

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO
FACULDADE DE DIREITO

JOÃO FERNANDO SOUSA COSTA

**CONTRATOS IMOBILIÁRIOS: REVISÃO DOS CONTRATOS DE PROMESSA
DE COMPRA E VENDA E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS EM TEMPOS DE
PANDEMIA.**

São Paulo

2022

JOÃO FERNANDO SOUSA COSTA

CONTRATOS IMOBILIÁRIOS: REVISÃO DOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS EM TEMPOS DE PANDEMIA.

Trabalho de conclusão de curso apresentado à banca examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de BACHAREL em DIREITO, sob a orientação do prof. Dr. Anselmo Prieto Alvarez

São Paulo

2022

Banca Examinadora

À comunidade da Pontifícia Universidade
Católica de São Paulo pelo apoio
permanente.

AGRADECIMENTOS

Agradeço, inicialmente, meu professor orientador Anselmo Prieto Alvarez, pelo auxílio no desenvolvimento desta temática, e pelas aulas ministradas no curso de processo civil ao longo de muitos semestres na melhor faculdade de direito do Brasil, a Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Muito obrigado.

Agradeço a todo corpo docente da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, por todos os ensinamentos, questionamentos, e transformações que produziram na minha trajetória. Sempre foi a PUC e sempre será a PUC.

Ademais, gostaria de deixar registrado o sentimento de gratidão e carinho a todos aqueles que estiveram comigo nesta trajetória de 5 anos. Destaco a todos da turma da NA-1 de 06/2017 que tão bem me acolheram e se tornaram amigos para vida toda. Em especial Bernardo Bloisi, Caio Gasparetto, Guilherme Junqueira, Julia Kanaïama, Julie Rutman, Laura Bianchini, Lorenzo Castro, Martim Landgraf, Marcela Chakur, Pedro Sayeg, Rafael Kenzo, Renato Calache, Thiago Dutra. Sem a ajuda, companheirismo e amizade de vocês não seria possível a conclusão deste ciclo, e por isso muito obrigado!

Á meu grande amigo Guilherme Zenni que me acompanha nesta trajetória antes mesmo de nos tornarmos filhos da PUC, e me incentivou na busca pelos meus sonhos e desejos, um grande abraço.

A todos os meus fraternos conterrâneos de Monte Sião – MG, fica o meu agradecimento por seguirem ao meu lado até este momento. Obrigado.

Por fim, gostaria de deixar registrado em especial, um agradecimento a meus pais Fernando e Flávia pelo imensurável apoio em todos esses anos de formação acadêmica, no qual sem o fantástico suporte de vocês nada disso seria possível. A vocês a minha eterna gratidão e carinho. Aos meus irmãos Pedro, André e Mariana, o agradecimento não só pelo apoio neste período de estudos, mas por toda a vida.

RESUMO

O presente trabalho de monografia realiza uma abordagem da revisão contratual baseada nos modelos contratuais de promessa de compra e venda de imóvel e contrato de locação de imóvel sob o contexto do período da pandemia causada pelo Covid 19. A fim de produzir um material de uso prático para a realidade do operador do direito, a pesquisa é baseada no estudo e análise da legislação vigente, doutrina e jurisprudência constante no ordenamento jurídico brasileiro. Em um primeiro momento, se fez necessário detalhar toda a estrutura originária dos contratos, desenvolvendo-se a formação e aplicação dos princípios e características principais dos contratos imobiliários. Em sequência, uma vez já apresentada toda a base contratual, passamos a discorrer sobre as principais teorias de revisão contratual do ordenamento jurídico brasileiro, dando um enfoque maior para a teoria da imprevisibilidade e teoria da onerosidade excessiva, visto que, são as teorias que se mostram mais relacionadas com o tema central da monografia. Além disso, trazemos uma abordagem prática para os casos de promessa de compra e venda realizado por incorporadores e locação de imóveis comerciais. Em conclusão, podemos dizer que não há um único caminho a ser adotado por aquele que busca uma revisão contratual baseado nas consequências da pandemia, sendo que, nem mesmo a jurisprudência vem adotando uma posição de unanimidade sobre o assunto. Desta forma, de extrema importância a observância do procedimento a ser adotado para cada caso específico, evitando assim que ocorram decisões que violem direitos.

Palavras-chave: Contratos. Contratos imobiliários. Teorias de revisão contratual. Pandemia.

ABSTRACT

The present undergraduate thesis presents an analysis regarding the contract review of the real state contracts model of sale and purchase agreement and lease agreement in the context of social-economic alteration cause by the COVID-19 pandemic. In order to produce a practical use for the reality of the law workers, the research is based on the study and analysis of current legislation, doctrine and judge-made law in the Brazilian legal system. At first, it was necessary to present and detail the entire contract structure, developing the formation and application of the principles and main characteristics of real estate contracts. In line with this, once the entire contractual structure and development has been presented, we proceed to discuss the main theories of contractual review in the Brazilian legal system, focusing in the theory of unpredictability and the theory of excessive onerosity, since they are the most related theory's to the central theme of this undergraduate thesis. Besides that, its brought a practical approach to cases of developers contracts and commercial leasing contracts. In conclusion, we can say that there is not a single path of true to be adopted by those who seek review to their contracts based on the pandemic, and even the judge-made law has not adopted a unanimous position on the whole subject. Therefore, it is extremely important to observe the procedure to be adopted for each specific case, thus avoiding decisions that violate the contracts rights.

Keywords: Contracts; Real state contracts; Contract review theories; Pandemic.

SUMÁRIO

<u>INTRODUÇÃO</u>	10
1- FUNDAMENTOS DOS CONTRATOS.....	12
1.1 Origens históricas.....	12
1.2. Natureza jurídica e princípios.....	14
1.2.1. Princípios tradicionais.....	16
1.2.2 Princípios modernos.....	21
1.3 Elementos e características do contrato imobiliário.....	25
1.3.1. Elementos do contrato.....	26
1.3.2. Bens imóveis.....	26
1.3.3. Da posse e da propriedade.....	28
1.3.4. Dos direitos reais.....	31
1.4. Formas de contratos imobiliários.....	33
2 – REVISÃO DOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E LOCAÇÃO EM TEMPOS PANDÊMICOS.....	38
2.1. Revisão contratual por lesão de uma das partes.....	38
2.2. Revisão contratual por cláusula abusiva.....	41
2.3 Revisão contratual por alteração das circunstâncias.....	46
2.3.1. Da teoria da imprevisão.....	46
2.3.2. Da teoria da onerosidade excessiva.....	53
2.4. Pandemia como fato superveniente de impossibilidade previsibilidade.....	55
2.5. Aplicação e efeitos da revisão contratual no cenário da pandemia.....	60
2.5.1. Revisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel.....	61
2.5.2. Revisão do contrato de locação de imóvel.....	67
2.6. Entendimento dos tribunais nas revisões contratuais imobiliárias.....	74
3 – COMENTÁRIOS ACERCA DO PARÂMETRO ADOTADO AO PROCESSO DE REVISÃO CONTRATUAL DECORRENTE DA PANDEMIA.....	79
CONCLUSÃO.....	82
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	84

INTRODUÇÃO

O presente estudo tem por objetivo entender e analisar a possibilidade de intervenção estatal, por meio da revisão judicial, nos contratos imobiliários. O foco principal aqui estabelecido é a revisão dos contratos imobiliários de promessa de compra e venda de imóvel e locação de imóvel em decorrência da pandemia causada pelo COVID-19.

Seguindo os parâmetros e ritos necessários, abordaremos a situação problema, formulando uma justificativa para o estudo desta situação, e, no final, apresentaremos uma conclusão que possa cumprir com os objetivos aqui dispostos, sempre demonstrando a forma em que o estudo foi estruturado.

Neste sentido, a problemática a ser tratada passa pela concepção de que todo contrato firmado deve cumprir com seus efeitos até a sua extinção natural. Contudo, ocorrem situações em que os contratos são afetados pela situação externa a sua disposição. Há casos em que os contratos, no decorrer de sua vigência, por conta de fatores externos, acabam por sofrer um desequilíbrio entre as partes contratantes.

A descrição desta situação problema se encontra no âmago de uma questão contratual, já que, para uma compreensão expandida, os contratos que são celebrados, em regra, geram efeitos e expectativas quanto ao seu cumprimento, tudo em respeito ao princípio da obrigatoriedade dos contratos, pedra basilar do direito contratual.

Pela razão da obrigatoriedade, ocorrendo problemas no decorrer do período do contrato firmado entre as partes, estas podem resolver conjuntamente com base no princípio da autonomia da vontade. Entretanto, caso não venha a ser possível uma composição pacífica entre as partes, sendo demasiadamente oneroso o cumprimento da obrigação contratual, observa-se um desequilíbrio contratual.

Desta forma, presente o desequilíbrio contratual e não sendo possível a auto composição, nenhuma das partes pode alterar unilateralmente as cláusulas dispostas na obrigação, sendo necessário a judicialização do impasse.

O ordenamento jurídico brasileiro apresenta ferramentas para que se resolva o impasse. Uma das medidas possíveis é a proposição de ação revisional. Tal ação é derivada do desequilíbrio na relação contratual ocorrida, ou seja, leva em conta a onerosidade superveniente, estando prevista no Código Civil Brasileiro nos artigos 478 a 480.

Além do Código Civil brasileiro, outras fontes de direito que podem ser utilizadas para a solução do impasse contratual são a Lei 8.245/1991 e o Código do Consumidor, editado pela Lei 8.078/1990. Dentre as disposições legais previstas nas leis acima mencionadas, encontram-se normas materiais e processuais, que buscam regulamentar e direcionar as ações revisionais dos contratos imobiliários em desequilíbrio.

Isto posto, pretende esse estudo realizar uma análise da ação revisional contratual, limitando-se aos contratos imobiliários de compra e venda e locação que foram, ou possam ter sido, atingidos pelos efeitos das restrições aplicadas pelo poder público em detrimento da Covid-19. Assim sendo, fica determinado como questionamento central da pesquisa a seguinte indagação: Há possibilidade de revisão contratual dos contratos de compra e venda e locação atingidos pela pandemia causada pela Covid-19?

Para tal, este estudo se configurará em 3 capítulos principais de desenvolvimento, seguido de uma conclusão.

O primeiro capítulo de desenvolvimento trata dos fundamentos dos contratos imobiliários, ou seja, sua origem histórica, princípios, características e forma de aplicação.

Já no segundo capítulo de desenvolvimento, será abordado o tema da revisão contratual dos contratos imobiliários dado o contexto da pandemia, principalmente através das teorias revisionistas e os seus efeitos práticos.

Por fim, no terceiro e último capítulo de desenvolvimento deste estudo, trataremos de falar sobre os entendimentos que os tribunais brasileiros vêm apresentando, quando defrontados com a situação de revisão contratual baseadas nos efeitos causados pela pandemia e a forma pela qual entendemos ser a melhor resolução para esta situação.

O estudo será realizado a partir de análise teórica dos principais conceitos que permeiam a jurisdição brasileira, seguindo essencialmente a metodologia de pesquisa bibliográfica e de natureza descritiva.

1 FUNDAMENTOS DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

1.1 ORIGENS HISTÓRICAS

Os acordos entre indivíduos são parte do cotidiano das pessoas desde os primórdios da sociedade. Não poderia ser de outra forma, uma vez que qualquer tipo de negócio precisa contar com condições mínimas para que a sua execução seja satisfatória para os envolvidos, seja para uma simples troca de objetos, seja para a aquisição de imóveis ou bens.

A origem dos contratos como os conhecemos hoje, pode ter a sua fundamentação datada à época romana, quando através de princípios e valores básicos foi criada uma fundamentação para toda sociedade atual, na qual o contrato possui grande importância. O jurista romano Ulpiano, conforme citado por Roberto Alves, define o contrato como *sendo “o mútuo consenso de duas ou mais pessoas sobre o mesmo objeto”*¹, ou seja, o contrato nada mais é do que uma obrigação criada entre duas ou mais partes sobre um objeto, seja um bem ou direito.

No Direito Romano original, os contratos, assim como todos os outros atos da vida jurídica, possuíam um caráter rigoroso e imprescindível, pois, as formas reconhecidas como válidas deveriam ser obedecidas ainda que não expressassem justamente as vontades das partes.

A palavra latina *contractus* tem o significado de unir, contrair. Tal vocábulo, não era o único aplicado ao Direito Romano para se fazer entender tal finalidade, sendo também utilizados expressões como *conventio* e *pacis si*, que representam a ideia de vir junto e estar em acordo.

Na modernidade, a utilização de tais expressões é entendida como sinônimo, visto que são compreendidos para a mesma finalidade. Há, contudo, uma diferença entre as expressões. Convenção, palavra originada de *conventio*, é utilizado de modo mais genérico, ou seja, aplica-se a todos os atos jurídicos. Já o termo *pacis si*, é utilizado em cláusulas acessórias que aderem a uma convenção ou contrato, modificando seus efeitos originários, como por exemplo o pacto antenupcial no casamento.

¹ Texto “Teoria Geral dos Contratos”, retirado do endereço eletrônico: <<http://www.direitobrasil.adv.br/artigos/cont.pdf>> OLIVEIRA FILHO, Roberto Alves - “A MASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS À LUZ DO DIREITO DO CONSUMIDOR” - Revista Eletrônica da Faculdade de Direito de Franca. ISSN 1983-4225 – v.9, n.2, dez. 2014 Pág. 242. retirado do endereço eletrônico: file:///C:/Users/costa/Downloads/257-Texto%20do%20artigo-1402-3-10-20170928%20(1).pdf. Acesso em 18.10.22 às 13:54.

Indissociável a evolução histórica da humanidade é a evolução histórica dos contratos, sendo a teoria dos contratos moldada com os pensamentos predominantes de cada época, de forma a agregar ou alterar um sentido fundamental dos contratos.

Durante o período da revolução francesa, grande marco para o desenvolvimento da nossa sociedade atual, foi outorgado por Napoleão Bonaparte o Código Civil Francês, que entrou em vigor em 21 de março de 1804. Tal instrumento jurídico e civilizatório, espelha a vitória obtida pela burguesia, na revolução de 1789, com suas conquistas políticas, ideológicas e econômicas, que podem vir a ser resumidas como liberdade, igualdade e fraternidade. Esses ideais acabaram por influenciar quase todos os diplomas legais da época, servindo também como base para as próximas alterações que viriam a ocorrer.

Neste sentido coloca Silvio Venosa:

“O contrato, no sistema francês, é posto como o ponto máximo do individualismo. O contrato vale e é obrigatório, porque assim foi desejado pelas partes. Nesse sentido, diz o art. 1.134 do Código francês: “As convenções feitas nos contratos formam para as partes uma regra à qual devem se submeter como a própria lei. ” Não há outras limitações para o contrato que não aquelas fundadas em interesse público.

No sistema francês, o contrato opera a transferência dos direitos reais, porque está ligado à propriedade. Trata-se do contratualismo levado ao extremo, baseando a própria estrutura do Estado em um contrato, sob a influência de Rousseau.”²

Em decorrência do Código Civil francês, outro grande marco na história do desenvolvimento jurídico e civilizatório foi a composição do Código Civil alemão de 1900, que passa a entender o contrato como uma forma de subespécie de uma espécie superior, o negócio jurídico. O negócio jurídico nesse sentido, passa a ser a parte principal da estrutura negocial, pois, não só o contrato em si deve ser levado em consideração, mas também a manifestação de vontade dos indivíduos.

Isto posto, o contrato, assim como outros negócios, constitui-se numa declaração de vontade destinada a produzir efeitos jurídicos. O contrato, sem dúvida, ocupa grande parte, e a mais importante, da vida negocial. Contudo, há negócios jurídicos que independem de duas vontades, como ocorre no testamento e na promessa de recompensa, por exemplo. São estes negócios jurídicos unilaterais.

2 VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: contratos. v. 3. 22.ed. Barueri [SP]: Atlas, 2022. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559772773/epubcfi/6/10\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml5\]/4/30/4/1:33\[ONT%2CE.\]Pág.02](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559772773/epubcfi/6/10[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml5]/4/30/4/1:33[ONT%2CE.]Pág.02)

O Código Civil Brasileiro de 1916, compartilhava dos mesmos ideais do Código Civil alemão de 1900, sedimentado nos princípios da autonomia da vontade e da força obrigatória dos contratos, buscando assegurar na forma da lei o cumprimento dos contratos realizados pelas partes nos seus exatos termos.

Diferentemente o Código Civil brasileiro de 2002 se aproxima mais da valorização da pessoa humana, sendo reconhecido desta forma três princípios do Direito Civil Constitucional, sendo eles a dignidade da pessoa humana, solidariedade social e igualdade em sentido amplo (TARTUCE, 2022)³.

Por consequência, os contratos passam a ser entendidos não como uma relação exclusiva entre as partes, mas também entre as partes e toda a sociedade ao seu redor, abrindo uma nova perspectiva no universo contratual com a ampliação da ideia de função social e boa-fé dos contratos.

Além disso, no decorrer do Sec. XX e XXI, com o surgimento e consolidação de uma sociedade baseada no consumo, a aplicação dos contratos deve também levar em consideração a Lei nº 8.078/1990, o Código de Defesa do Consumidor, que visa garantir a aplicação dos princípios acima mencionados, além de outros, como a excessiva onerosidade dos contratos.

Resume-se assim, que a construção ideológica e jurídica do contrato é algo que se desenvolve junto ao conceito da sociedade, sendo modificado e agregando-se princípios e formas com o decorrer do tempo. Atualmente o Código Civil brasileiro disciplina a matéria de contratos, entre outras, na Parte Especial, Livro I, sendo que no Título V trata “Dos Contratos em Geral” e Título VI disciplina “Das Várias Espécies de Contratos”.

1.2 NATUREZA JURÍDICA E PRINCÍPIOS

No estudo dos contratos imobiliários, e de qualquer outra categoria de contratos, é dever fundamental do intérprete do direito apresentar uma classificação examinando os respectivos princípios e a natureza jurídica aplicada ao contrato. Tal estudo não possui classificação meramente teórica, mas também propedêutica para a análise de qualquer contrato.

Nesse sentido Silvio Venosa entende que:

“De acordo com a modalidade de contrato sob exame na prática jurídica, há distintas consequências com variadas formas de interpretação e enfoque da posição das partes e do objeto contratado. Cada contrato apresenta vestes diversas. A função do intérprete é examinar sua natureza. Classificar o

³ TARTUCE, Flávio. Direito civil, v. 3: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 17. Rio de Janeiro: Forense, 2022

contrato é uma premissa inicial para atingir sua natureza jurídica e, conseqüentemente, seus efeitos, assim como a classificação de todo e qualquer negócio jurídico tem essa finalidade. Doutra forma, o intérprete ficaria perplexo, sem poder iniciar o raciocínio lógico e jurídico”⁴

Há de se observar não somente as classificações consolidadas e definidas pela legislação, mas também aquelas originárias da prática jurídica que foram sendo sedimentadas no decorrer do tempo e aderidas pela legislação. Tais classificações são os princípios jurídicos, que serão expostos e desenvolvidos em um momento próximo deste capítulo.

Pois bem. A definição ou classificação da natureza jurídica de um contrato pode ocorrer de maneira demasiadamente complexa, visto que, há tantas formas de classificar e distinguir os contratos.

Várias são as espécies de contratos, algumas são nominadas pelo Código Civil e por legislações especiais, enquanto que outras são classificadas como inominadas, porém com efeito jurídico, desde que presente os preceitos legais. Desta forma, a fim de não fugir da temática abordada pelo objeto do presente estudo, a natureza jurídica contratual que será analisada é referente aos contratos de compra e venda e de locação de imóveis.

A natureza jurídica do contrato de compra e venda, segundo a classificação tradicional do direito brasileiro, se apresenta, em regra, como um contrato consensual ou solene, sinalagmático, oneroso comutativo e translativo do domínio.

Enquanto que o contrato de locação de imóveis apresenta uma classificação, em regra, distinta do contrato de compra e venda, sendo um contrato consensual ou solene, oneroso comutativo, bilateral, impessoal, de relação duradoura e de trato sucessivo.

Nesta altura, estas definições serão suficientes para darmos continuidade ao estudo. Pois bem, a partir do presente momento serão estudados os princípios contratuais.

Os princípios contratuais representam um ponto de fundamental importância do Direito Contratual, particularmente pelas inúmeras repercussões práticas que podem surgir da sua aplicação.

Desta forma, os princípios podem ser definidos como regramentos básicos aplicáveis a todos os institutos jurídicos, ou seja, se faz presente por todo o ordenamento jurídico, sendo eles próprios uma fonte de direito.

