profissionais da economia, ciências contábeis e afins averiguar os reais benefícios para a instituição, no tocante à diversificação da cartela de investimentos; para o consumidor, no que se refere ao risco da aquisição das moedas, com a finalidade de adimplir o negócio com o fornecedor do imóvel e da própria segurança jurídica da negociação.

Em suma, trata-se de um tema novo que consiste na mixagem de um instituto contratual solene, cuja a preocupação do legislador foi tão aprofundada que exigiu que o aperfeiçoamento do negócio jurídico se desse por meio de escritura pública, com um novo tipo de moeda, que ainda não é plenamente conceituável.

O que se vislumbra é um cenário de instabilidade, que é movido tanto pela novidade do tema quanto pelas incertezas no tocante à oscilação de valores e à comercialização das moedas, tornando possível a concretização de prejuízos imensuráveis, conforme aponta o Banco Central em seu comunicado.

Finalizando e apresentando uma proposta de intervenção, penso que os estados, ou as entidades regulatórias de matéria econômica nacional, ou internacional, devem propor normas, com a finalidade de diminuir os riscos do uso das moedas, dando mais previsibilidade ao mercado, sem se esquecer da responsabilidade civil contemporânea, que conforme já apresentado, se orienta pela prevenção de riscos e não mais pela responsabilização destes.

Assim, os agentes econômicos poderão usar, gozar e fruir dessa modalidade de pagamento com mais segurança para eles e para todos aqueles que optem por aceitar tal coisa como parte do pagamento oriundo da venda dos seus imóveis.

## REFERÊNCIAS

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Comunicado 31.379**. Disponível em <<http://www.bcb.gov.br/pre/normativos/busca/normativo.asp?numero=31379&tipo=Comunicado&data=16/11/2017>> Acesso em 02 de Mar. de 2018.

BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade Líquida**. Ed. Rio de Janeiro. Zahar, 1999. Disponível em:<[https://zahar.com.br/sites/default/files/arquivos/trecho\\_BAUMAN\\_ModernidadeLiquida.pdf](https://zahar.com.br/sites/default/files/arquivos/trecho_BAUMAN_ModernidadeLiquida.pdf)>. Acesso em: 12 de Mar. de 2018.

BRASIL. Código Civil, **Lei 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. 1ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

BRASIL. **Lei nº 8.078**, de 11 de setembro de 1990. Institui o Código de Defesa do Consumidor. Brasília, 1990.

MOCHON MORCILLO, Francisco; TROSTER, Roberto Luis. **Introdução à economia**. 2. Ed São Paulo: Makron Books, 1994.

MILAGRE, José Antônio, Direito do cliente diante da quebra ou falha de corretora de Bitcoins, **Revista Consultor Jurídico**. 2 de janeiro. 2018. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2018-jan-02/jose-milagre-direito-cliente-corretora-bitcoin-quebra>> Acesso em: 05 de Mar. de 2018.

RAMOS, Andre Luiz Santa Cruz. **Direito Empresarial**. 6. ed. Atlas, 2016.

ROSENVOLD, Nelson. **As Funções da Responsabilidade Civil**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único** / Flávio Tartuce. 6. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2016.

TJ-DF. Apelação Cível. APC 20130111094682 DF 0028566-33.2013.8.07.0001, Relatora Desembargadora Vera Andrighi, Data de publicação: 08/09/2014. **JusBrasil**. Disponível em <<https://tjdf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/115344712/apelacao-civel-apc-20100112151953-df-0068774-6420108070001/inteiro-teor-115344732>> Acesso em 22 de Mar. de 2018.

TJMG. Relator(a): Des.(a) Luiz Artur Hilário, Data de Julgamento: 23/03/2018, Data da publicação da súmula: 06/04/2018. **TJMG**. Disponível em:<<http://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do>> Acesso em: 22 de Mar. de 2018.