4 VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: contratos. v. 3. 22.ed. Barueri [SP]: Atlas, 2022. Pág 55.

Nas palavras de Miguel Reale:

“Os princípios são ‘verdades fundantes’ de um sistema de conhecimento, como tais admitidas, por serem evidentes ou por terem sido comprovadas, mas também por motivos de ordem prática de caráter operacional, isto é, como pressupostos exigidos pelas necessidades da pesquisa e da praxis.”⁵

O reconhecimento e aplicação destes princípios as normas do caso concreto, no caso deste estudo, os contratos, são de fundamental importância, visto que, são estes que norteiam as relações contratuais de modo a garantir uma certa premissa básica de validade ao contrato.

Ademais, os princípios que formam a relação contratual não são limitantes uns aos outros, de maneira que um mesmo contrato deverá estar baseado por todos esses princípios simultaneamente.

Assim, diferentemente das leis e regras, os princípios podem conviver em harmonia entre si, de modo a predominar temporariamente um sobre o outro em determinadas circunstâncias, mas sem se sobrepor de maneira definitiva, sendo observado o momento e a situação em que se encontram.

Neste mesmo sentido, assim como o direito de uma forma geral, os princípios se espelham na sociedade com seus valores e pensamentos. Com o passar dos anos, os princípios se modificam de forma a se estruturarem com o formato social em vigência, podendo sofrer alterações diante das mudanças culturais de uma sociedade.

Como poderemos ver na visão clássica, herdada do século XIX, três eram os princípios contratuais fundamentais: a) a liberdade contratual (ou autonomia da vontade), b) a força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*), e c) a relatividade dos efeitos contratuais (*res inter alios acta neque nocet neque prodest*).

Superado o Estado liberal puro, diante das novas perspectivas culturais apresentadas pela sociedade, o direito civil passa a considerar três novos princípios que passaram a integrar os princípios tradicionais já existentes, quais sejam: a) a boa-fé objetiva, b) o equilíbrio econômico, e c) a função social do contrato (THEODORO JUNIOR, 2014)⁶

1.2.1 PRINCÍPIOS TRADICIONAIS

⁵ REALE, Miguel. Lições preliminares de direito. In: TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único. 6. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2016. p. 49

⁶ THEODORO JUNIOR, Humberto. O contrato e sua função social. 4. ed. Rio de Janeiro Forense 2014.

No decorrer do século XIX, instigados pelos pensamentos de ideais iluministas e pela revolução francesa, iniciou-se um novo cenário político, econômico e social, no qual os estados se consolidaram como Estados Liberais. Tal consolidação causou grande mudança na cultura da população, tendo por consequências alterações no pacto civil.

Os contratos ganharam muita importância neste momento, pois, com o maior desenvolvimento e dinamicidade da vida econômica, se fez necessário garantir a regulamentação dos interesses individuais perante as partes contratantes e terceiros.

Com o surgimento desta demanda social, estabeleceu-se o que hoje conhecemos como modelo clássico dos contratos. Tal modelo clássico garante uma grande liberdade de contratação e total submissão a seus termos pelos contratantes, ou seja, como se o acordado entre as partes passasse a valer como lei entre estas (Bierwagen, 2007).⁷

Neste diapasão, o primeiro princípio a ser aqui estudado é o princípio da liberdade das partes, ou autonomia da vontade. Este princípio, como o próprio nome já diz, garante ao indivíduo o direito de contratar de maneira livre, sendo vedado qualquer interferência estatal sobre os direitos individuais das partes contratantes.

Nesse sentido o artigo 421-A, inciso I do Código Civil, dispõe que “*as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução*”, ou seja, garante as partes a liberdade para estabelecerem cláusulas contratuais entre si.

Em uma definição do princípio, Maria Helena Diniz assim o diz:

“[...] poder de autorregulamentação dos interesses das partes contratantes, condensado no princípio da autonomia da vontade, envolve liberdade contratual (Gestaltungsfreiheit), que é a de determinação do conteúdo da avença e a de criação de contratos atípicos, e liberdade de contratar (Abschlussfreiheit), alusiva à de celebrar ou não o contrato e à de escolher o outro contratante.”⁸

No mesmo sentido, Orlando Gomes apresenta que o princípio da liberdade de contratar consiste no poder que os indivíduos têm de declarar sua vontade específica de maneira a suscitar

⁷ BIERWAGEN, Mônica Yoshizato. Princípios e regras de interpretação dos contratos no novo Código Civil. 3. Ed. São Paulo: Saraiva, 2007. PPág. 45-46

⁸ DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro, volume 3: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 32 ed. São Paulo: Saraiva, 2016. PPág.

efeitos reconhecidos e tutelados pela ordem jurídica, sendo as partes capazes de provocar o nascimento de um direito ou de uma obrigação através de um contrato (Gomes, 2008).⁹

Assim sendo, ainda que amplamente difundida a autonomia da vontade, há de se reconhecer que não é ilimitada a sua área de atuação. Em teoria, essa liberdade de contratação somente pode ser tolhida quando houver conflitos com uma norma pública, ou seja, os contratos devem ser concebidos dentro da lei e da ordem pública.

O artigo 166 do Código Civil detalha estes limites

“Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz;

II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;

III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;

IV - não revestir a forma prescrita em lei;

V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;

VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;

VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção. ”

Isto sendo posto, podemos concluir que o princípio da autonomia das partes garante uma grande amplitude de liberdade aos indivíduos, porém, sob o pretexto do bem público maior, há uma regulamentação invisível sendo feita pela legislação, a fim de coibir o abuso ou a quebra da ordem pública.

Dando sequência, outro princípio fundamental tradicional a ser tratado é o da obrigatoriedade dos contratos (*pacta sunt servanda*). Este princípio representa a força vinculante entre as partes após a realização do contrato.

Neste sentido Flávio Tartuce define o princípio da obrigatoriedade dos contratos da seguinte forma:

“Decorrente do princípio da autonomia privada, a força obrigatória dos contratos prevê que tem força de lei o estipulado pelas partes na avença, constringendo os contratantes ao cumprimento do conteúdo completo do negócio jurídico. Esse princípio importa em autêntica restrição da liberdade, que se tornou limitada para aqueles que contrataram a partir do momento em

⁹ GOMES, Orlando. Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2008. PPág. 28.

que vieram a formar o contrato consensualmente e dotados de vontade autônoma”

Destarte, origina-se a ideia de auto regulação entre as partes através de um contrato, devendo ser cumprido o disposto em contrato a fim de honrar a sua vontade originária, de modo que as partes não são obrigadas a se vincularem ao contrato, contudo, uma vez vinculadas devem cumprir com as suas determinações.

De outro modo, apresentando os requisitos legais que constituem um contrato, este passa a ser obrigatório entre as partes, não podendo estas se desvencilhar desta obrigação a não ser que por outro contrato que altere ou rescinda as cláusulas anteriores (Diniz, 2016)¹⁰, ou pelas cláusulas do próprio contrato.

Em essência de tal princípio, observa Orlando Gomes que:

“O princípio da força obrigatória consubstancia-se na regra de que o contrato é lei entre as partes. Celebrado que seja, com observância de todos os pressupostos e requisitos necessários à sua validade, deve ser executado pelas partes como se suas cláusulas fossem preceitos legais imperativos. O contrato obriga os contratantes, sejam quais forem as circunstâncias em que tenha de ser cumprido. Estipulado validamente o seu conteúdo, vale dizer, definidos os direitos e obrigações de cada parte, as respectivas cláusulas têm, para os contratantes, força obrigatória”¹¹

Quanto ao não cumprimento das disposições contratuais, estará a parte violadora sujeita a responsabilização sobre as suas ações, pois, uma vez que vinculado ao contrato, deve obedecer aos seus mandamentos sob pena de aplicação das cláusulas punitivas ou intervenção estatal por meio da judicialização da questão.

Sobre o não cumprimento dos contratos, dispõe Luiz Guilherme Loureiro:

“Como o contrato obriga as partes, não é admissível que uma delas, unilateralmente, possa recusar-se a cumprir sua obrigação. Da mesma forma, para por fim às obrigações que derivam do contrato é necessária a vontade concordante das partes ou a ocorrência de alguma causa extintiva prevista em lei. De fato, o contrato só se extingue por mútuo acordo; a rescisão unilateral somente é admitida nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita e deve se operar mediante denúncia notificada à outra parte”

10 DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro, volume 3: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 32 ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

11 GOMES, Orlando. Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2008. PPág. 36

Neste mesmo sentido, o Código Civil apresenta em seu artigo 389 o seguinte texto “*Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.*”. Ou seja, uma vez não cumprida uma obrigação contratual, fica a parte dissidente responsabilizada pelas perdas e danos da obrigação não cumprida.

Afinal, com base na questão central do presente estudo, na intenção de fazer valer a igualdade entre as partes, o Estado passa a ter a prerrogativa de intervir no conteúdo dos contratos, através de meio judiciais e com a prerrogativa de uma das partes, objetivando adequar o contrato realizado a uma situação mais justa que a situação em que se encontra. Desta forma, evita-se a prática de abusos e desequilíbrios, além de garantir o cumprimento de obrigações de forma harmoniosa.

Em seguida, a fim de concluirmos os princípios classificados como tradicionais, abordaremos o princípio da relatividade dos efeitos contratuais.

Aplica-se o princípio da relatividade dos efeitos contratuais a disposição de que o contrato firmado entre as partes possui efeitos, em regra, somente entre as partes anuentes do contrato, não atingindo terceiros estranhos e nem seu patrimônio ao negócio jurídico realizado.

Ou seja, tal princípio defende a satisfação das necessidades dos indivíduos vinculados ao contrato, ao mesmo tempo em que afasta de terceiros a obrigação do pactuado entre eles.

Neste sentido, Silvio Venosa expõe uma definição sobre o princípio da relatividade dos efeitos entre as partes da seguinte maneira:

“A regra geral é que o contrato só atua e vincula aqueles que dele participaram. Seus efeitos não podem, em princípio, nem prejudicar, nem aproveitar a terceiros. Daí dizemos que, com relação a terceiros, o contrato é res inter alios acta, aliis neque nocet neque potest.”¹²

Assim como o contrato não afeta terceiros, é de se entender, pela lógica, que também não é permitido a influência de terceiros nas relações jurídicas individuais das partes caso venha a causar algum prejuízo a estes.

Como já ressaltado, existem exceções ao princípio. Maria Helena Diniz destaca como exceções a este princípio, a responsabilidade dos herdeiros contratantes sob o contrato firmado por seu antecessor, premissa essa prevista no Código Civil no artigo 1.792, bem como a estipulação em favor de terceiro, tratada nos artigos. 436 e 438 do CC, que “*estende seus efeitos*

12 VENOSA, Silvio de Salvo. Direito civil, v. 3: contratos. 22. ed. São Paulo: Atlas, 2022. Pág 37.

*a outras pessoas, criando-lhes direitos e impondo deveres, apesar de elas serem alheias à constituição da avença”*¹³

Além disso, pelo art. 436 do atual Código Civil, “*o que estipula em favor de terceiro pode exigir o cumprimento da obrigação*”. Assim, ao terceiro, em favor de quem se estipulou a obrigação, também é permitido exigí-la, ficando, todavia, sujeito às condições e normas do contrato, se a ele anuir, e o estipulante não o inovar nos termos do art. 438 do CC (TARTUCE, 2022).¹⁴

A noção de que as cláusulas estipuladas do contato somente produzem efeitos às partes vinculadas é coerente com o modelo clássico de contrato, visto que realiza as expectativas e necessidades exclusivas das partes sem levar em consideração os terceiros envolvidos.

Contudo, com a evolução da sociedade temos também a evolução das concepções de direito, que passa a ser influenciado não mais pela ideologia do liberalismo, mas sim pela ideia de sociedade como um conjunto, reconhecendo o valor social dos contratos. Termina assim a ideia liberal dos contratos de forma tradicional.

1.2.2 PRINCÍPIOS MODERNOS

Os princípios modernos são diretamente influenciados por uma visão de mundo diferente daquela dos princípios clássicos. Com a influência de um globalismo cada vez mais forte, e diante do poderio econômico das grandes indústrias que impunham unilateralmente suas condições, foi necessário a criação de princípios que resguardassem e regulamentassem estas novas relações entre particulares.

No liberalismo puro, a ideia é a de que o Estado não deve exercer nenhuma influência ou intervir nas relações dos particulares, contudo, em grande contraste com esse novo momento histórico, o Estado passa a possuir o dever de resguardar o equilíbrio social, de modo a garantir ao indivíduo uma proteção sobre os possíveis abusos da parte economicamente mais forte.

Podemos tomar como exemplo desta intervenção Estatal a criação de leis que compensem a inferioridade econômica ou social de uma parte ante a negociação contratual, ou a proibição de algumas cláusulas contratuais que seriam consideradas demasiadamente explorativas, dado o seu conteúdo ou a sua validade.

¹³ DINIZ, Maria Helena. Tratado teórico e prático dos contratos. – Teoria das obrigações contratuais. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 1. Pág. 74.

¹⁴ TARTUCE, Flávio. Direito civil, v. 3: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 17. Rio de Janeiro: Forense, 2022. Pág.168.

Com esta nova postura adotada pelo Estado, ocorreram também mudanças na seara contratual, de modo que, ainda sem abandonar os princípios clássicos, foram introduzidos novos princípios que buscam a redução da rigidez dos antigos princípios dando novos fundamentos éticos e sociais aos contratos.

Isto posto vamos ao estudo destes novos princípios.

De início, vamos tratar do princípio da boa-fé objetiva. Este princípio cinge-se ao disciplinamento ético do comportamento dos contratantes, um em relação ao outro. Tal princípio constitui o que podemos chamar de deveres anexos à obrigação principal do contrato, induzindo os contratantes a agirem com lealdade, honestidade, probidade, honra, confiança recíproca, ou seja, procedam com boa-fé objetiva (VENOSA, 2022).¹⁵

A boa-fé objetiva é um princípio o qual possui raízes na *bona fides* do direito romano que “trazia em seu bojo uma expectativa de conduta objetiva, previsível e adequada aos parâmetros da sociedade romana, expectativa esta que se reportava aos ideais da *fides*, noção ética e moral.”¹⁶. Dado o contexto de evolução histórica, o princípio da boa-fé passou a ser retratado como princípio da boa-fé objetiva, sendo tal transformação assentada pelo Código Civil alemão de 1900.

A aplicação prática deste princípio se apresenta no momento da interpretação contratual, tanto no momento das tratativas como no momento da execução do contrato e da extinção do mesmo. Deve-se levar como regra que não deve prevalecer a interpretação literal das palavras, mas sim a intenção da declaração de vontade dos contratantes.¹⁷

Além disso, no momento de interpretar o contrato, deve-se levar em consideração os interesses sociais que resguardam a relação jurídica, como o momento histórico e a diferença econômica entre as partes.

Para Maria Helena Diniz, a boa-fé que deve integrar as relações contratuais é a boa-fé objetiva, pois trata-se de uma

15 VENOSA, Silvio de Salvo. Direito civil, v. 3: contratos. 22. ed. São Paulo: Atlas, 2022. Pág.38

16 RUBINSTEIN, Flávio. Boa fé objetiva no direito financeiro e tributário. São Paulo: Quartier Latin do Brasil, 2010, p. 21.

17 Convém expor a distinção entre a boa-fé subjetiva e objetiva. “Na boa-fé subjetiva, o manifestante de vontade crê que sua conduta é correta, tendo em vista o grau de conhecimento que possui de um negócio. Para ele há um estado de consciência ou aspecto psicológico que deve ser considerado. A boa-fé objetiva, por outro lado, tem compreensão diversa. O intérprete parte de um padrão de conduta comum, do homem médio, naquele caso concreto, levando em consideração os aspectos sociais envolvidos. Desse modo, a boa-fé objetiva se traduz de forma mais perceptível como uma regra de conduta, um dever de agir de acordo com determinados padrões sociais estabelecidos e reconhecidos.” (VENOSA, 2022. p. 38)

“[...] norma que requer o comportamento leal e honesto dos contratantes, sendo incompatível com quaisquer condutas abusivas, tendo por escopo gerar na relação obrigacional a confiança necessária e o equilíbrio das prestações e da distribuição dos riscos e encargos, ante a proibição do enriquecimento sem causa”¹⁸

O princípio da boa-fé objetiva está previsto de maneira literal no artigo 422, do Código Civil, da seguinte maneira

“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 apresenta outros artigos que abordam o princípio da boa-fé objetiva, como os artigos 113 e 187, que disciplinam da seguinte maneira

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

(...)Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes. ”

Com base nos artigos do Código Civil, o princípio da boa-fé objetiva apresenta 3 funções. A primeira função refere-se à interpretação do negócio jurídico (artigo 113), já a segunda função corresponde ao controle dos limites do exercício de um direito (artigo 187), enquanto que a terceira função aborda a integração do negócio jurídico (artigo 442).

Conforme o exposto, devem os contratantes agir de boa-fé objetivamente, pois, caso atuem de maneira contrária, em qualquer fase do contrato, estariam desrespeitando o imposto pela legislação, tendo como consequências as mesmas de qualquer outra ilicitude contratual.

Além disso, necessário a menção de que o princípio da boa-fé sempre esteve presente nas figuras contratuais e em outros ramos do direito, contudo, razão pela qual é classificado como um princípio moderno, entendemos que as partes contratantes e as cortes de julgamento devem observar os ‘deveres de conduta’ e não apenas os deveres/direitos relacionados à prestação principal nascida da vontade, pois credor e devedor não se acham mais em posições antagônicas.

Anteriormente o princípio da boa-fé, ainda que presente nos contratos, era um instrumento jurídico coadjuvante, de maneira que os contratos eram analisados

¹⁸ DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro, volume 3: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 32 ed. São Paulo: Saraiva, 2016. Pág..50.

fundamentalmente sob a perspectiva da força obrigatória dos contratos e da autonomia das partes contratantes.

Desta forma, ocorrendo alterações na esfera social como um todo, o princípio da boa-fé passa a ser mais valorizado e ganha um status de maior importância na relação contratual, passando a ser peça fundamental para a interpretação deste. Assim sendo, passamos a interpretar as relações contratuais dando uma maior importância as intenções originárias dos contratantes, fugindo da velha noção de que, uma vez pactuado o contrato, ainda que diferindo das vontades originais, este deveria ser cumprido sem modificações.

Subsequente ao princípio da boa-fé, passo a expor sobre o princípio do equilíbrio econômico.

O princípio do equilíbrio econômico apresenta como fundamentos, nas palavras de Orlando Gomes, *“a lesão e a revisão ou resolução do contrato por excessiva onerosidade superveniente. Em ambos os casos, desempenha papel de limite à rigidez do princípio da força obrigatória do contrato”*¹⁹. Ou seja, para que não haja um desequilíbrio muito grande entre a parte economicamente mais fraca, ante as suas necessidades sociais econômicas, se faz necessário que o direito contratual reestabeleça o equilíbrio entre as partes, buscando criar um cenário mais igualitário para a celebração do negócio jurídico.

Para Fábio Ulhoa Coelho é necessário que haja um equilíbrio entre as partes para que possa ser verdadeiramente expressa a autonomia das partes. Neste sentido:

*“A ordem jurídica somente deve reconhecer validade e eficácia à composição dos interesses pelos próprios titulares, mediante acordo de vontades, se eles possuírem iguais meios para defendê-los na mesa de negociação. Caso contrário, o mais forte acabará fazendo prevalecer seus interesses, e não se realizará a articulação de interesses amparada na autonomia privada”*²⁰

Assim sendo, para que os contratantes possam chegar nesse equilíbrio econômico social, é necessário realizar uma comparação entre eles, a fim de determinar o desequilíbrio apresentado.

No cenário em que os contratantes forem economicamente iguais, o equilíbrio se dará pela isonomia. Enquanto que, caso os contratantes sejam economicamente desiguais, a

19 GOMES, Orlando, Contratos, 26ª Edição, Editora Forense e Gen, 2008, Rio de Janeiro. Pág 28.

20 COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de direito civil, 3: contratos. 5. Ed. São Paulo: Saraiva, 2012. PPág. 42.

legislação irá buscar favorecer a parte mais fraca da relação, visando equalizar as condições em que negociam.

Claro assim que o objetivo do princípio do equilíbrio econômico contratual é impedir desequilíbrios e garantir a equivalência entre a prestação e a contraprestação, ou seja, manter a proporcionalidade entre elas, buscando a justiça contratual.

Neste sentido, acerca da justiça contratual, dispõe Fernando Rodrigues Martins

“de maneira funcional a partir de critérios que são comuns e informadores do modo de solução de situações injustas nas relações jurídicas contratuais, a saber: a reciprocidade; a comutatividade; a equivalência material; a proporcionalidade; a proibição do enriquecimento sem causa, (vi) função social do contrato e (vii) a distribuição de riscos e ônus.”²¹

Sucessivamente, nos resta tratar sobre o princípio da função social do contrato.

O princípio da função social do contrato é um dos principais pilares contratuais, uma vez que é o princípio que norteia a liberdade contratual dos particulares ante o poder intervencionista do Estado, sendo claramente um princípio de ordem pública.

Na definição de Humberto Theodoro Júnior

“à função social do contrato consiste em abordar a liberdade contratual em seus reflexos sobre a sociedade (terceiros) e não apenas no campo das relações entre as partes que o estipulam (contratantes)”²²

Desta maneira, na moderna idealização dos princípios, a função social dos contratos se mostra fundamental para garantir o equilíbrio social, transformando-se em limite ao poder de contratar dos indivíduos, a fim de evitar que a constituição de um contrato prejudique injustamente terceiros alheios.

Em outras palavras, o interesse do indivíduo particular não pode ser superior ao interesse da coletividade como um todo, de forma que, o seu direito de contratar (autonomia das partes) deve ser tolhido quando em confronto com o interesse da sociedade, a fim de resguardar uma relação mais justa e de igualdade.

Nesse sentido, Orlando Gomes entende que

21 MARTINS, Fernando Rodrigues. Princípio da Justiça Contratual. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 298.

22 THEODORO JUNIOR, Humberto. O contrato e sua função social. 4. ed. Rio de Janeiro Forense 2014 Pág 37.

“[...] os contratos que não regulam interesses sem utilidade social, fúteis ou improdutivos, não merecem proteção jurídica; merecem-na apenas os que têm função econômica-social reconhecidamente útil.”²³

Da mesma forma, Fábio Ulhoa Coelho (2012)²⁴ expõe que a consequência para o não cumprimento do princípio da função social no negócio jurídico é a nulidade deste, sendo responsabilizado os próprios contratantes pela indenização dos prejuízos provocados.

A legislação do Código Civil apresenta o seguinte texto

“Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual”

O princípio possui uma outra previsão no Código Civil, não menos importante que a primeira, que está no parágrafo único do artigo 2.035.

“Art. 2.035. [...] Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos. ”

Com um olhar voltado para a principal questão do estudo, a análise da presença ou não do princípio da função social, segundo Venosa (2022)²⁵, trata-se de uma cláusula aberta, que será preenchida pelo julgador no caso concreto. Neste caso dependerá exclusivamente do entendimento do magistrado acerca do que seja interesse social, para realizar a adequação contratual conforme a sua função social.

1.3 ELEMENTOS E CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO IMOBILIÁRIO

O contrato, como já apresentado acima, é uma forma de manifestação da autonomia das vontades. Contudo, também precisamos esclarecer que essa liberdade não é absoluta, sofrendo restrições da própria legislação do código civil. A parte geral da teoria dos contratos prevê a existência de elementos necessários a todos os contratos, de maneira que, juntamente com os

²³ GOMES, Orlando. Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2008. P. 24

²⁴ COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de direito civil, 3: contratos. 5. Ed. São Paulo: Saraiva, 2012. P. 51

²⁵ VENOSA, Silvio de Salvo. Direito civil, v. 3: contratos. 22. ed. São Paulo: Atlas, 2022.. p. 40.

princípios apresentados, constituirão a estrutura da fundamentação do contrato perante todos os negócios jurídicos.

Orlando Gomes, de modo claro e direto, conceitua os pressupostos do contrato nos seguintes termos: *“pressupostos são as condições sob as quais se desenvolve e pode desenvolver-se o contrato”*²⁶.

Além dos elementos necessários para a fundação contratual de modo genérico, há também de se estudar os conceitos e características que, no contrato de compra e venda e locação de imóveis, são indispensáveis ao contrato, pois formam toda a estrutura pelo qual estes devem ser redigidos. São os conceitos de bens imóveis, posse e propriedade e direitos reais.

1.3.1 ELEMENTOS DO CONTRATO

Conforme o exposto acima, observa-se diretamente do artigo 104 do Código Civil os 3 elementos essenciais a validade de um contrato, sendo eles (i) o agente capaz, (ii) o objeto lícito e (iii) forma prescrita ou não defesa em lei. Tais elementos são de fácil compreensão sendo aplicados a todos os contratos como fundamento de validade, ou seja, são nulos os contratos que não apresentarem estes requisitos.

A capacidade do agente, pressupõe-se que a parte contratante possui capacidade civil de contratar, sendo que a incapacidade do agente pode se dar de forma natural (carência de discernimento ou excluída a consciente manifestação da parte) ou jurídica (quando a lei retira expressamente o direito de contratar de alguns indivíduos).

Dizer que o objeto deve ser lícito implica no fato de que o objeto do contrato deve estar condizente com a legislação atual, não podendo ser produto de roubo, furto, ou objeto proibido pela legislação. Além disso, deve o objeto do contrato ser possível ou determinado, ou seja, devem ser objetos que sejam possíveis de se conceituar, seja juridicamente ou fisicamente. A título exemplificativo, não pode ser objeto de contrato um terreno na Lua.

Quanto à forma do contrato, entende-se que o contrato deve ser realizado na forma prevista em lei ou não proibida pela lei, garantindo as formalidades e criando uma legitimidade que gera o reconhecimento dos atos praticados no contrato.

26 GOMES, Orlando, Contratos. 26ª Ed. Rio de Janeiro: Editora Forense. 2007. p. 52

1.3.2- BENS IMÓVEIS

Na definição de Washington de Barros Monteiro, “*juridicamente falando, bens são valores materiais e imateriais que podem ser objeto de uma relação de direito. O vocábulo que é amplo em seu significado abrange coisas corpóreas e incorpóreas, coisas materiais ou imponderáveis, fatos e abstenções humanas*”²⁷.

Tais bens podem ser classificados em: móveis e imóveis, corpóreos e incorpóreos, fungíveis e infungíveis, consumíveis e inconsumíveis, divisíveis e indivisíveis, singulares e coletivos, comercializáveis ou fora do comércio, principais e acessórios, e públicos ou particulares. Neste presente estudo trataremos somente com algumas destas classificações, a fim de garantir a objetividade do estudo.

O Código Civil determina bens imóveis da seguinte maneira

“Art. 79. São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.

Art. 80. Consideram-se imóveis para os efeitos legais:

I - os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram; II - o direito à sucessão aberta.

Art. 81. Não perdem o caráter de imóveis:

I - as edificações que, separadas do solo, mas conservando a sua unidade, forem removidas para outro local; II - os materiais provisoriamente separados de um prédio, para nele se reempregarem. ”

Ou seja, o código civil buscou utilizar-se da expressão imóvel no sentido mais amplo possível, abrangendo no conceito de imóvel o solo e tudo aquilo que lhe for incorporado, independente da forma. Aponta-se que para efeitos legais, considerou também como imóveis os direitos reais e o direito a sucessão (Avvad, 2014).²⁸

Buscando uma maior compreensão do tema aqui abordado, vale também destacarmos a distinção entre imóvel urbano e imóvel rural.

O imóvel urbano é aquele que, em regra, está localizado no perímetro urbano do município, servindo para a edificação de benfeitorias, não produtivas, com fins residenciais ou destinados à implantação de serviços necessários a comunidade como escolas, posto de saúde

²⁷ MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de direito civil – parte geral. 39. Ed. São Paulo: Saraiva. P. 168.

²⁸ AVVAD, Pedro Elias. Direito Imobiliário – Teoria Geral e Negócios Imobiliários. 4.ed.São Paulo. Editora Forense. 2014. Pág 50.

e demais serviços. Ou seja, não se dedica a atividade de exploração agrícola, pecuária ou agroindustrial.

Observa-se que a Constituição Federal em seus artigos 182 dispõe sobre a “Política Urbana” fixando os princípios e institutos básicos.²⁹

A legislação sobre solo urbano é nitidamente municipal tal como dispõe o art. 30, inciso VIII da Constituição Federal, que estabelece a competência para o ente local promover o ordenamento do solo urbano a partir do documento central que é o plano urbanístico diretor.

Nas palavras de Pedro Elias Avvad:

*“os imóveis urbanos, como todos os imóveis em geral, estão disciplinados pelo Código Civil, mas os urbanos estão submetidos às posturas municipais, pois estas é que regulam as autorizações para construção ou reformas, gabaritos, destinação (comercial, industrial, residencial), desmembramentos e remembramento e, especialmente, sobre o imposto predial e territorial urbano.”*³⁰

Quanto ao imóvel rural, a Lei 9.393/96, estabelece que *“considera-se imóvel rural a área contínua, formada de uma ou mais parcelas de terras, localizada na zona rural do município.”*

Em outra forma, a Lei nº 4.504/64 mais conhecida como Estatuto da Terra, e a Lei nº 8.629/93, definem o imóvel rural como sendo o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada. Ou seja, neste segundo conceito, assim como no imóvel urbano onde se aplica o princípio da destinação para a sua caracterização, o imóvel rural é caracterizado pelo seu propósito.

29 Art. 182 da CF – “A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. § 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. § 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro. § 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: I - parcelamento ou edificação compulsórios; II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.”

30 AVVAD, Pedro Elias. Direito Imobiliário – Teoria Geral e Negócios Imobiliários. 4.ed.São Paulo. Editora Forense. 2014. Pág 24.

Observamos que a legislação sobre solo rural é prevalentemente federal, envolvendo tributação, política agrícola, reforma agrária, cadastro fundiário, dentre outros, conforme os artigos 184 a 191 da Constituição Federal.

1.3.3- DA POSSE E DA PROPIEDADE

Dando andamento ao presente estudo, de grande importância definir e diferenciar estes dois institutos jurídicos fundamentais para a compreensão do contrato de compra e venda e locação imobiliária.

A ideia de posse possui origens tão longínquas quanto a própria humanidade, sendo o conceito da palavra no dicionário “*Coisa possuída com exclusividade*”³¹, daí o sentido de posse. Quanto ao conceito jurídico do termo, várias são as teorias existentes, sendo as principais conhecidas como teoria objetiva e teoria subjetiva. Estas teorias, originárias do direito romano procuraram fixar a noção de posse através de meticulosa análise dos elementos que consideram essenciais à sua conceituação (Gomes, 2012)³².

A teoria objetiva e subjetiva que formam o conceito jurídico de posse que temos hoje, foram desenvolvidas prioritariamente por Savigny (teoria subjetiva) e Ihering (teoria objetiva).

Na teoria subjetiva se acentua o estado de espírito do possuidor, ou seja, seu animus. Ainda que presente em seu poder o corpus, ou coisa/objeto, não há como haver posse se não houver o animus sobre este corpus. Em outras palavras, o animus é o elemento central da posse.

Entende-se que a teoria de Savigny é subjetiva porque sobreleva o estado psíquico da posse sobre o material, isto é, a intenção é o elemento característico da posse. Claro que para a real constituição de posse, se faz necessário a presença de ambos os elementos, tanto corpus como animus. Desta forma, ausente o corpus, a posse não passaria de um fenômeno psíquico, inexistente no mundo fático, enquanto que, ausente o animus, a posse seria meramente natural, ou seja, não há domínio fático sobre o objeto/coisa.

Tal teoria pode ser observada no nosso Código Civil através dos artigos 1.204 e 1.223, que dispõe da seguinte maneira

“Art. 1.204. Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.”

31 Dicionário Michaelis – obtido em “<https://michaelis.uol.com.br/moderno-portugues/busca/portugues-brasileiro/posse>” . Acesso em 22.09.2022 às 19:35

32 GOMES, Orlando. Direitos reais. 21. ed. Rio de Janeiro Forense 2012. Pág.29.

Art. 1.223. Perde-se a posse quando cessa, embora contra a vontade do possuidor, o poder sobre o bem, ao qual se refere o art. 1.196. ”

Ou seja, a aquisição da posse só deve ocorrer quando o indivíduo puder exercer poderes inerentes à propriedade sobre o corpus, são eles os poderes de usar, gozar, dispor e reaver.

No mesmo sentido as palavras de Orlando Gomes,

“O corpus é o elemento material que se traduz no poder físico da pessoa sobre a coisa. O animus, o elemento intelectual, que representa a vontade de ter essa coisa como sua. Não basta o corpus, como não basta o animus. (...) se não existe a vontade de ter a coisa como própria, haverá simples detenção”³³

Quanto a teoria objetiva, a que mais utilizamos em nosso ordenamento jurídico, Washington de Barros Monteiro sustenta que *“para constituir a posse basta o poder sobre a coisa, o corpus, deixando para um segundo plano o animus que considera elemento de escasso valor, longe de ser essencial”³⁴*.

Em outras palavras, seguindo a teoria de Ihering, nesta não se mostra necessária a presença do elemento intencional, ou animus, estando este elemento intrínseco ao poder de fato exercido sobre a coisa.

A teoria objetiva da posse, é aplicada no nosso ordenamento jurídico através do Art. 1.196 do Código Civil, que dispõe:

“Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade. ”

Conforme lições de Maria Helena Diniz, *“(...) a dispensa da intenção de dono (o animus domini), na caracterização da posse, permite considerar como possuidores o locatário, o comodatário, o depositário etc.”³⁵*.

De outra forma, considera-se posse o exercício de poder sobre o corpus, podendo o indivíduo gozar de seus benefícios, mesmo que não esteja presente explicitamente o animus de posse sobre o corpus.

Por fim, trataremos agora da propriedade. O conceito de propriedade encontra-se no Código Civil, através do que dispõe o seu artigo 1.228, vejamos:

33 GOMES, Orlando. Direitos reais. Rio de Janeiro: Forense. Pág.28.

34 MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil. 7. Ed. São Paulo: Saraiva: 1967. v.3.Pág.19

35 DINIZ, Maria Helena. Código Civil anotado / Maria Helena Diniz – 14. ed. rev. e atual. – São Paulo: Saraiva, 2009. Pág. 817

“Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”

Assim, o proprietário é aquele que tem o direito de usar (extrair as vantagens naturais oferecidas pelo objeto/coisa), gozar (possibilidade de extrair os frutos originários do direito de propriedade. Ex: locação de imóvel), dispor (designar o objeto/coisa ao destino que julgar o proprietário ser o mais apropriado) e reaver sobre o objeto/coisa em sua posse física (poder tomar para si o objeto/coisa de quem injustamente o possua ou detenha).

Além disso, o direito à propriedade apresenta três características essenciais, sendo o absolutismo, a exclusividade e a perpetuidade. O absolutismo é a garantia de que o proprietário terá amplo poder jurídico sobre o seu *corpus*. A exclusividade é o fato de não ser admitida duas ou mais pessoas como proprietárias de um mesmo *corpus*, ressalvado a divisão em cotas, partes diferentes umas das outras. E por fim, a perpetuidade, que garante ao proprietário que o seu domínio somente será perdido pela sua própria vontade, não se extinguindo pelo tempo de uso.

Isto posto, podemos concluir de melhor maneira que a distinção entre posse e propriedade, no âmbito jurídico, é o fato de que a posse se apresenta como um conceito abstrato de domínio sobre a propriedade, estando em análise o sentimento do indivíduo sobre o *corpus*. Enquanto que na propriedade, tem-se o direito de controlar e dispor, exclusivamente, daquilo que o indivíduo é proprietário, não sendo discutido a sua intenção ou *animus* para com a sua propriedade.

1.3.4 DIREITOS REAIS

Ao iniciarmos a abordagem dos direitos reais ou direito das coisas, importa, principalmente, definir o que constitui seu objeto, pois somente pode ser objeto de direitos reais aquilo que pode ser apropriado pelo indivíduo (VENOSA, 2003)³⁶. O jurista Cristiano Chaves de Farias, menciona em sua obra que Clóvis Beviláqua conceituava os direitos reais como “*o complexo das normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem*”³⁷.

36 VENOSA, Sílvio de Salvo. Código Civil comentado, v.12 direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368. São Paulo Atlas 2003. Pág. 151.

37 FARIAS, Cristiano Chaves de, Direitos reais/Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosendal – 7.ª Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, Pág. 07

Desta maneira, os direitos reais são limitados por lei, seu rol é taxativo, sendo vedada a criação de novas espécies por arbítrio das partes. O art. 1.225 do CC enumera as hipóteses de direitos reais, da seguinte maneira:

“Art. 1.225. São direitos reais: I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese. XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; XII - a concessão de direito real de uso; e XIII - a laje. ”

Podemos abstrair da legislação que o direito real, ou direito das coisas, é o conjunto de normas que rege as relações jurídicas relativas aos bens materiais, ou imateriais, passíveis de apropriação pelo indivíduo. Ou seja, é o vínculo entre a pessoa e a coisa, diferindo-se do Direito Pessoal, pois, não há aqui relação entre o indivíduo e terceiros, apenas entre o indivíduo e a coisa em si.

O principal direito real, e conseqüentemente o mais completo, é o direito de propriedade. A propriedade, conforme já exposto, significa que um determinado bem pertence de modo absoluto e exclusivo ao seu respectivo proprietário. Todos os demais direitos listados no artigo 1.225 do CC são derivações deste direito núcleo, visto que os demais direitos, somente irão concessionar uma ou outra prerrogativa de domínio, mas não todas, como o faz o direito de propriedade³⁸.

Neste mesmo raciocínio, Maria Helena Diniz, com apoio nas lições de Goffredo Telles Jr. abarca sobre direito real:

“O direito real é o que afeta a coisa direta e imediatamente, sob todos ou alguns aspectos, seguindo-a em poder de quem quer que a detenha”. A propriedade é o direito real mais completo; seu titular detém o jus utendi, o jus fruendi e o jus abutendi ou disponendi, podendo reivindicar o bem de quem quer que injustamente o possua”³⁹

Quanto ao objeto dos direitos reais, Pedro Elias Avvad dispõe da seguinte maneira

“Quanto ao objeto, podem se constituir de direitos reais mobiliários ou imobiliários, conforme incidam sobre coisas móveis ou imóveis. Neste último caso, faça a sua eficácia depende do competente registro na circunscrição mobiliária ou Serviço Registral Imobiliário competente. Os direitos reais mobiliários podem depender do registro no Cartório de Títulos e Documentos e, em certos casos, também na repartição pública que cadastra ou licencia os

38 AVVAD, Pedro Elias. Direito Imobiliário – Teoria Geral e Negócios Imobiliários. 4.ed.São Paulo. Editora Forense. 2014. Pág 209.

39 DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. Pág. 360

respectivos bens móveis, como é o caso dos contratos de alienação fiduciária de veículos automotores.”⁴⁰

Desta forma, os objetos que são influenciados ou afetados pelos direitos reais são aqueles que podem, e devem ser registrados como propriedade de um indivíduo somente, exercendo este indivíduo todo poder sobre a sua propriedade.

Por conclusão, em relação a classificação destes direitos, a doutrina os divide de diversas maneiras, sendo a principal divisão entre 2 categorias: i) direitos reais de garantia; ii) direitos reais de uso, gozo e fruição.

Primeiramente, quanto aos direitos reais de garantias, estes podem ser definidos como aqueles que visam assegurar o cumprimento de obrigação por meio da instituição de direito real. O cumprimento da obrigação é garantido pela transferência do bem onerado à propriedade do credor, de maneira que a dívida estaria assegurada pela propriedade do credor.

Ou seja, o direito real de garantia é aquele que confere ao credor a pretensão de obter o pagamento da dívida com o valor do bem aplicado exclusivamente à sua satisfação. Neste sentido o Código Civil traz em seus artigos 1.419 a 1.430 as disposições gerais sobre os direitos reais de garantia, comportando as seguintes espécies de garantia: penhor, anticrese, hipoteca.

Já o que diz respeito aos direitos reais de Uso, Gozo e Fruição, são aqueles outorgados a determinado titular como forma de autorização para usar, gozar e fruir de coisa alheia. Tais direitos apresentam situações reais em que há divisão dos atributos relativos à propriedade, podendo ser a propriedade restritiva ou limitada.

Em outras palavras, o direito real do uso, gozo e fruição, é o conceito no qual, integrados domínio e propriedade, transmite-se a terceiros o domínio temporário do bem, estando a propriedade ainda sobre posse do titular. Tal conceito compreende as seguintes modalidades: enfiteuse, servidões, usufruto, uso, habitação e superfície. Todas as modalidades estão previstas no Código Civil.

1.4 FORMAS DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

Através da classificação dos contratos, analisamos o agrupamento das espécies em várias ordens, conforme se aproximam ou se afastam, em seu objeto, uma das outras. A

40 AVVAD, Pedro Elias. Direito Imobiliário – Teoria Geral e Negócios Imobiliários. 4.ed.São Paulo. Editora Forense. 2014. Pág 211..

finalidade de tal análise é a especificação das semelhanças e dessemelhanças, de maneira a facilitar a compreensão de seu estudo.

A existência de aspectos comuns a diversas espécies de contratos torna conveniente a sua classificação, de maneira que, de fundamental importância o estudo das estruturas contratuais, pois além de diferenciarem uns contratos dos outros, permitem uma análise quanto aos seus diferentes efeitos e requisitos. Podemos assim, dividir os contratos em diversas categorias, tendo como principais as seguintes: (i) quanto ao efeito; (ii) quanto à onerosidade; (iii) quanto ao momento da execução. (iv) quanto ao agente; (v) quanto à formação; (vi) quanto à forma; (vii) quanto ao objeto; (viii) quanto a designação e (ix) quanto ao objetivo.

Isto posto, a fim de aprofundar o presente estudo no campo dos contratos imobiliários de compra e venda e locação de imóveis, devemos realizar a análise e correta classificação destes contratos, buscando uma melhor definição e conseqüentemente uma melhor estruturação deste estudo.

Por início, vamos a análise do contrato de compra e venda de imóveis, tomando como base as disposições de Carlos Roberto Gonçalves⁴¹ e Silvio Venosa⁴²

Quanto ao seu efeito, o contrato de compra e venda é classificado como sinalagmático ou bilateral pois gera obrigações para ambos os contratantes. A parte vendedora possui a obrigação de transferir a propriedade mediante o pagamento do preço acordado, enquanto que a parte compradora deverá pagar o preço acordado a fim de receber a propriedade objeto do contrato. Desta maneira, cada uma das obrigações tem como causa e razão de ser a outra obrigação.

Neste mesmo sentido, por terem as partes contratantes obrigações, o contrato pode ser classificado como oneroso comutativo, visto que ambas as partes possuem obrigações onerosas.

Já quanto ao momento da execução do contrato, a classificação aplicada deve ser analisada em cada caso específico, pois, por se tratar de um contrato flexível, a compra e venda pode ser realizada a vista ou a prazo, podem as partes contratantes acordarem por um contrato de execução instantânea, diferida ou de trato sucessivo. Não há assim uma única classificação correta para o momento da execução contratual.

41 GONÇALVES, C. R. Direito das Obrigações: Parte Especial, contratos. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2000. v.6.

42 VENOSA, Silvio de Salvo. Direito civil, v. 3: contratos. 22. ed. São Paulo: Atlas, 2022.

Há porém de se destacar que o contrato de compra e venda de imóveis pode ser registrado em cartório de registro de imóveis, com o propósito de realizar a transferência do bem assim que concretizado os requisitos e condições estabelecidas no contrato.⁴³

Em relação aos agentes do contrato, a classificação é de um contrato não personalíssimo, visto que as características do agente contratante não são cruciais para o cumprimento do contrato, podendo vir a ser executado por pessoa diversa. O fato principal deste contrato é o imóvel e não aquele quem o transmite,

Quanto a formação, o contrato de compra e venda de imóveis é paritário, pois é a celebração de um acordo entre partes, no qual estas definem e estabelecem as cláusulas que devem ser obedecidas para garantir o cumprimento do contrato.

Já em sua forma, o contrato de compra e venda de imóveis se apresenta como consensual, pois, se aperfeiçoa a um acordo de vontade entre as partes, ou seja, um consenso entre as partes envolvidas, não sendo necessário a realização por forma determinada. Contudo, pode também ser classificado como solene, já que, conforme o previsto no artigo 108 do Código Civil, o imóvel cujo valor exceda a 30 salários mínimos deverá ocorrer mediante escritura pública.

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

Em sequência o contrato de compra e venda de imóveis, em regra, apresenta como objeto um contrato definitivo, no qual o negócio jurídico realizado pelos contratantes concretiza-se de fato no cumprimento deste contrato, não sendo necessário, ainda que possível, a elaboração de outro contrato para garantir a execução deste primeiro.

A designação do contrato de compra e venda de imóveis pode ser classificada como típico, uma vez que apresenta parâmetros legais a sua formação com base na legislação do Código Civil. O contrato está regrado nos artigos 481 e seguintes do Código Civil.

Por fim, podemos classificar o contrato de compra e venda como sendo um contrato de aquisição, pois constitui a transferência definitiva e documental do bem em seu cumprimento.

Passamos agora a análise da classificação contratual do contrato de locação de imóveis.

⁴³ Conforme Neste sentido estabelece os artigos 1.245; 1.275 e 1.417 do Código Civil.

Primeiramente classificamos o contrato de locação de imóveis como sendo sinalagmático ou bilateral, pois, assim como no contrato de compra e venda de imóveis, há a estipulação contratual de prestações e contraprestações entre as partes contratantes. A parte locadora tem a obrigação de ceder o espaço objeto do contrato, enquanto que a parte locatária tem a obrigação de arcar com as contraprestações estipuladas no contrato.

Pela mesma razão, deve ser classificado como oneroso comutativo, visto que gera obrigações onerosas as ambas as partes contratantes.

Quanto ao momento de sua execução, pela natureza contratual apresentada podemos o classificar como sendo de trato sucessivo ou em prestação, pois o cumprimento do contrato de locação, por sua essência, se dá no decorrer do tempo, tendo as partes contratantes estipulado no contrato o prazo para duração deste contrato.

Já quanto aos seus agentes, o contrato de locação de imóveis é de trato impessoal, pois, assim como no contrato de compra e venda de imóveis, não é a característica pessoal dos contratantes que são fundamentais ao contrato, mas sim o objeto que estes abordam. Além disso, tanto o Código Civil quanto a Lei do Inquilinato permitem a transmissão do contrato aos herdeiros.⁴⁴

Pela formação, o contrato de locação de imóveis classifica-se, em regra, como um contrato paritário, no qual ambas as partes, de comum acordo, elaboram e fixam cláusulas para a sua execução. Contudo, dado a grande relevância social e econômica deste contrato, podemos também o classificar como de adesão, no qual o locatário apenas adere ao contrato fornecido pelo locador, sem dispor de poder de negociação para a elaboração das cláusulas.

Em sua forma, a classificação o define como sendo um contrato não solene, ou seja, a lei não exige que o contrato se revista de forma especial, podendo ser celebrado por meio escrito ou verbal. Cabe aqui mencionar uma exceção a esta regra: caso se convencie fiança para o contrato de locação, este deverá ser necessariamente formalizado mediante contrato escrito.

Quanto ao seu objeto, é classificado como sendo um contrato definitivo, pois trata-se de um contrato no qual o negócio jurídico realizado concretiza-se no próprio contrato, não dependendo de acontecimentos futuros ou contratos futuros para a sua execução.

44 Artigo 557 do Código Civil: "Morrendo o locador ou o locatário, transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado."

Em continuidade, o contrato de locação de imóveis também se mostra como um contrato típico, tendo as suas diretrizes regulamentadas pelo Código Civil, mas principalmente pela Lei 8.245 de 1991, também conhecida como Lei do Inquilinato.

De ultima forma, quanto ao objetivo do contrato de locação de imóveis, este é classificado como sendo de uso e de gozo, em função de não ter a finalidade de transferir a titularidade do bem para a outra parte contratante, e sim de permitir o uso por determinado tempo e nas cláusulas estabelecidas, devendo o imóvel ser devolvido ao locador nas mesmas condições, ressalvado o desgaste natural.

Conclui-se assim que os contratos de compra e venda de imóveis e locação de imóveis apresentam, em sua maioria, semelhanças que os aproximam entre si, como os seus efeitos, onerosidade e impessoalidade entre outros aspectos. Além disso, destacamos também as diferenças entre eles, pois, através destas é que realmente podemos analisar as peculiaridades e trato de cada um destes contratos.

2.REVISÃO DOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E LOCAÇÃO EM TEMPOS PANDÊMICOS

A possibilidade de se intervir corretivamente, através de uma autoridade judicial, no cerne do contrato consumado, a fim de extirpar o que não condiz com tudo o que é justo e juridicamente correto, segundo os padrões principiológicos vigentes, constitui a verdadeira aplicação e manutenção dos princípios acima apontados. Desta maneira obrigam-se as partes contratadas a atuarem com a devida conduta de lealdade e confiança, de modo a representar o princípio da boa-fé objetiva, da norma geral de funcionalização social dos ajustes, representando o princípio da função social, e da norma geral de igualdade pactual dos contratantes, representando o verdadeiro manifesto de vontade entre eles.

Por tais motivos, aliás, é que se procedeu, na parte inicial deste estudo, a minuciosa análise e descrição da evolução contratual até se chegar a estes princípios fundamentais à revisão.

Instituída uma fundamentação principiológica, passamos a analisar, com base no ordenamento jurídico brasileiro, as hipóteses legislativas cujas circunstâncias, uma vez violado os princípios e presente os requisitos, possibilitam a revisão contratual pelo poder judiciário.

Sem prejuízo as demais teorias, neste estudo iremos abordar as seguintes teorias revisionistas: cláusula abusiva, a lesão a uma das partes e alteração das circunstâncias contemporâneas. Tais hipóteses, como não poderia deixar de ser, apresentam-se como a materialização genérica de toda a teoria acerca da revisão contratual.

Contudo, a fim de manter um foco no objetivo aqui proposto, ou seja, análise da revisão contratual no período da pandemia, a teoria revisionista por alteração das circunstâncias contemporâneas terá um enfoque maior do que as outras, visto que, por conta da pandemia, se fez presente algumas circunstâncias em que o contrato foi impactado por um fator superveniente. Nesta perspectiva então é que serão observadas a partir de agora.

2.1 REVISÃO CONTRATUAL POR LESÃO A UMA DAS PARTES

A historicidade da lesão contratual remonta ao direito romano, de onde criou-se basicamente os seus alicerces de fundamentação que sustentam esse conceito jurídico até os tempos atuais.

Em seus estudos, Caio Mário (Pereira, 1999)⁴⁵, nos apresenta a forma de criação deste instituto romano. O brocado latino *neminem laedere*, que significa “a ninguém ofender”, é o pilar de todo esse arcabouço jurídico da lesão, que evolui no direito romano até chegarmos ao *restitutio in integrum*, expressão que constitui uma espécie de reparação de dano através da restituição.

José Carlos Moreira Alves destaca que a *restitutio in integrum* era um instituto complementar surgido no processo pelo qual o magistrado, nas hipóteses previstas no Edito, forma de legislação romana, “*considerava não realizado negócio jurídico ou formalidade processual, aos quais o ius civile reconhecia efeitos jurídicos, por considerar que esses efeitos eram contrários à equidade*”⁴⁶ (grifei)

Sem nenhum prejuízo de sua rica evolução histórica, nos termos do Código Civil brasileiro de 2002, a lesão também atua no plano da validade dos negócios jurídicos, visto que, consiste em hipótese de defeito do negócio jurídico que acarreta a anulabilidade dos contratos onerosos ou desiguais.

Segundo o art. 157 do Código Civil, caracteriza-se a lesão como “*quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta.*” Com base em tal disposição, a doutrina costuma sujeitar a lesão a dois requisitos: o chamado requisito subjetivo, que é atendido pela premente inexperiência do contratante, e o requisito objetivo, correspondente à manifesta desproporção entre as prestações (COELHO, 2003).⁴⁷

Maria Helena Diniz conceitua a lesão como sendo:

*“um vício do consentimento decorrente do abuso praticado em situação de desigualdade de um dos contratantes, por estar sob premente necessidade, ou por inexperiência, visando protegê-lo, ante o prejuízo sofrido na conclusão do contrato comutativo, devido à desproporção existente entre as prestações das duas partes, dispensando-se a verificação do dolo, ou má-fé, da parte que se aproveitou”*⁴⁸

Isto posto, a fim de estar caracterizada a lesão no atual ordenamento jurídico, necessário a demonstração de manifesta desigualdade entre os contratantes e configurada a violação da

45 PEREIRA, Caio Mário da Silva. Lesão nos Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p. 213.

46 ALVES, José Carlos Moreira. Direito romano. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1971. v. 1, p. 250 e p. 266-267.

47 COELHO, F. U. Curso de direito civil. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 1. p. 331; SILVA, L. R. F. Revisão dos contratos: do código civil ao código do consumidor. Rio de Janeiro: Forense, 1999. p. 79-84.

48 DINIZ, Maria Helena. Código Civil anotado, cit., p. 156-157

situação de vulnerabilidade da parte prejudicada, sendo esta vulnerabilidade causada por inexperience ou incompreensão contratual.

Esses requisitos — desequilíbrio contratual e situação de vulnerabilidade da parte lesada — devem estar presentes no momento em que é celebrado o contrato oneroso, razão pela qual, a revisão contratual pela lesão se difere da revisão por onerosidade excessiva, que pressupõe o surgimento da desproporção entre as prestações no momento posterior a sua celebração.

Quanto aos parâmetros adotados para que esteja configurada uma desigualdade contratual, não há uma única forma de se quantificar esse desequilíbrio, sendo necessário a avaliação conjunta de diversos fatores como o tipo de contrato, as condições de mercado a ele atinentes especificamente e os riscos do negócio assumidos. Assim sendo, cabe mencionar que o Código Civil estipulou um conceito aberto quanto aos requisitos objetivos da lesão, de forma que a desproporção entre as prestações será apurada em cada caso concreto.⁴⁹

Enfim, quanto aos efeitos da constatação da lesão no contrato pactuado, o Código Civil brasileiro de 2002 prevê a possibilidade de duas conclusões a serem tomadas, a anulabilidade do contrato ou a sua revisão judicial.

A anulabilidade do contrato, e seu prazo prescricional, estão previstos conjuntamente nos artigos 171 e 178 do Código Civil⁵⁰. Ainda como consequência da hipótese de anulabilidade, há que se mencionar que a lesão sofrida pelo contratante não pode ser conhecida de ofício e somente pode ser alegada pelos interessados.

Sendo realizada a confirmação da lesão pelo juízo competente, e tendo sido proposta a ação dentro do prazo prescricional, o contrato será anulado e os efeitos por ele até então produzidos serão extintos sob a ótica jurídica. Restituem-se assim os contratantes a mesma

49 NEVARES, Ana Luiza Maia. O erro, o dolo, a lesão e o estado de perigo no novo Código Civil. In TEPELINO, Gustavo (Coord.). A parte geral do novo Código Civil: estudos na perspectiva civil constitucional. 3. ed. rev. Rio de Janeiro: Renovar, 2007., p. 44.

Na aplicação desse conceito aberto decidiu o Tribunal de Minas Gerais que a redução da obrigação assumida por uma das partes em quinze por cento num acordo extrajudicial não configura o requisito objetivo da lesão e, portanto, não gera a anulação da transação, em que pese configurada a premente necessidade e também o dolo de aproveitamento da parte beneficiária (elemento desnecessário para configuração da lesão no âmbito do Código Civil de 2002 - vide item 7.3.3.). (TJMG, 15ª Câmara Cível, Rel. Des. Wagner Wilson, Processo nº 1.0024.06.045765-2/001(1), j. 06/03/2008. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS. Disponível em: file:///C:/Users/costa/Downloads/InteiroTeor_10024060457652001.pdf. Acessado em 03.10.22 às 11:25

50 Art. 171. Além dos casos expressamente declarados na lei, é anulável o negócio jurídico: I - por incapacidade relativa do agente; II - por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores.

Art. 178. É de quatro anos o prazo de decadência para pleitear-se a anulação do negócio jurídico, contado: II - no de erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão, do dia em que se realizou o negócio jurídico;

condição em que se encontravam anteriormente, salvo se impossível materialmente, situação na qual deve haver reparação da parte prejudicada.

Já na hipótese de revisão judicial, conforme já apresentado, o Código Civil de 2002 previu no parágrafo 2º do artigo 157 a possibilidade de manutenção do negócio desde que obtido o equilíbrio entre as prestações, mediante uma suplementação da prestação oferecida pelo beneficiário ou concordância deste na redução de seu benefício, de forma a garantir o cumprimento do princípio da conservação dos contratos.

Tal possibilidade de revisão contratual foi fixada com o Enunciado 291 da IV Jornada de Direito Civil, realizada pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal em 2006, que expressamente reconheceu a possibilidade de o lesado pleitear a revisão judicial do negócio jurídico:

“Nas hipóteses de lesão previstas no art. 157 do Código Civil, pode o lesionado optar por não pleitear a anulação do negócio jurídico, deduzindo, desde logo, pretensão com vista à revisão judicial do negócio por meio da redução do proveito do lesionador ou do complemento do preço.”⁵¹

É de se imaginar que tamanha interferência nos contratos particulares pelo poder judiciário apresenta limites. Neste sentido, Humberto Theodoro Junior destaca que não há justificativa na teoria legal das nulidades para vetar a revisão do negócio jurídico a pedido do lesado. Contudo, obstada a revisão pelo beneficiário, conseqüentemente buscando a anulação do negócio, deve ser acolhido o impedimento quando demonstrado que a alteração judicial compromete a finalidade do contrato (THEODORO JUNIOR, 2008).⁵²

Observamos em contraponto que não há maior violação a finalidade do contrato do que a sua extinção, expressamente permitida pela legislação.

Em conclusão, podemos perceber que presente os requisitos constituídos em lei para configuração da lesão a uma das partes contratantes, deve o indivíduo, em busca de seus direitos, perseguir a anulação do contrato firmado, ou, caso seja viável no sentido material, a reforma do contrato a fim de garantir o equilíbrio das prestações contratantes.

51 Enunciado 149: “Em atenção ao princípio da conservação dos contratos, a verificação da lesão deverá conduzir, sempre que possível, à revisão judicial do negócio jurídico e não à sua anulação, sendo dever do magistrado incitar os contratantes a seguir as regras do art. 157, § 2º, do Código Civil de 2002.”. PORTAL da Justiça Federal. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/269>.

52 THEODORO JÚNIOR, Humberto. Comentários ao novo Código Civil: dos fatos jurídicos: negócio jurídico, cit., v. 3, t. 1, livro III – Editora Forense. 2008, p. 238.

2.2 REVISÃO CONTRATUAL POR CLAUSÚLAS ABUSIVAS

A esta realidade, mais do que em outra hipótese de revisão contratual, a revisão contratual por cláusulas abusivas está diretamente associada a contratos de adesão e ao Código de Defesa do Consumidor.

A origem dos contratos de adesão está historicamente ligada com o crescimento das indústrias e urbanização das cidades. Com isso, constitui-se a necessidade de massificar contratos a fim de que fosse suprida toda essa demanda fabril, visto que, os contratos eram elaborados pelos agrupamentos de empresários se dirigindo as massas como uma coisa indistinta, sem possibilidade de negociações. Assim sendo, pela sua forma de constituição, as cláusulas abusivas configuravam constantemente estes contratos sendo necessário uma abordagem do Estado para reequilibrar as relações contratantes.

Desta maneira, os contratos de adesão são definidos por Cláudia Lima Marques da seguinte forma:

“Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas são preestabelecidas unilateralmente pelo parceiro contratual economicamente mais forte (fornecedor) ne varietur, isto é, sem que o outro parceiro (consumidor) possa discutir ou modificar substancialmente o conteúdo do contrato escrito”⁵³

Sob tal perspectiva, estes contratos de adesão ampliam os níveis de desigualdade causados pelas diferentes posições econômicas dos contratantes.

Em igual sentido, Paulo Luiz Netto Lôbo dispõe:

“As cláusulas abusivas surgem regularmente nos contratos concluídos com adesão a condições gerais, porque o fornecedor aproveita desta técnica de substituição de discussão paritária para introduzir, pela via da predisposição, cláusulas que afirmam injustamente sua posição contratual dominante”⁵⁴

Observando mais atentamente a ideia de cláusula abusiva, entendemos que a sua caracterização ocorre quando de forma demasiada a disposição contratual favorece o estipulante do contrato e, conseqüentemente, desfavorece o aderente do contrato. Rompe-se assim o equilíbrio contratual que deveria haver entre os contratantes, elevando de sobremaneira a posição de favorecimento econômico e jurídico do contratante sob o contratado.

53 MARQUES, Cláudia Lima. Contratos no Código de Defesa do Consumidor.4.ed.São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, pág. 58

54 LÔBO, Paulo Luiz Netto. Condições gerais dos contratos e cláusulas abusivas. São Paulo. Saraiva. 1991. Pág. 157.

Os princípios contratuais que são aqui violados são o da boa-fé objetiva e o da equivalência material do contrato. Há neste sentido uma abusividade das cláusulas inseridas nos contratos de adesão, criando assim um desequilíbrio de direito por parte do contratante

Cláudia Lima Marques apresenta a seguinte definição:

*“A abusividade da cláusula contratual é, portanto, o desequilíbrio ou descompasso de direito e obrigações entre as partes, desequilíbrio de direitos e obrigações típicos àquele contrato específico; é a unilateralidade excessiva, é a previsão que impede a realização total do objetivo contratual que frustra os interesses básicos das partes presentes naquele tipo de relação”*⁵⁵

Isto posto, e conforme mencionado previamente, a teoria da revisão de cláusula abusiva possui raízes e conexões com o Código de Consumidor (CDC), uma vez que suas disposições são de pleno acordo com a proposta apresentada pela teoria.

Logo em um primeiro momento, há de se ver que a proteção contra cláusulas abusivas se insere como um dos fundamentos básicos na legislação consumerista vigente, nos termos do artigo 6º, IV, do CDC:

“Art. 6º São direitos básicos do consumidor: V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas; ”

Além disso, o código consumerista apresenta através do seu artigo 51 um conjunto de obrigações a ser seguida pelos contratos de fornecimento de produtos e serviços, a fim de que não sejam consideradas abusivas as cláusulas contratuais

*“ Art. 51. **São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:** I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis; II - subtraíam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste código; III - transfiram responsabilidades a terceiros; **IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;** V - (Vetado); VI – estabeleçam inversão do ônus da prova em prejuízo do consumidor; VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem; VIII - imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor; IX - deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor; X - permitam ao fornecedor, direta ou indiretamente, variação*

do preço de maneira unilateral; XI - autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor; XII - obriguem o consumidor a ressarcir os custos de cobrança de sua obrigação, sem que igual direito lhe seja conferido contra o fornecedor; XIII - autorizem o fornecedor a modificar unilateralmente o conteúdo ou a qualidade do contrato, após sua celebração; XIV - infrinjam ou possibilitem a violação de normas ambientais; XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor; XVI - possibilitem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias. XVII - condicionem ou limitem de qualquer forma o acesso aos órgãos do Poder Judiciário; XVIII - estabeleçam prazos de carência em caso de impontualidade das prestações mensais ou impeçam o restabelecimento integral dos direitos do consumidor e de seus meios de pagamento a partir da purgação da mora ou do acordo com os credores; XIX - (VETADO).

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que: I - ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence; II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual; III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

§ 2º A nulidade de uma cláusula contratual abusiva não invalida o contrato, exceto quando de sua ausência, apesar dos esforços de integração, decorrer ônus excessivo a qualquer das partes.

§ 3º (Vetado).

§ 4º É facultado a qualquer consumidor ou entidade que o represente requerer ao Ministério Público que ajuíze a competente ação para ser declarada a nulidade de cláusula contratual que contrarie o disposto neste código ou de qualquer forma não assegure o justo equilíbrio entre direitos e obrigações das partes.” (grifei)

Desta maneira, o artigo 51, através de seu inciso IV, deixa claro a utilização dos princípios da boa-fé e objetiva e da equivalência material como parâmetro de abusividade contratual entre os contratantes.⁵⁶

Aproximando-se mais do assunto central do presente estudo, o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor apresenta restrição quanto a perda total de prestações pagas junto aos contratos imobiliários de compra e venda e alienações fiduciárias:

⁵⁶ Há uma correlação possível entre cláusulas abusivas e práticas abusivas, sendo ambas caracterizadas pelo regime de proteção do código do consumidor. Neste sentido assim dispõe Arruda Alvim: “O que se pode dizer é que se se fizer uma leitura prospectiva das práticas comerciais abusivas, ver-se-á que, com outra finalidade, as práticas abusivas são vedadas e estão – em escala expressiva-sediadas no âmbito das regras de ordem públicas, e, se constarem de contrato serão cláusulas abusivas, negando-lhe validade a ordem jurídica. O que se quer consignar é que, já de uma perspectiva preventiva, as práticas reputam-se abusivas, o que quer significar que, essa forma de agir, se vier a se concretizar no plano contratual, isso virá implicar nulidade das cláusulas em que tais vícios se encontrem”. ALVIM, Arruda, Cláusulas abusivas e seu controle no direito brasileiro. Revista de Direito do Consumidor, São Paulo, v.20, 2001 Pág 40.

“Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.”

Quanto a previsão legislativa no Código Civil, observa-se que o código não traz nenhum tipo de rol taxativo, ou exemplificativo, como faz o Código do Consumidor, sendo assim tratado de maneira mais generalista. Contudo, não podemos deixar de mencionar os artigos 423 e 424 do Código Civil que tratam especificamente da cláusula abusiva nos contratos de adesão da seguinte maneira:

“Art. 423. Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente.

Art. 424. Nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio”.

Levando-se em consideração todo o mencionado, nos contratos de adesão constata-se a facilidade para o surgimento de cláusulas que podem comprometer as relações de consumo que são originadas da forma de constituição deste tipo contratual.

A consequência de cláusula abusiva é a nulidade de pleno direito, visto que, ao se apontar a existência desta cláusula, o CDC prevê a sua nulidade absoluta, seja com ou sem o consentimento do consumidor. Além disso, é de se destacar que além do CDC o consumidor também recebe proteção do manto constitucional, por meio de seus artigos s 5º, inciso XXXII e artigo 170, inciso V.

Tratando especificamente do CDC e sua legislação, o artigo 35, inciso I, que *“autoriza o consumidor entrar em juízo para exigir o cumprimento da obrigação, nos termos da oferta, apresentação e publicidade”*. Já o artigo 48, permite *“a execução específica das declarações de vontade constantes nos escritos particulares, recibos e pré-contratos relativos às relações de consumo”*. Outro dispositivo é o artigo 83, in verbis: *“para a defesa dos direitos e interesses protegidos por este Código são admissíveis todas as espécies de ações capazes de propiciar sua adequada e efetiva tutela”*.

Por fim, cabe ressaltar que o controle judicial visando toda a anulação do contrato é o meio mais adequado para combater as cláusulas abusivas, contudo, com base no artigo 6º do

CDC, pode o juiz, juntamente com o pedido do requerente, propor uma alteração na cláusula abusiva, a fim de que seja estabelecido uma nova relação não dispendiosa ao consumidor.

Assim sendo, o direito à alteração das cláusulas contratuais tem como fonte a lesão. Já o direito a revisão possui como fonte de inspiração a teoria da imprevisão (baseada na cláusula *rebus sic stantibus*) (MARQUES, 1999).⁵⁷

De fundamental importância destacar que esta teoria revisionista - baseada em cláusulas abusivas - difere-se da teoria da revisão contratual por alteração das circunstâncias. Tal diferença ocorre pelo fato desta segunda teoria ser dependente de fator superveniente e imprevisível, enquanto que a primeira não.

Desta forma, ainda que apresentem similaridades, como a onerosidade do contrato em certo momento, a teoria revisionista baseada nas cláusulas abusivas toma como referência desta onerosidade o momento de celebração deste contrato, enquanto que a outra teoria, apresenta o seu desequilíbrio contratual em momento posterior, e afetado por um evento superveniente.

2.3 REVISÃO CONTRATUAL POR ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS

Por todo o já exposto, e em função do estudo ser focado no desequilíbrio contratual decorrente de uma causa que ocorre após a assinatura e concretização do acordo, sem qualquer aspiração de esgotamento ao assunto, abordaremos neste tópico duas teorias revisionais que se utilizam da causa superveniente como base para a sua aplicação, são elas: teoria da imprevisão e a teoria da onerosidade excessiva.

Precocemente, é necessário chamar a atenção ao fato de que as teorias revisionistas aqui abordadas, para que possam ser aplicadas, necessitam de um fato ou acontecimento catalisador que venha a provocar o desequilíbrio contratual. Este fato catalisador pode ser derivado das mais diversas fontes de ocorrências, sendo algum fator econômico, social ou político. Além disso, pode ocorrer de forma concomitante, ou seja, anterior, ou no momento de assinatura do contrato; ou superveniente, que ocorre após a celebração da avença (CAMARGO, 2003).⁵⁸

2.3.1 DA TEORIA DA IMPREVISÃO

57 MARQUES, Cláudia Lima. Contratos no Código de Defesa do Consumidor. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999

58 CAMARGO, Lester Marcantonio. Teorias sobre a revisão judicial dos contratos. Revista Jurídica da Unisul. Tubarão, v. 4, n. 8, 2003 p 57.

A teoria da imprevisão possui suas origens históricas ligadas a cláusula romana do *rebus sic stantibus*⁵⁹. No entanto, há registros e referências que tratam sobre este assunto desde os tempos da Mesopotâmia, junto ao Código de Hamurabi (VENOSA, 2022).⁶⁰

Rico historicamente, este conceito contratual apresenta-se com roupagem moderna, sob o nome de teoria da imprevisão, tendo sido construída pela doutrina, com o intuito de abrandar moderadamente a aplicação do princípio contratual *pacta sunt servanda*, quando há brusca alteração das situações existentes no momento da contratação. Em verdade, e como é amplamente reconhecido, a teoria da imprevisão na visão moderna foi elaborada e acolhida pelo Conselho de Estado da França, no correr da primeira guerra mundial (1914 a 1918).

No Brasil, nas palavras de Carlos Roberto Gonçalves, a teoria da imprevisão se deu da seguinte maneira

*“Entre nós, a teoria em tela foi adaptada e difundida por Arnaldo Medeiros da Fonseca, com o nome de teoria da imprevisão, em sua obra ‘Caso fortuito e teoria da imprevisão’. Em razão da forte resistência oposta à teoria revisionista, o referido autor incluiu o requisito da imprevisibilidade, para possibilitar a sua adoção. Assim, não era mais suficiente a ocorrência de um fato extraordinário, para justificar a alteração contratual. Passou a ser exigido que fosse também imprevisível. É por essa razão que os tribunais não aceitam a inflação e alterações na economia como causa para a revisão dos contratos. Tais fenômenos são considerados previsíveis entre nós. A teoria da imprevisão consiste, portanto, na possibilidade de desfazimento ou revisão forçada do contrato quando, por eventos imprevisíveis e extraordinários, a prestação de uma das partes tornar-se exageradamente onerosa — o que, na prática, é viabilizado pela aplicação da cláusula rebus sic stantibus, inicialmente referida”.*⁶¹

Desta maneira foi conceituada por Nelson Borges no seguinte formato:

“A “teoria da imprevisão” é o remédio jurídico a ser empregado em situações de anormalidade contratual, que ocorre no campo extracontratual — ou “aura” das convenções —, de que se podem valer as partes não enquadradas em situação moratória preexistente, para adequar ou extinguir os contratos — neste caso com possibilidades indenizatórias — sobre os quais a incidência de um acontecimento imprevisível (entendido este como aquele evento ausente dos quadros do cotidiano, possível, mas não provável), por elas não provocado mediante ação ou omissão, tenha causado profunda alteração na base contratual, dando origem a uma dificuldade excessiva de

59 Forma abreviada de *contractus qui habent tractum successivum et dependentiam de futuro rebus sic stantibus intelliguntur*, que em tradução significa “nos contratos de trato sucessivo ou a termo, o vínculo obrigatório entende-se subordinado à continuação daquele estado de fato vigente ao tempo da estipulação”. RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. 15.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 162.

60 VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil, v. 3: contratos*. 22. ed. São Paulo: Atlas, 2022. p. 89

61 GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro, volume 3, 9ª ed.* São Paulo : Saraiva, 2012, .p. 52-53, apud STJ, REsp 407.097/RS, rel. Min. Ari Pargendler, DJU, 29 de setembro de 2003, pg. 142

*adimplemento ou modificação depreciativa considerável da prestação, se sorte a fazer nascer uma lesão virtual que poderá causar prejuízos àquele que, em respeito ao avençado, se disponha a cumprir a obrigação assumida*⁶²

Em outras palavras, podemos classificar a utilização da teoria da imprevisão como uma forma de proteger os contratantes, no contexto de haver uma grande alteração no contexto inicial em que o contrato foi firmado, de modo que, impossibilite os contratantes a darem cumprimento as suas obrigações.

A teoria da imprevisão se faz presente através dos artigos 478,479,480 do Código Civil. Vejamos:

“Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva”.

Neste mesmo sentido, o Código Civil prevê em seu artigo 317 a seguinte disposição:

“Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação”.

Além do Código Civil, a teoria da imprevisibilidade também é fundamentada pelo Código de Defesa do Consumidor, que por meio de seu Artigo 6º, inc V, possibilita o reconhecimento desta teoria.

“Art. 6º São direitos básicos do consumidor: (...) V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas”.

⁶² Nelson Borges. A Teoria da imprevisão no Direito Civil e no Processo Civil com Referências ao Código Civil de 1916 e ao Novo Código Civil. São Paulo: Malheiros, 2002. Pág.80.

Observa-se que o Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo citado, reconhece a teoria da imprevisibilidade em benefício do consumidor, dispensando a necessidade do elemento da imprevisibilidade. Em outras palavras, na posição de consumidor, pode-se requerer a revisão do contrato quando houver desequilíbrio do eixo contratual originado por circunstância superveniente (não necessariamente imprevisível).

Isto posto, a teoria aplicada pelo Código de Defesa do Consumidor é denominada pela doutrina e pela jurisprudência como teoria da onerosidade excessiva, assunto que será abordado mais adiante neste presente estudo.

Por meio desses artigos do Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor, justifica-se a fundamentação para a resolução ou a revisão de um contrato de prestação continuada ou diferida, quando não mais presente a situação contextual que se apresentava no momento em que foi pactuado.

Dando continuidade, abordaremos agora aos requisitos para a aplicação da teoria da imprevisibilidade. Os doutrinadores não são unânimes quanto aos requisitos necessários para ser considerada válida a aplicação da teoria da imprevisibilidade dando causa a revisão judicial dos contratos.

Arnaldo Medeiros da Fonseca por exemplo, entende que três elementos são necessários para a caracterização da teoria, sendo eles:

“a) alteração radical no ambiente objetivo existente ao tempo da formação do contrato, decorrente de circunstância imprevistas e imprevisíveis; b) onerosidade excessiva para o devedor e não compensada por outras vantagens auferidas anteriormente, ou ainda esperáveis, diante dos termos do ajuste; c) enriquecimento inesperado e injusto para o credor, como consequência direta da superveniência imprevista”⁶³

Em outro sentido, Caio Mário da Silva Pereira entende serem estes os requisitos:

“a) vigência de um contrato de execução diferida ou sucessiva; b) alteração radical das condições econômicas objetivas no momento da execução, em confronto com o ambiente objetivo no da celebração; c) onerosidade excessiva para um dos contratantes e benefício exagerado para o outro; d) imprevisibilidade daquela modificação”⁶⁴

63 RODRIGUES JÚNIOR, Otávio Luiz. Revisão Judicial do Contrato. Autonomia da Vontade e Teoria da Imprevisão. São Paulo: Atlas, 2002. Pág 90.

64 PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil: Fontes das Obrigações. 10. ed.. Rio de Janeiro: Forense, 2001, 3 v. Pág.100.

Já para Nelson Borges (2002)⁶⁵, os elementos caracterizadores são: execução diferida; imprevisibilidade; ausência do estado moratório; lesão virtual; essencialidade; inimputabilidade; excessiva onerosidade e extrema vantagem

Conforme o exposto, tendo como base a doutrina e o Código Civil, se faz necessário a presença concomitante de pelo menos três condições a fim de que possa ser aplicada a teoria da imprevisibilidade. São elas: i) Superveniência de um acontecimento imprevisível; ii) Alteração da base econômica subjetiva do contrato; iii) Onerosidade e vantagens excessivas as partes (FONSECA,2015).⁶⁶

Dentre esses requisitos listados, a imprevisibilidade de fator superveniente é a de maior discussão. No entendimento de Silvio Venosa (2017)⁶⁷, há a necessidade de que seja um evento que se evidencie de forma onde os contratantes não poderiam vislumbrá-lo quando da celebração do contrato, que ocorra de maneira ampla e global, que atinja a todos na sociedade ou parte considerável dela. Neste mesmo sentido ele ainda completa, que a ocorrência do fato catalizador imprevisível deve resultar em reflexo direto as prestações do devedor contratante, de maneira que, as prestações devidas se tornem excessivamente onerosas, não sendo possível a sua previsão ainda que tomada todas as medidas necessárias.

Para Flávio Tartuce (2017)⁶⁸, a revisão judicial em razão da imprevisibilidade poderá ocorrer quando, a desproporção contratual decorrente de fato imprevisível e superveniente, for sem culpa e alheio à vontade das partes.

Tendo em vista a necessidade de interpretação da regra legal para aplicação prática, houve edição dos Enunciados 365 e 366, da IV Jornada de Direito Civil, a saber:

“365– Art. 478. A extrema vantagem do art. 478 deve ser interpretada como elemento acidental da alteração de circunstâncias, que comporta a incidência da resolução ou revisão do negócio por onerosidade excessiva, independentemente de sua demonstração plena.

366– Art. 478. O fato extraordinário e imprevisível causador de onerosidade excessiva é aquele que não está coberto objetivamente pelos riscos próprios da contratação”.

65 Nelson Borges. A Teoria da imprevisão no Direito Civil e no Processo Civil com Referências ao Código Civil de 1916 e ao Novo Código Civil. São Paulo: Malheiros, 2002. Pág. 298.

66 FONSECA, Arnaldo Medeiros da. apud. RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 15.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

67 VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: contratos. 17.ed. São Paulo: Atlas, 2017p. 88.

68 TARTUCE, Flávio. Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 12. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017b. p. 239.

Outro ponto debatido pela doutrina que deve ser abordado é a necessidade da presença de lucro exagerado por parte de um dos contratantes como requisito para aplicação da teoria da imprevisibilidade.

A este respeito Rizzardo (2015)⁶⁹ defende que tal lucro exagerado se apresenta como requisito necessário para a aplicação da teoria da imprevisibilidade, sendo assim, consequência direta do enriquecimento fortuito e indevido. Em sentido contrário, Tartuce (2017)⁷⁰ não entende ser necessário a comprovação de enriquecimento por uma das partes, sendo necessário apenas a prova de prejuízo e desequilíbrio no contrato.

Para solucionar tal conflito, o Superior Tribunal de Justiça em julgamento monocrático, considerou como requisito necessário a extrema vantagem para uma das partes do contrato:

“Não se desincumbiu a parte autora do ônus de provar a excessiva onerosidade do contrato, não se verificando a ocorrência de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, tampouco a extrema vantagem experimentada pela instituição financeira, impossibilitando, assim, a revisão da relação contratual. Desse modo, deve ser mantido o contrato nos exatos termos firmados pelas partes, visto não se enquadrar na excepcionalidade da teoria da imprevisão”⁷¹

Ou seja, ainda que parte da doutrina considere não ser necessário a caracterização da vantagem de uma das partes contratantes; a jurisprudência determina ser sim necessário tal vantagem, a fim de que se possa aplicar a teoria de imprevisibilidade.

Pois bem, após análise sobre a teoria, fundamentação e requisitos para aplicação da teoria da imprevisibilidade, nos resta somente tratarmos sobre as consequências e formas de sua aplicação segundo o ordenamento jurídico brasileiro.

Estando preenchidos os requisitos, a parte que se sentiu prejudicada, ou seja, aquela que possui a obrigação de arcar com prestações de onerosidade excessiva, possui o direito de requerer, com base nos termos do artigo 478 do Código Civil, a resolução do contrato, a qual, entretanto, poderá vir a ser dispensada caso a outra parte se ofereça a realizar alterações no

69 RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 15.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 165

70 TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil, v. 3: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 12. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 232

71 Superior tribunal de justiça. Agravo em recurso especial n. 1.694.701. Relator: Ministro João Otávio De Noronha. Brasília, 08 de junho de 2020. Pág 1- Disponível em:

<https://scon.stj.jus.br/SCON/decisoes/doc.jsp>https://jurisprudencia.s3.amazonaws.com/STJ/attachments/STJ_ARESP_1694701_2d096.pdf?AWSAccessKeyId=AKIARMMD5JEAO67SMCVA&Expires=1666204656&Signature=uLAtRjxwI%2BLxQZfBTJOMABWTN6I%3D. Acesso em: 25 out. 2020). 14.10.22 às 16:50.

contrato de maneira a equilibrá-lo economicamente, conforme possibilita o artigo 479 do Código Civil.

A partir desta observação, e fazendo uma análise literal sob os textos do Código Civil, os artigos 478 e 479 tem seu sentido ligado a resolução contratual e não a revisão, de modo distinto dos artigos 317 e 480, que caminham no sentido da revisão contratual.

Inegável que o artigo 478, em comparação ao artigo 317, atua de forma bem mais restritiva a possibilidade de revisão contratual, buscando de maneira mais certa a resolução do contrato. Contudo, os requisitos presentes no artigo 478 são menores, sendo necessário somente a imprevisibilidade do evento e a onerosidade excessiva, não tratando em demasiada vantagem para a outra parte.

A teor do que dispõe o artigo 478, o caso fatídico apresentaria a resolução do contrato e não sua revisão, não deve ser entendido desta maneira por diversas razões.

Em um primeiro momento é necessário pontuar todo o contexto legislativo que este artigo está inserido. Um dos princípios do direito privado brasileiro é a conservação do negócio jurídico, ou seja, este princípio é materializado sempre que houver uma tentativa legislativa de perpetuação do contrato, evitando assim a sua resolução. Em outras palavras, havendo a possibilidade de manutenção do contrato, esta deve sempre ser a escolha, sempre evitando a resolução do negócio jurídico.

Além disso, a simples existência de um fator superveniente não previsível e que altere as forças dentro do contrato pactuado, não significa manifestação de vontade para resolução automática do contrato. Muito pelo contrário, mais provável que a parte que sofre da onerosidade pretenda a perpetuação do contrato, apenas de uma forma ajustada a nova situação econômico-financeira. Neste mesmo sentido, ao possibilitar somente a resolução contratual e excluindo a revisão contratual, o legislador estaria diminuindo as opções para aquele que já sofre da onerosidade excessiva.

Outro argumento, é de que a resolução contratual é ato jurídico muito mais agressivo e disruptivo do que a revisão dos termos contratados. Ou seja, fazer menos pode ser fazer mais.

Em resumo, a análise textual do artigo 478 do Código Civil não deve ser obstáculo para o entendimento de revisão contratual para a teoria da imprevisibilidade em face das alterações contemporâneas que ocorreram de maneira superveniente ao acordo entre as partes.

Neste sentido, informa Luís A. Carvalho Fernandes:

“O efeito da alteração (...) devia ser preferentemente a revisão do contrato, só se recorrendo à sua rescisão, quando aquela se revelasse incapaz de pôr cobro à desproporção verificada entre as prestações”⁷²

Conclui-se assim, que compete aos interpretes da lei exercerem as funções que lhe foram atribuídas, a fim de que possam, sob análise detalhada de cada caso e tomando como base a teoria da imprevisão, garantir a possibilidade de revisão contratual e a ordem econômica-social.

2.3.2. ANÁLISE DA TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA.

A teoria da onerosidade excessiva pode ser tratada como uma derivação da teoria da imprevisibilidade. Isto porque, as teorias apresentam mais coisas em comum do que em contrariedade, sendo ambas utilizadas para casos de abusos contratuais para com uma das partes contratantes.

Conforme já mencionado neste estudo, o Código de Defesa do Consumidor (CDC) também prevê a possibilidade de revisão judicial de contratos uma vez alterada a situação do contexto em que este foi pactuado.

Com efeito, estabelece o art. 6º, V, do CDC que é direito básico do consumidor *“a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas”*.

Ao analisarmos o texto legislativo do CDC, nota-se que o artigo faz menção a fatos supervenientes que tornam as obrigações pactuadas excessivamente onerosas. Desta feita, impossível não imaginar a sua similaridade coma teoria da imprevisão, contudo, sua diferenciação da teoria da imprevisão se dá por um simples e claro motivo.

Diferentemente da teoria da imprevisão, a teoria da onerosidade excessiva não apresenta como requisito a necessidade de que o fato superveniente seja imprevisível ou, pelo menos, imprevisto. Ou seja, por conta desta não necessidade a aplicação da teoria onerosa excessiva pode ser considerada como um pouco mais flexível que a teoria da imprevisão, uma vez que o debate do imprevisível não se faz presente.

Neste sentido, o Código Civil torna-se uma opção objetiva da revisão contratual pela onerosidade excessiva, enquanto que o Código de Defesa ao Consumidor se apresenta como

72 FERNANDES, Luís A. Carvalho. A Teoria da Imprevisão no Direito Civil Português. Reimpressão com nota de actualização. Lisboa: Quid Juris? Sociedade Editora, 2001. Pág 28.

uma alternativa subjetiva a mesma onerosidade. Tal distinção ocorre pela presença ou ausência da necessidade de imprevisibilidade no momento da constituição do contrato.

Ante a ausência da imprevisibilidade do fato superveniente, resultado da segunda parte do artigo 6, V, do CDC, é de se fazer notar a semelhança desta teoria a teoria da base do negócio jurídico de Karl Larenz na ordem consumerista brasileira.

Neste sentido de comparação a teoria da base de negócio jurídico Cláudia Lima Marques se expressa da seguinte maneira:

“A norma do art. 6º do CDC avança ao não exigir que o fato superveniente seja imprevisível ou irresistível, apenas exige a quebra da base objetiva do negócio, a quebra de seu equilíbrio intrínseco, a destruição da relação de equivalência entre prestações, ao desaparecimento do fim essencial do contrato. Em outras palavras, o elemento autorizador da ação modificadora do Judiciário é o resultado objetivo da engenharia contratual, que agora apresenta a mencionada onerosidade excessiva para o consumidor, resultado de simples fato superveniente, fato que não necessita ser extraordinário, irresistível, fato que podia ser previsto e não foi.

Parece-me, efetivamente, que a expressão onerosidade excessiva do art. 6º, V, do CDC não encontra sua fonte no Código Civil Italiano de 1942, que, em seu art. 1.467, exige a ocorrência de evento extraordinário e imprevisível, nem no novo Código Civil brasileiro de 2002, art. 478, que além da onerosidade excessiva exige a “extrema vantagem da outra”, mas sim nas teorias mais modernas e objetivas, especialmente a Teoria da Base do Negócio Jurídico, conhecidas pela doutrina, mas até então não positivada no ordenamento pátrio”⁷³

No mesmo sentido, Márcio Mello Casado também preleciona:

“O disposto no art. 6º, V, 2ª parte, do CDC trata da possibilidade de revisão das cláusulas contratuais em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas. A mesma orientação é seguida no art. 51, V, da mesma Lei. Não se vê aqui uma exigência de que o fato seja imprevisível; nos parece, assim, que o direito pátrio mais se aproxima da teoria da base objetiva do negócio jurídico do que da teoria da imprevisão.”⁷⁴

Com base no exposto, há de se dizer que não se aparenta haver muitas distinções entre a teoria da imprevisibilidade e a teoria de base ne negócio jurídico, isto porque, a segunda parece ser diretamente derivativa da primeira. A teoria de base de negócio jurídico somente se distingue da teoria da imprevisão pelo fato de não ser necessário comprovar a imprevisibilidade absoluta, contudo, de resto, ambas atuam da mesma maneira.

73 MARQUES, Cláudia Lima. Contratos no Código de Defesa do Consumidor. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, p. 43.

74 CASADO, Márcio Mello. Proteção do Consumidor de Crédito Bancário e Financeiro. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, p. 230.

Sobre esta correlação discorre Renato José de Moraes:

“Essa afirmação não nos parece totalmente exata, pois também na imprevisão há a valorização de aspectos objetivos, como o desequilíbrio entre as prestações (...). Por outro lado, a teoria da base do negócio jurídico não deixou de lado a imprevisão, pois ocorrendo um fato imprevisível, há uma maior possibilidade de desaparecimento da base sobre a qual as partes firmaram o negócio. Parece-nos, na realidade, que a teoria da imprevisão e a da base do negócio jurídico, conforme foram formuladas e vêm sendo aplicadas no Brasil, não têm diferenças tão relevantes entre si. O que vem ocorrendo é que, justamente, para fugir da exigência de uma imprevisibilidade absoluta, que alguns tribunais entendem de maneira demasiado estrita, certos juristas vêm preferindo utilizar a expressão teoria da base do negócio, cujo título não traz de maneira evidente aquela exigência. Em nossa opinião, trata-se de dar nomes diferentes a realidades histórica e doutrinariamente bem semelhantes, que têm a mesma raiz – a cláusula rebus sic stantibus – e desenvolvimento doutrinários similares”⁷⁵

Pode-se até mesmo afirmar, desta maneira, que o legislador acabou por constituir uma nova teoria de revisão contratual, visto que o disposto no artigo 6º, V, do CDC não se aplica integralmente a teoria da imprevisão e nem a teoria da base do negócio jurídico, razão pela qual a teoria da onerosidade excessiva se faz presente, a fim de garantir que o simples desequilíbrio contratual originado da ocorrência de eventos supervenientes, sem serem contudo imprevisíveis, também formam a base para revisão contratual.

Em conclusão, podemos dizer que após análise da 2ª parte do artigo 6º, V, do CDC, o magistrado se torna o responsável em reestabelecer o equilíbrio contratual entre as partes, mediante uma intervenção interativa ao pactuado pelos particulares. Se transforma assim em um grande instrumento de consecução e materialização dos princípios contratuais da equivalência entre as partes.

2.4 PANDEMIA COMO FATO SUPERVENIENTE

O fato superveniente pode ser considerado como um acontecimento jurídico que, em princípio, vem modificar ou alterar uma situação firmada em fato anterior, para que se possa tomar uma nova orientação ou para que se permita a adoção de medida que desfaça ato, ou medida anterior, ou que venha imprimir novo rumo à solução de uma contenda judicial.⁷⁶

⁷⁵ MORAES, Renato José de. Os contratos de leasing e a alteração da política cambial brasileira. Revista de Direito do Consumidor, São Paulo, v. 38, p. 181-200, abr.-jun. 2001, p. 190-192.

⁷⁶ Definição apresentada pelo Conselho Nacional do Ministério Público – Acessado em 14.10.2022 – Disponível em (<https://www.cnmp.mp.br/portal/institucional/476-glossario/7792-supervenencia>). – Acessado em 14.10.2022 às 18:31

Ou seja, o fato superveniente é uma ocorrência jurídica posterior a um ato jurídico concretizado, que vem a alterar ou resolver a situação do ato jurídico previamente concretizado. A superveniência de circunstância imprevisível não se relaciona estritamente com o resultado do ato jurídico realizado anteriormente a sua ocorrência, podendo vir a ser considerada em atos jurídicos contratuais que apresentem resultados positivos ou negativos.

Neste sentido, a fim de ser aplicado as teorias de revisão contratual o fato superveniente que venha a alterar a situação do contexto contratual, deve ser de tal magnitude que cause desequilíbrios no contrato firmado para além do seu risco habitual.

Nas palavras de Silvio Venosa:

“tais acontecimentos não podem ser exclusivamente subjetivos. Devem atingir uma camada mais ou menos ampla da sociedade. Caso contrário, qualquer vicissitude na vida particular do obrigado serviria de respaldo ao não cumprimento da avença. Um fato será extraordinário e anormal para o contrato quando se afastar do curso ordinário das coisas. Será imprevisível quando as partes não possuírem condições de prever, por maior diligência que tiverem. Não podemos atribuir a qualidade de extraordinário ao risco assumido no contrato em que estavam cientes as partes da possibilidade de sua ocorrência”⁷⁷

Acerca da extraordinariedade e imprevisibilidade da ocorrência superveniente, este será considerado fora dos padrões de normalidade quando provocar um desvio no curso ordinário dos atos e negócios jurídicos.

Nesta mesma abordagem o Relatório Sanitário Internacional (RSI) aprovado pela assembleia geral da Organização Mundial de Saúde em 2005 e também aprovada pelo Congresso Nacional em 2009, dispõe o seguinte sobre a caracterização de situações de extraordinariedade:

“emergência de saúde pública de importância internacional” significa um evento extraordinário que, nos termos do presente Regulamento, é determinado como: (i) constituindo um risco para a saúde pública para outros Estados, devido à propagação internacional de doença e; (ii) potencialmente exigindo uma resposta internacional coordenada”⁷⁸

77 VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil. Teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. 15. ed. Atlas: São Paulo, 2015.

78 BRASIL. Decreto legislativo nº 395, de 2009. Aprova o texto revisado do regulamento sanitário internacional, acordado na 58ª assembleia geral da organização mundial de saúde, em 23 de maio de 2005. Congresso nacional, [2009]. Disponível em: https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decleg/2009/decretolegislativo-395-9-julho-2009-589324_publicacaooriginal-114307-pl.html Artigo 1- PARTE I - DEFINIÇÕES, PROPÓSITO E ABRANGÊNCIA, PRINCÍPIOS E AUTORIDADES RESPONSÁVEIS - Disponível em <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decleg/2009/decretolegislativo-395-9-julho-2009-589324-norma-pl.html#:~:text=EMENTA%3A%20Aprova%20o%20texto%20revisado,23%20de%20maio%20de%202005.1> – Acesso em 14.10.22 às 21:42

Além disso, importa destacar para este presente estudo o questionamento sobre a previsibilidade deste acontecimento superveniente ou não. Entendo que o fato superveniente será imprevisível quando as partes, ainda que realizem todas as diligências necessárias, não possuírem chances de prever tal ocorrência.

A previsão pode até mesmo vir a ser possível de se imaginar, mas a sua ocorrência de fato se mostra muito improvável de acontecer (a título de exemplo: o choque de um meteoro com a Terra é possível de se imaginar, porém improvável de acontecer). Deve-se buscar aqui a preservação da consciência média da sociedade, ou seja, devemos considerar as ações rotineiras e prováveis de acontecimentos.

Concluimos assim que a superveniência, em sentido lato sensu, nada mais é do que a ocorrência de uma circunstância após o estabelecimento de um ato jurídico como referência no tempo. Em outras palavras, é uma nova referência ao fato ocorrido previamente, que gera em sua existência um desequilíbrio entre as partes contratantes.

Dando um maior enfoque ao tema tratado neste presente estudo, abordemos agora a análise da pandemia da COVID-19 como sendo um fato superveniente a ser levado em consideração.

Em um primeiro momento, foram noticiadas alertas de infecção por um vírus ainda não muito conhecido da população, o Corona vírus (COVID-19). No final do ano de 2019, na China⁷⁹, surgiram os primeiros casos de contaminação, sendo que após algumas semanas já havia se espalhado para todo o globo, vindo a ser declarado oficialmente um estado de pandemia no dia 11 de março de 2022 pela OMS – Organização Mundial de Saúde, órgão associado a Organização das Nações Unidas.⁸⁰

Como reflexo disto, todos os países foram obrigados a adotarem protocolos de segurança e de saúde a fim de resguardarem a vida da sua população e manter, ainda que de forma precoce, algum controle sobre o surto viral.

No Brasil dentre as medidas mais incisivas, vieram os decretos de quarentena, sendo estabelecidas diversas restrições sanitárias, que focando o isolamento social das pessoas,

79 Uol – “COVID:1º caso em Wuhan foi de vendedora de mercado de animais, diz estudo” Acessado em: <https://www.uol.com.br/vivabem/noticias/rfi/2021/11/19/covid-1-caso-em-wuhan-foi-de-vendedora-de-mercado-de-animais-diz-estudo.htm><https://www.uol.com.br/vivabem/noticias/rfi/2021/11/19/covid-1-caso-em-wuhan-foi-de-vendedora-de-mercado-de-animais-diz-estudo.htm>. Acessado em 15.10.22 às 10:11

80 OMS – “OMS afirma que COVID-19 é agora caracterizada como pandemia” – Acessado em: <https://www.paho.org/pt/news/11-3-2020-who-characterizes-covid-19-pandemic> - Acessado em 15.10.22 às 10:40

proibiram desde a permanência em locais públicos, até o funcionamento de negócios considerados não essenciais⁸¹. Sob este mesmo pretexto nem mesmo as fábricas puderam exercer o seu funcionamento, assim como restaurantes, bares, lanchonetes, shoppings centers e outros setores da indústria brasileira como um todo.⁸²

Inegável que tais medidas, ainda que protetivas e visando o bem coletivo de toda a sociedade, causariam efeitos nunca ocorridos em todos os setores da sociedade brasileira, e não somente para aqueles que tiveram os seus negócios impossibilitados de trabalhar.

No primeiro semestre de 2020, os pedidos de falência avançaram 34,2%, os de recuperação judicial 32,8%, e as recuperações judiciais deferidas 45,3%, mantida em relação ao mesmo período do ano passado. Já o PIB brasileiro no final do ano de 2020 tinha encolhido cerca de 4,3%.⁸³

No mês de Julho de 2020, ou seja, quatro meses após o início das medidas de combate ao novo Corona vírus, o site El País, publicou uma matéria, noticiando que das 1,3 milhão de empresas que estavam com atividades suspensas ou encerradas definitivamente na primeira quinzena de junho, devido à crise sanitária, 716 mil haviam fechado as portas e 522 mil afirmaram ao IBGE que a situação deveu-se a pandemia.⁸⁴

Conforme o exposto, é de se fazer acreditar que de um mês para o outro toda a produção global, juntamente com a indústria de produtos e de serviços, levou um forte golpe, causando grandes prejuízos à população. Desta forma, a partir do momento em que as medidas restritivas foram entrando em vigor e se renovando no decorrer do tempo para resguardar a população, criou-se uma situação de extrema onerosidade para alguns setores civis da sociedade.

Assim, a fim de nos aproximarmos mais ao assunto abordado neste estudo, na busca por uma solução para os problemas contratuais que surgiram durante este período, surge uma importante demanda de âmbito jurídico. Qual seria o momento considerado como marco temporal para o reconhecimento do judiciário?

81 G1 – “Coronavírus: Prefeitura de SP proíbe funcionamento de comércio a partir de sexta; supermercados e farmácias continuarão abertos “. Acesso em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2020/03/18/coronavirus-bruno-covas-determina-fechamento-do-comercio-em-sp-ate-5-de-abril.ghtml>. Acessado em 15.10.22 às 10:48

82 G1 – “Estado de SP volta à fase vermelha e fecha comércio e restaurantes a partir de sábado; escolas seguem funcionando”. Acesso em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2021/03/03/governo-de-sp-coloca-todo-estado-na-fase-vermelha-da-quarentena-a-partir-de-sabado.ghtml>. - Acessado em 15.10.22 às 10:56

83 VALOR ECONÔMICO – “Marcas da Pandemia”. Acesso em: <https://valor.globo.com/coronavirus/a-economia-na-pandemia>. - Acessado em 15.10.22 às 10:40

84 EL PAÍS – “716.000 empresas fecharam as portas desde o início da pandemia no Brasil, segundo o IBGE”. Acesso em: [716.000 empresas fecharam as portas desde o início da pandemia no Brasil, segundo o IBGE | Atualidade | EL PAÍS Brasil \(elpais.com\)](https://elpais.com/brasil/2020/12/31/716-000-empresas-fecharam-as-portas-desde-o-inicio-da-pandemia-no-brasil-segundo-o-ibge-20201231.html) - Acessado em 15.10.22 às 11:07

Em sentido de resposta ao questionamento levantado, houve a publicação de um Decreto-Lei que estabeleceu as diretrizes a serem seguidas pela legislação. Assim sendo, a Lei 14.010 de 10 de junho de 2020 dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado. Esta mesma lei, apresenta o seguinte texto em seu artigo 1º, Parágrafo único:

“Art. 1º Esta Lei institui normas de caráter transitório e emergencial para a regulação de relações jurídicas de Direito Privado em virtude da pandemia do coronavírus (Covid-19).

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se 20 de março de 2020, data da publicação do Decreto Legislativo nº 6, como termo inicial dos eventos derivados da pandemia do coronavírus (Covid-19)” (grifei)

À vista disso, uma vez reconhecida a presença de um fato superveniente, caberá ao magistrado realizar a análise correta no caso concreto e o fazer com base nas leis e princípios gerais do Direito Civil, para determinar, dentro de cada caso, qual o momento inicial onde os efeitos do fato superveniente vieram a afetar as relações particulares no caso concreto.

A pandemia causada pelo COVID-19, nos trouxe diversos problemas, sendo necessário realizar mudanças nas estruturas negociais para que houvesse uma mínima continuidade dos empreendimentos. Tamanhas foram as mudanças causadas pela COVID-19 que milhares de empresas brasileiras fecharam as portas, criando um desequilíbrio não somente no caso particular, mas de uma maneira estruturada, sendo de vital importância a intervenção estatal para se preservar o máximo possível dos negócios ainda sobreviventes.

Neste mesmo sentido, podemos concluir que a pandemia atingiu direta ou indiretamente, a grande maioria da população global, não deixando margens para o questionamento de subjetividade da parte que alega ter tido prejuízos por conta da pandemia. Tão claro é essa concepção que ainda mesmo aqueles que foram levemente afetados pela pandemia tiveram que se readaptar ao seu estilo de vida, de modo que foi preciso estabelecer um “novo normal”.

2.5 APLICAÇÃO E EFEITOS DA REVISÃO CONTRATUAL NO CENÁRIO DA PANDEMIA

Neste capítulo do presente estudo iremos expor de forma mais prática as teorias revisionais e as noções gerais sobre contratos previamente abordadas, buscando apresentar a aplicação das teorias revisionais no contexto dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel e contrato de locação de imóvel. Neste sentido, a fim de nos mantermos fiel ao título

deste estudo, retrataremos o cenário de revisão contratual do ponto de vista da teoria de revisão baseada nas alterações das circunstâncias causada pela COVID-19.

Isto posto, insta destacar que a doutrina é consensual no entendimento de que as relações contratuais privadas, com base nos seus princípios, estão sendo regidas por vertentes revisionistas, sendo elas a teoria da base de negócio, teoria da imprevisão e teoria da onerosidade excessiva.

Todas estas já foram abordadas, estando relacionadas com a alteração de circunstâncias após o marco temporal firmado pelo contrato. Além disto, ainda que estejam sob regimentos diversos⁸⁵, as teorias estão associadas a mínima intervenção estatal nas revisões contratuais. Desta maneira, a regra é a liberdade para contratar, sendo a intervenção estatal uma excepcionalidade necessária apenas para realizar o reequilíbrio das partes contratantes.

Neste contexto, a liberdade de contratar dos particulares, ainda que entendida como ponto original das relações privadas, é contida por barreiras estabelecidas pelos princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e da equivalência material. Assim sendo, as interpretações judiciais nos pedidos de intervenção contratual devem ocorrer de acordo com a natureza da relação jurídica apresentada, intervindo o estado em maior ou menor grau sob a prerrogativa de reestabelecer o equilíbrio contratual.

Schreiber e Tartuce sintetizam esta ideia da seguinte forma:

“A liberdade de contratar encontra, por assim dizer, um limite na realização desse interesse [particular], ficando a eficácia da cláusula suspensa até que tal interesse tenha sido atendido e com os necessários ajustes na dinâmica econômica do contrato. Isso ocorre porque cada exercício concreto de liberdade contratual pelos contratantes está permanentemente condicionado ao atendimento de interesses sociais que se afigurem relevantes naquela situação particular. A ordem jurídica realiza um juízo de merecimento de tutela (meritevolezza) de cada ato da vida contratual, à luz dos interesses sociais que toquem aquele contrato específico”⁸⁶

Sob este prisma, a revisão contratual por obra de fato superveniente deve sempre ter como guia os princípios da função social do contrato, o princípio da boa-fé objetiva e o princípio da equivalência material.

Neste passo, cumpre traçar as aplicações práticas ao caso de contratos de promessa de compra e venda de imóveis e contratos de locação de imóveis.

⁸⁵ Código Civil e Código de defesa do Consumidor.

⁸⁶ SCHREIBER, Anderson et al. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense 2021, p. 286

2.5.1 REVISÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Antes de darmos início ao tema aqui abordado, se faz de extrema necessidade estabelecer que os contratos de promessa de compra e venda de imóvel aqui tratado devem ser considerados como contratos de aquisição de maneira continuada, ou seja, que seja quitado através de parcelas de pagamento.

De forma contrária não haveria lógica, pois, uma vez que o estudo aborda a questão da revisão contratual sob o ponto de vista das teorias de alteração das circunstâncias, não poderíamos deixar de pontuar que o contrato aqui deve cumprir com os requisitos desta teoria, logo deve ser de cumprimento continuado.

Superada esta questão, damos início a análise.

O contato de promessa de compra e venda de imóvel possui na sua grande maioria das vezes como parte contratada, ou seja, aquela que adquire a obrigação de repassar o imóvel, empresas incorporadoras ou imobiliárias pela lógica de suas áreas de atuação.

Assim sendo, uma vez firmado o contrato de promessa de compra e venda do imóvel, há o surgimento de duas obrigações e de dois direitos. Para a parte vendedora surge a obrigação de entregar a titularidade do imóvel e o direito de receber o valor acordado, enquanto que a parte adquirente surge a obrigação de realizar o pagamento do valor acordado e o direito de receber a titularidade do imóvel.

Firmado o contrato entre as partes e registrado devidamente em cartório, as partes se encontram vinculadas ao negócio.

Como bem definiu Menezes Cordeiro:

*“Uma vez celebrado, o contrato deve ser cumprido. Trata-se dum dado existencialmente irresistível, sob pena de pôr em causa a própria contratação e, mais latentemente, qualquer sociedade organizada”.*⁸⁷

Quanto ao poder de arrependimento, visando fortalecer as premissas contratadas, a Lei 13.786/2018, juntamente com o artigo 49º do CDC, conferiu expressamente através do artigo 67-A, §10º e 11º, a possibilidade de o adquirente exercer o direito potestativo de

87 CORDEIRO, António Menezes de. Tratado de direito civil português, v. I, tomo I, 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2000. p. 619.

arrependimento da compra do imóvel no prazo de até sete dias da assinatura do contrato. Complementarmente, outras possibilidades de rescisão contratual devem estar contidas no próprio pacto, estabelecendo as especificidades para sua ocorrência e as punições passíveis de serem aplicadas.

Pois bem, passados os sete dias após a assinatura do contrato de promessa de compra e venda do imóvel, o adquirente não pode mais, sem prejuízo de pena, desistir do negócio.

Não se tem dúvida de que o principal objetivo do contrato é sempre o seu cumprimento. A sua resolução deve ocorrer de forma natural, ocorrendo o cumprimento das obrigações que as partes pactuaram.

A resolução do contrato de maneira contrária, conforme aborda Pontes de Miranda, é a extinção do vínculo de forma retroativa, “*é como se extinguisse o contrato, e não só seus efeitos: o contrato fica como se não houvesse sido concluído*”⁸⁸. A resolução, portanto, deve ser considerada como medida excepcional.

No advento da pandemia causada pelo COVID-19, os contratos de promessa de compra e venda de imóvel também foram afetados pelos efeitos socioeconômicos que surgiram, sendo que, com as restrições impostas, muitas pessoas deixaram de honrar com seus compromissos, tendo assim que recorrer a resolução contratual ou a revisão do contrato pactuado.

Pois bem, quanto a resolução contratual, na hipótese de impossibilidade temporária de cumprimento da obrigação, não podemos considerar o contrato como resolvido de imediato, pois, tal resultado encontra resistência nas vontades manifestadas pelas partes no contrato. Em outras palavras, ainda que haja alguns dias ou poucos meses de atraso no pagamento ou na entrega da obra, o real interesse das partes se preservam, pois, a transferência do imóvel se mantem como o objetivo das partes.

A bem da verdade, a dificuldade no cumprimento da prestação não admite a extinção do vínculo. Contudo, não sendo possível realizar os pagamentos das faturas vencidas e vincendas os tribunais brasileiros vêm aceitando a possibilidade de extinção do vínculo em razão de alegada “insuportabilidade no cumprimento da obrigação”. Tal hipótese também foi eventualmente adotada pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ).⁸⁹

88 PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Tratado de Direito Privado: Parte Especial. Tomo XXV. 2ª ed. Borsoi: Rio de Janeiro, 1.959, p. 386.

89 “O compromissário comprador que deixa de cumprir o contrato em face da insuportabilidade da obrigação assumida tem o direito de promover ação a fim de receber a restituição das importâncias pagas. Embargos de divergência conhecidos e recebidos, em parte”. (EREsp 59.870/SP, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/04/2002, DJ 09/12/2002, p. 281).

Sobre a insuportabilidade no cumprimento da obrigação, leciona Ruy Rosado de Aguiar Júnior:

“[...] o devedor pode propor a demanda quando fundamentar o pedido na superveniente modificação das circunstâncias, com alteração da base objetiva do negócio. É o que tem sido feito com muita intensidade relativamente a contratos de longa duração para aquisição de unidades habitacionais, em que os compradores alegam insuportabilidade das prestações [...]”⁹⁰

Nesses termos, a não quitação dos débitos por parte do adquirente devedor, que comprovou a incapacidade de manter o cumprimento das obrigações pactuadas, se justifica em razão da resolução contratual sob a ótica dos tribunais.

Entretanto, em consequência desta resolução contratual, o adquirente devedor se mantém sujeito as consequências estipuladas pelo contrato, inclusive o pagamento de multa nos moldes previstos. Multa esta que o valor a ser pago pode vir a ser reduzido em virtude da pandemia, através do fundamento do artigo 413 do CPC.

Contrariamente a esta situação em que se busca a resolução do contrato por meio do argumento de insuportabilidade no cumprimento de suas obrigações em razão da pandemia, é possível que outros indivíduos, sobretudo aqueles que já realizaram um elevado investimento, não optem pela resolução, mas sim pela revisão das bases do contrato, para que se altere as cláusulas pactuadas a fim de garantir o pagamento contínuo até o fim das prestações.

Na busca pela revisão das cláusulas pactuadas, é inegável de se dizer que a pandemia apresentou dificuldades para o cumprimento das obrigações por parte do adquirente. Contudo, não pode o adquirente, baseado no artigo 317 do Código Civil, requerer a revisão do contrato pactuado, visto que o objetivo do artigo mencionado é a manutenção do valor real das prestações⁹¹ e não alteração dos valores totais pactuados ou outras cláusulas.

O Código Civil prevê, no entanto, através dos artigos 478, 479 e 480, que o devedor tem o poder de requerer a resolução do contrato, além de ser possível que a parte credora ofereça a outra parte uma alteração contratual. Assim sendo, pela lógica, também deve o Código Civil permitir a revisão contratual por parte do magistrado, visto que esta revisão seria algo muito

90 AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. Extinção dos contratos por incumprimento do devedor. 2ª ed. Aide: Rio de Janeiro, 2004. p. 165

91 “Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.” (grifei)

menos danosa e invasiva do que a resolução do contrato autorizada pelo Código Civil, sendo assim garantido a executoriedade do princípio do *pacta sunt servanda*.

Desta forma, ainda que não seja unanimidade, a doutrina e jurisprudência majoritária entendem ser possível o pleito de revisão contratual por parte do adquirente, como uma forma de aplicação do princípio de conservação do negócio jurídico.

Ademais, foi nesse sentido que defendeu Antônio Junqueira de Azevedo

“Numa primeira leitura, o art. 478 dá a entender que a parte de um contrato sinalagmático, cuja prestação houver se tornado excessivamente onerosa, poderá pleitear somente a resolução do contrato, e não sua revisão [...] Na praxe, todavia, [...] uma das partes, já de início, pode pedir a revisão e, na sentença, pode o juiz rever o contrato, desde que pelo menos um dos contratantes assim tenha pedido”⁹²

Com isso, ainda que não exista permissão legislativa expressa para tal revisão, a jurisprudência⁹³ e a doutrina atendem ao princípio basilar da conservação dos contratos, a fim de permitir ao adquirente devedor a possibilidade de ajuizar uma ação revisional. O adquirente, portanto, segundo doutrina majoritária e jurisprudência, tem, ao menos, a legitimidade para pleitear a revisão do contrato.

Ainda que parte legítima a propor a ação de revisão, o adquirente devedor, em ruína financeira causada pela atuação da pandemia, não possui o direito garantido de que irá se beneficiar desta revisão. Isto porque, deve ser analisado se a ruína financeira altera especificamente a base do negócio jurídico ou o equilíbrio dos contratos de promessa de compra e venda, tornando-o excessivamente oneroso.

Costumeiramente nas relações de direito no âmbito civil e empresarial, a impossibilidade econômica de arcar com as obrigações pactuadas, tendo em vista o superveniente empobrecimento da parte ou alteração de sua realidade econômica, não dão causas a revisão contratual. Neste sentido destacou Rodrigues Junior:

“A ruína pessoal ou societária há de ser tratada como risco nas atividades negociais, impondo-se ao solvens inadimplente sofrer o processo de execução

92 AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Novos estudos e pareceres de Direito Privado. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 193.

93 AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO Possibilidade de revisão das cláusulas contratuais - Legítimo o exame das cláusulas contratuais pelo juiz Relativização do "pacta sunt servanda" Aplicação dos princípios da boa-fé objetiva (art. 422, CC), do equilíbrio contratual (art. 478 e 480, CC e art. 6º, V CDC), da função social do contrato (art. 421, CC) e da proteção do consumidor contra abusos do poder econômico (art. 170, V, e 173, §4º, CF/88) Vedação ao enriquecimento ilícito (art. 884, CC) [...] Tarifa de Cadastro e Tarifa de Avaliação Possibilidade de cobrança Orientação firmada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça em sede de julgamento de recursos repetitivos RECURSO DO RÉU PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 0031646-53.2011.8.26.0451; Relator (a): Renato Rangel Desinano; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 16/12/2014; Data de Registro: 16/12/2014).

forçada e, configurada sua incapacidade econômica, transmutar-se em procedimento de execução civil por quantia certa contra devedor insolvente ou mesmo mediante os instrumentos peculiares da falência, da recuperação judicial ou extrajudicial ou da liquidação extrajudicial. A tese da impossibilidade econômica pessoal propicia a ser invocada nos pretórios brasileiros e, especialmente nas relações de consumo. No que concerne ao direito comum, é de ser afastada por sua absoluta contrariedade ao sistema obrigacional vigente e por, em poucas palavras, usar da imprevisão de modo temerário no processo”⁹⁴

Não há dúvidas de que o argumento de dificuldade financeira seria usado e abusado pelos devedores que pretendessem inadimplir com a sua obrigação ou mesmo aquele que pretende investir o seu capital em um melhor investimento. Desta forma, caso fosse acolhida a ideia de superveniência pela dificuldade financeira, as relações jurídicas estariam comprometidas, se tornando obsoleto o princípio do *pacta sunt servanda*.

Já nas relações de consumo, o Código de Defesa do Consumidor, por meio do artigo 6º, inc. V, entende que é suficiente a quebra objetiva da base do negócio jurídico para se consumir a onerosidade excessiva e assim a revisão contratual.

Contudo, há forte corrente jurisprudencial de firme entendimento no sentido de que em situações como crise financeira, doença ou desemprego não são consideradas fatos que permitem a revisão, não havendo quebra da base de negócio objetivo ou quebra do equilíbrio contratual. A diminuição da capacidade econômica é um fato subjetivo ao próprio consumidor, não causando por si só onerosidade excessiva.

Nesta esteira bem coloca Humberto Theodoro Junior:

“nas dívidas a serem solvidas com dinheiro, as eventuais dificuldades do devedor na obtenção da soma a ser utilizada no pagamento da prestação contratual são dados inerentes à álea do negócio. Fatores como morte, doença, desemprego, prejuízos, insolvabilidade são riscos que correm todos os devedores e, por isso, não podem ser tratados como acontecimentos supervenientes adequados à revisão do contrato à luz da teoria da imprevisão. Em linha geral e objetiva são fatos previsíveis e ordinários.”⁹⁵

Jorge Cesa Ferreira da Silva (2006)⁹⁶, no mesmo sentido, afirma que a onerosidade excessiva deve ser avaliada a partir de critérios eminentemente objetivos, respeitantes à

94 RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. Revisão judicial dos contratos: Autonomia da Vontade e Teoria da Imprevisão. São Paulo: Atlas, 2006. p. 129.

95 THEODORO, Humberto Junior - O Contrato Imobiliário e a Legislação Tutelar do Consumo. Rio de Janeiro: forense, 2002, p. 83-84.

96 SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Inadimplemento das obrigações. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.p. 171.

prestação em si e, portanto, não entram em questão a capacidade de solvência da parte ou as condições subjetivas do devedor. Até porque, ainda que ele possa pagar, se houver profunda variação no valor de uma prestação no tempo, há onerosidade excessiva, dado que o elemento fático a ser considerado é a alteração do valor objetivo da prestação.

André Abelha, por sua vez, assevera que:

“[...] a redução brusca de patrimônio ou de renda, decorrente da pandemia, não tem relação alguma com o sinalagma contratual. De duas uma: ou a prestação permanece razoavelmente equacionada, e a situação financeira é irrelevante; ou sobreveio desequilíbrio, e a renda do devedor não é requisito legal de nenhum dos artigos legais antes mencionados: mesmo um contratante milionário tem direito à revisão da prestação em desajuste. E se o devedor, depois de assinar o contrato, acertou na loteria, o credor não pode, por esse estupendo aumento de riqueza, pleitear aumento de preço. Por que o inverso seria verdadeiro?”⁹⁷

Entende-se assim, que a teoria do Código de Defesa do Consumidor não se aplica neste cenário, pois não há quebra de base do negócio jurídico, sendo a perda de capacidade financeira algo totalmente subjetivo a parte contratante.

Assim sendo, tento em vista todo o exposto sobre o assunto, podemos chegar as seguintes conclusões acerca da revisão contratual nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis.

O pleito de dificuldade financeira não deve ser aceito por si só como razão para o não cumprimento do compromisso pactuado, sendo necessário estar configurada a onerosidade excessiva causada pela pandemia ao contrato em si, e não na situação econômica dos contratantes. Consideramos assim que a pandemia do COVID-19 não elevou os valores a serem quitados nas parcelas, não sendo possível realizar a revisão contratual com base no artigo 317 do Código Civil.

Por fim, as dificuldades subjetivas, atribuídas ao adquirente consumidor, também não ensejam a revisão automática do contrato com fundamento no artigo 6º, inciso V, do Código de Defesa do Consumidor, não estando presente os requisitos necessários que autorizam a revisão no primeiro momento.

97 ABELHA, André. Quatro impactos da Covid-19 sobre os contratos, seus fundamentos e outras figuras: precisamos, urgentemente, enxergar a floresta. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/4/5E16412D516314_Covidecontratos.pdf. Acesso em 15/10/2022 às 15:22

Deve, contudo, o magistrado realizar uma minuciosa análise para cada caso, visto que as excludentes de responsabilidade civil sempre exigem o exame concreto de cada caso analisado. Cabe ao devedor demonstrar de modo objetivo que, no caso concreto, a pandemia provocou reflexos na economia do contrato, com características de fortuito externo, a justificar o atraso ou a impossibilidade de cumprimento da prestação.

Ações de massa em que se alegue de modo difuso e espalhafatoso a ocorrência da pandemia como fator de desequilíbrio contratual não devem ser aceitos. Pois a ocorrência da pandemia não pode ser confundida como salvo conduto para todos aqueles que querem se livrar de suas obrigações.

Assim, em conclusão, uma vez comprovado a excludente de responsabilidade por parte do adquirente devedor, os efeitos da mora e multa devem ser afastados. Quanto aos danos pelo atraso da quitação, estes devem ser suportados por ambas as partes, a exemplo do que decidiu o STJ ⁹⁸ quando ocorreu no ano de 1999 a maxidesvalorização da nossa moeda.

2.5.2 REVISÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Após análise sobre a revisão contratual sob a ótica de contratos de promessa de compra e venda de imóveis, vamos tratar sob a revisão contratual nos contratos de locação de imóveis, tanto na esfera residencial como na esfera comercial. A fim disso, alguns conceitos e ideias já apresentadas acima poderão ser retomadas e abordadas neste tópico.

Sem qualquer prejuízo ao esgotamento do assunto, iremos neste estudo focar nos contratos imobiliário urbanos. Há contudo, diversos prismas que podem ser debatidos e analisados, como o conceito de contrato de locação de imóvel urbano inserido no contexto de imóveis comerciais ou residenciais, Shoppings centers, imóveis de família, entre tantos outros.

Desta forma, para que possamos ter uma profundidade maior no estudo, visto que o tema abordado apresenta diversas abordagens, iremos focar prioritariamente no estudo dos contratos

⁹⁸ Discutiu-se naquela oportunidade se os riscos supervenientes decorrentes de elevada variação cambial determinada pelo governo, deveriam ser suportados por apenas um dos contratantes. A conclusão foi a de que os riscos e os danos deveriam ser suportados igualmente entre os contratantes. Reproduzo a ementa do conhecido julgado, que certamente será invocado nestes tempos de pandemia:

“Variação cambial. Fato superveniente. Onerosidade excessiva. Distribuição dos efeitos. A brusca alteração da política cambial do governo, elevando o valor das prestações mensais dos contratos de longa duração, como o leasing, constitui fato superveniente que deve ser ponderado pelo juiz para modificar o contrato e repartir entre os contratantes os efeitos do fato novo. Com isso, nem se mantém a cláusula da variação cambial em sua inteireza, porque seria muito gravoso ao arrendatário, nem se a substitui por outro índice interno de correção, porque oneraria demasiadamente o arrendador que obteve recurso externo, mas se permite a atualização pela variação cambial, cuja diferença é cobrável do arrendatário por metade.” (STJ, Resp 401.021-ES (2001/0137027-6) Relator: Ministro Cesar Asfor Rocha; Quarta turma; julgado em 03.10.2002.)

de locação sob a perspectiva comercial, fazendo um breve apontamento sobre a questão apresentada pelos shoppings centers.

Assim, de primeira importância mencionar que os contratos de aluguel, em perímetro urbano, são regulamentados pela Lei 8.245/1991 também conhecida como lei das locações.

O contrato de locação de imóvel urbano estabelece-se como uma relação de cessão de uso e gozo do imóvel locado mediante uma retribuição, ou seja, pagamento de aluguel. As partes integrantes dessa relação contratual são comumente denominadas de locador e locatário. O Locatário também é chamado de Inquilino.

Desta maneira, ao tangenciarmos o tema de revisão contratual através da lei de locações de imóveis urbanos, nos é apresentado uma previsão específica sobre o pedido de revisão judicial do aluguel. Trata-se do artigo 19⁹⁹ da referida lei. Importante destacar que a própria legislação já caracteriza os requisitos necessário para a autorização a proposição desta ação revisional.

Conforme se extrai do referido artigo 19 da Lei de Locações, o principal requisito para se propor a ação revisional é a vigência mínima de 3 anos do contrato ou do acordo realizado. Desta maneira, caso o pacto firmado entre locador e locatário não tenha ocorrido em um prazo superior a 3 anos anteriores, por determinação legislativa desta teoria revisionista, não há de se falar em revisão contratual.

A revisão contratual prevista na legislação mencionada está regulamentada através de seus artigos 68,69 e 70. Vejamos:

*“Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: I - **além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida**; II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes: a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente; III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto; IV – na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia,*

⁹⁹ “Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.”

se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento; V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório.

§ 1º Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (arts. 46, parágrafo 2º e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente.

§ 2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.

Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

§ 2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

Art. 70. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo”. (Grifei).

De maneira geral estas são as possibilidades de revisão contratual com base na Lei de Locações. A ação revisional prevista na Lei de Locações visa tão somente o reajuste do aluguel ao preço de mercado, buscando o reequilíbrio da relação jurídica ex locato, sem que para isso exija fato extraordinário causador do desequilíbrio.

Assim sendo, somente aqueles que possuem uma relação contratual superior a 3 anos, são dotados da prerrogativa de revisão contratual com base no artigo 19 da lei de locação. Observa-se assim que há grande prejuízo para aqueles que não possuem tal prerrogativa, tendo que buscar alternativas para realizar a revisão do seu contrato.

Em uma situação concreta, locatários prejudicados com as medidas de quarentena e demais restrições, e que possuam contratos mais recentes, podem ver prejudicadas suas solicitações de ação revisional do aluguel.

Em razão da ocorrência da pandemia e seus efeitos na sociedade como um todo, se faz necessário uma melhor percepção sobre o assunto. Percebe-se que o contrato de locação de imóvel urbano para fins comerciais, apresenta justificativas que são passíveis de revisão contratual. Assim sendo, buscando um melhor desenvolvimento do tema abordado por este

presente estudo, vamos agora tratar sobre revisão contratual através da teoria de alteração das circunstâncias.

Importante atentar-se para o fato de que, na teoria da imprevisão, ainda que a pandemia tenha causado uma grande perda econômica e imposto grande dificuldade ao inquilino no pagamento de suas obrigações, não se pode tomar os efeitos causados pela pandemia como justificativa válida a revisão automática do contrato de locação, sendo necessário embasamento concreto e objetivo de que os efeitos da pandemia foram a causa de desequilíbrio contratual.

Neste ponto resta grande divergência quanto a revisão prevista pela Lei de Locação e a teoria da imprevisão proposta pelo Código Civil. A primeira espécie de revisão se baseia no conceito de que há um desequilíbrio contratual por razão de ações mercadológicas. Enquanto isso, a teoria da imprevisão, como já estudamos, é baseada no desequilíbrio contratual causado pela ocorrência de um fato superveniente extraordinário e imprevisível.

Dessa forma, tendo em vista que a teoria da imprevisão apresenta uma maior gama de possibilidades e considerando o cenário da pandemia, esta teoria vem ganhando espaço como meio de tentativa de resolução das lides entre locadores e locatários durante a pandemia de covid-19.

Neste cenário específico, se faz necessário mencionar que para buscar a revisão contratual é necessário que o contrato de locação não contemple a renúncia ao direito de revisão, consoante a norma inserta no art. 54-A, §1º, da lei 8.245/91.¹⁰⁰

Quanto a aplicação da teoria de imprevisão nos casos concretos de contratos de locação, de grande relevância o disposto no capítulo anterior, pois, a sua aplicação não depende do simples reconhecimento da pandemia como fato superveniente, mas sim que a pandemia em si tenha causado desequilíbrios contratuais no objeto do contrato pactuado.

Em outras palavras, a pobreza econômica causada pela pandemia ao indivíduo não basta para revisão contratual, é necessário que os efeitos da pandemia tenham causado distorções no contrato pactuado.

Isto posto, assim como o abordado no tópico anterior, o magistrado deve ter a parcimônia de realizar uma análise para cada caso. Neste sentido, destacam-se as seguintes

100 “Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei. - § 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação” (grifei).

diretrizes para a sua análise: a) a impossibilidade do exercício regular das atividades comerciais pelo locatário em razão das medidas adotadas ao combate da pandemia; b) comprovar a redução de faturamento da locatária no período desejado; c) e por fim, avaliar a viabilidade da manutenção e revisão do contrato firmado.

Deveras, nem sempre é possível aferir com exatidão os pontos de discussão apresentados acima, sendo necessário um entendimento subjetivo do magistrado sobre os reflexos patrimoniais no contrato pactuado. Desta feita, em regra, a jurisprudência ¹⁰¹vem entendendo que a simples queda de faturamento do locatário não justifica a revisão contratual.

Os tribunais têm entendido que, ainda que esteja comprovado a queda de faturamento do reclamante, não há relação objetiva entre a pandemia e o contrato firmado entre as partes, pois, conforme se explica, o contrato firmado possui o intuito de ceder o imóvel ao inquilino para que esse possa se utilizar da melhor maneira possível deste, não garantindo a presença de consumidores para o locatário.

Caso a condição de queda no faturamento fosse aceita como razão para revisão contratual, aqueles estabelecimentos que, independentemente do período da pandemia, não estivessem bons resultados econômicos, poderiam vir a requerer a revisão de seus contratos locatícios, havendo uma transferência de responsabilidade para o dono do imóvel.

Há contudo, de se mencionar que ainda que sendo de maneira excepcional, ocorreram casos em que, comprovado a direta relação da pandemia com o desequilíbrio contratual, foi deferida a revisão contratual. Neste sentido o seguinte julgamento:

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL – Exploração de restaurante tipo self-service no imóvel objeto da locação – Ação ordinária voltada à redução do valor do aluguel por alteração da base objetiva do contrato em razão de evento imprevisível (pandemia do Covi-19) para o período de janeiro a julho de 2021 – Período que abrange a denominada "segunda onda de Covid-19" - Demonstração de aumento das restrições ao setor de

101 APELAÇÕES. Ação revisional de aluguel. Locação de imóvel para fins comerciais. Julgamento conjunto com a ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Sentença de improcedência. APELO DO RÉU. CORREÇÃO DO VALOR DADO À CAUSA. Possibilidade. Valor da causa deve corresponder a 12 meses de aluguel. Artigo 58, inciso III, da lei nº 8.245/91. Intimação da autora para complementação das custas iniciais. Artigo 293 do CPC. APELO DA AUTORA. PACTO LOCATÍCIO INCONTROVERSO. Ação promovida em face do locador. Natureza pessoal da relação de locação. Prova da propriedade do imóvel irrelevante ao desfecho da lide. Precedentes. ALEGAÇÃO DE SUPERVENIÊNCIA DE EVENTO EXTRAORDINÁRIO E IMPREVISÍVEL PARA JUSTIFICAR A REVISÃO DO CONTRATO. Inocorrência. Hipótese que não se amolda àquelas previstas pelo artigo 317 do CCB e pelo artigo 19 da lei do inquilinato. Crise financeira advinda com a pandemia do covid-19. Efeitos deletérios que atingiram e afetaram a todos, indistintamente, e não apenas a situação socioeconômica da locatária, de modo que é inoponível ao locador. Descontos dos alugueres oferecidos pelo apelado como forma de viabilizar a continuidade do pacto locatício e a preservação do equilíbrio contratual. Não configurada a onerosidade excessiva, com extrema vantagem do locador. Provido o apelo do réu e desprovido o recurso da autora, com determinação. (TJSP; Apelação Cível 1004636-45.2021.8.26.0005; Relator (a): Lidia Conceição; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/10/2022; Data de Registro: 07/10/2022).

restaurantes para o período – Alteração das bases do negócio - Autorizada intervenção judicial para equalização do quanto pactuado - Concessão de descontos progressivos, de acordo com as fases de reabertura do Plano SP, que reflete, de forma plausível, o compartilhamento dos prejuízos decorrentes da restrição de atividades comerciais impostas pelo Poder Público - Sentença de improcedência reformada - Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1039217-92.2021.8.26.0100; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 38ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/09/2022; Data de Registro: 13/09/2022) ” (grifei).

A partir disto concluímos que a concessão ou não da revisão contratual na esfera judicial dependerá dos casos fáticos específicos de cada demanda, não sendo possível prever a revisão contratual pelo simples fato de ter sido afetado pela pandemia.

Em outra volta, ao tratarmos das relações locatícias vivenciadas nos shoppings centers há algumas peculiaridades que merecem destaque. Isto porque, o contrato de locação de imóveis em um shopping center não pode ser tratado como uma simples locação comercial, visto que há diversos mecanismos que diferenciam essa relação, como por exemplo as taxas de publicidade que devem ser pagas pelos lojistas locatários a administração do shopping.

Assim, tendo em vista a relação de contrato estabelecida entre lojista locatário e administradora locadora, é de se imaginar que as partes devam trabalhar em conjunto para atrair o consumidor ao núcleo de consumo, razão pela qual estão previstas em contrato as taxas condominiais de despesas.

Neste sentido, vem se formando uma maioria jurisprudencial¹⁰² no sentido de que estas taxas não devem ser objeto de revisão contratual, pois, sua aplicação é de benefício para todos, assim como as suas despesas, pois são necessárias para a manutenção do shopping em si.

Desta forma, quando em face desta situação, o magistrado deve observar com grande sensibilidade a situação, sendo necessário a comprovação por parte da administradora do shopping que foram realizadas todas as medidas necessárias para o abatimento do valor desta taxa condominial.

2.6 – ENTENDIMENTOS DOS TRIBUNAIS NAS REVISÕES CONTRATUAIS IMOBILIÁRIAS.

Neste último momento iremos destacar as decisões jurisprudenciais que estão sendo utilizadas, assim como conhecer alguns de seus métodos e conceitos até então aplicados nas

102 TJSP, AI n. 2075993-20.2020.8.26.0000, 26ª Câm. de Dir. Priv. Rel. Des. Vianna Cotrim, j. em 12/05/2020; TJSP, AI n. 2125636-44.2020.8.26.0000, 33ª Câm. de Dir. Priv., Rel. Des. Mario A. Silveira, j. em 01/07/2020; TJSP, AI n. 2081806-28.2020.8.26.0000, 29ª Câm. de Dir. Priv., Rel. Des. Francisco Carlos Inouye Shintate, j. em 18/06/2020.

situações em que se buscou revisão judicial dos contratos imobiliários de promessa de compra e venda e locação, em razão dos efeitos causados pela pandemia do COVID-19.

Iniciamos a análise no TJ-SP, no qual, ao observarmos as últimas decisões, vimos que nos pedidos de revisão contratual relacionados aos contratos de locação de imóveis comerciais não foram acolhidos, tendo os acórdãos decidido pelo despejo dos locatários, assim como o pagamento dos valores em atraso.

Em uma ação de despejo¹⁰³, o tribunal motivou a sua decisão no princípio da força obrigatória dos contratos e na mínima intervenção estatal, alegando que:

“Como se vê, a revisão judicial dos contratos é admitida quando a obrigação em si, por motivo superveniente, mostrar-se excessivamente onerosa, com disparidade em relação ao que foi contratado.

Nesse contexto, cabia aos réus demonstrar que sofreram alteração abrupta na sua situação financeira (fato extraordinário para o locatário/desvantagem excessiva do locador) a justificar a alegada desproporção nas prestações assumidas e, conseqüentemente, a aplicação do disposto nos arts. 317 e 478, do Código Civil. Não basta a mera alegação de forma genérica de prejuízos, até porque os princípios da intervenção mínima e da excepcionalidade da revisão dos contratos devem prevalecer nas relações privadas (art. 421, parágrafo único do Código Civil”).

Quanto a comprovação de onerosidade excessiva ao locatário e vantagem excessiva ao locador, o tribunal se manifestou, através do mesmo julgado acima mencionado, no sentido de que é necessário a comprovação de ambos, como requisito para a aplicação da teoria da imprevisão. Nesse sentido:

“Ademais, além de não haver comprovação de que a prestação se tornou excessivamente onerosa, também não há provas de que os valores dos aluguéis traziam extrema vantagem para o locador apelado, conforme disposto no art. 478 do Código Civil”

Assim com base nestes entendimentos, o TJ-SP não reconheceu o recurso de apelação interposto, sendo mantida a decisão originária do juízo “a quo”, rejeitando o pedido de que fosse realizado uma revisão contratual a fim de readequar o contrato firmado entre as partes.

Acórdãos do TJ-SP neste mesmo sentido:

“Locação. Ação de despejo por falta de pagamento com pedido cumulado de cobrança. Dificuldade financeira agravada pela pandemia por COVID-19 que não eximia o locatário da obrigação de pagar, nem o deixava imune às consequências do inadimplemento daquela obrigação. Decretação do despejo

¹⁰³ DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA. Locação de imóvel. Reconvenção. Revisional de aluguel. Insurgência dos réus. Contrato de locação comercial celebrado em julho de 2019. Necessidade do decurso de três anos para que fosse possível o pedido de revisão do valor da locação para ajustá-lo ao preço de mercado. Inteligência do art. 19 da Lei nº 8.245/1991. Reconvenção apresentada em agosto de 2021. Hipótese em que, no momento do ajuizamento, não estavam presentes os requisitos para o pedido de revisão do aluguel. Inadimplemento incontroverso. Inaplicabilidade da Teoria da Imprevisão à presente hipótese. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP Apelação Cível 1054609-72.2021.8.26.0100; Relator (a): Rodolfo Cesar Milano; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 43ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/10/2022; Data de Registro: 10/10/2022)

que é mera consequência da falta de pagamento dos locativos, não tendo sido vedada pela Lei federal 14.010/2020. Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1000117-24.2021.8.26.0588; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Sebastião da Gramma - Vara Única; Data do Julgamento: 03/02/2022; Data de Registro: 03/02/2022)”

“LOCAÇÃO COMERCIAL DE IMÓVEL AÇÃO. REVISIONAL DE ALUGUEL. Isenção/Redução dos encargos cobrados, em razão da Pandemia causada pelo Coronavirus. Requisitos ausentes. Locador que ofertou desconto e até isenção de parte da obrigação à locatária que rejeitou a oferta. Não comprovado pela apelante o declínio econômico sofrido em razão da pandemia provocada pela Covid-19 que a impeça de arcar com o pagamento dos locativos, improcede a ação revisional de aluguel. Sentença mantida. Recurso desprovido, com majoração da verba honorária para 11% sobre o valor da causa (art. 85, §11, do CPC)”. (TJSP; Apelação Cível 1012977-19.2020.8.26.0224; Relator (a): Felipe Ferreira; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/05/2021; Data de Registro: 26/05/2021)”

Ainda tratando do TJ-SP, quanto ao contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, ao analisarmos a jurisprudência, em sua grande maioria abordam o tema de revisão do índice de reajuste das parcelas para serem quitadas. Requerem as partes contratantes a revisão deste índice de reajuste, a fim de que não seja aplicado o IGP-M e sim qualquer outro indicie, seja o IPCA ou qualquer outro.

Nota-se também que não há uma jurisprudência unanime neste sentido. Na maioria das vezes o TJ-SP negou a alteração do indicie IGP-M para outros, considerando que não havia sido caracterizada a onerosidade excessiva ou desequilíbrio contratual.

No caso específico da Apelação Cível 1031884-77.2021.8.26.0007; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/10/2022, o não reconhecimento da revisão contratual foi abordada da seguinte forma;

“A despeito dos argumentos do apelante e do inegável aumento dos índices adotados no contrato em tempos de pandemia, não é possível concluir pela sua abusividade, mormente porque sua incidência foi prevista em cláusula contratual clara, sendo ademais comumente adotados em contratos deste tipo no país.”

Em contraste, a apelação Cível 1007237-06.2021.8.26.0011; Relator (a): Ricardo Pessoa de Mello Belli; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/05/2022, entende pelo reconhecimento da

revisão contratual, sendo alterado o índice de juros a ser aplicado ao presente contrato. Em sua fundamentação assim destacou:

“[...] Como quer que seja, considero que a pretensão dos apelantes, voltada à alteração do indexador monetário, encontra guarida na chamada teoria da imprevisão, com respaldo nos arts. 478, 479 e 480 do CC e no art. 6º, V, do CDC. [...] Nessa ordem de ideias, é cabível a pretendida substituição do indexador monetário no contrato celebrado entre as partes pelo IPCA. A alteração do indexador se verificará a partir de março de 2020, quando houve o descolamento do IGP-M frente aos demais índices de preços, em função do cenário econômico oriundo da pandemia”

Enquanto isso no TJ-MG, o locatário recorreu da decisão do juízo “a quo” que rejeitou pedido liminar para redução dos aluguéis no importe de 25% (vinte e cinco por cento) do valor originalmente contratado.

Em sede de agravo de instrumento o tribunal reconheceu e deu parcial provimento ao recurso, determinando ao locatário que este pagasse somente 50% do valor acordado entre as partes a título de aluguel até o retorno do exercício de sua atividade econômica. A decisão foi fundamentada da seguinte forma:

“Com efeito, é possível a revisão de contratos em face de circunstâncias excepcionais e imprevisíveis, tornando excessivamente onerosas as obrigações para uma das partes. Esse é exatamente o cenário que se apresenta na economia neste momento.

“[...] Em que pese inexistir disposição legal na legislação que trate das locações comerciais para o momento vivido no Brasil, há regras gerais previstas no Código Civil (artigos 317, 478, 480, 567, 885, entre outros) que autorizam a modificação parcial e temporária do valor do aluguel contratado, até que a normalidade se restabeleça”

Em juízo, ainda foi destacado o desequilíbrio na relação locatícia causada pela pandemia, alterando a finalidade do contrato de locação para fins comerciais, pois, sem a possibilidade de utilização do imóvel há uma desvantagem para o locatário. Assim, com base no princípio da igualdade contratual deferiu a redução extraordinária dos aluguéis.

Por fim, destaco o julgamento do REsp 1984277 / DF o Ministro Luís Felipe Salomão concedeu o desconto na mensalidade do aluguel de um coworking mediante comprovação de que houve considerável redução das receitas em virtude da pandemia.

Desta forma ementa do julgado mencionado acima:

“RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. REVISÃO CONTRATUAL. COVID-19. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. EMPRESA DE COWORKING. DECRETO DISTRITAL. SUSPENSÃO DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELA EMPRESA LOCATÁRIA. PRETENSÃO DE REDUÇÃO PROPORCIONAL DO VALOR DOS ALUGUÉIS DURANTE AS MEDIDAS DE RESTRIÇÃO. CABIMENTO. MEDIDA QUE VISA RESTABELEECER O EQUILÍBRIO ECONÔMICO E

FINANCEIRO DO CONTRATO. ARTS. 317 E 478 DO CC. TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. DIMINUIÇÃO DA RECEITA DA LOCATÁRIA COMPROVADA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO LOCADOR. SITUAÇÃO EXTERNA. REPARTIÇÃO DOS ÔNUS. OBSERVÂNCIA AOS POSTULADOS DA FUNÇÃO SOCIAL E DA BOA-FÉ, QUE APONTAM PARA A REVISÃO DO CONTRATO NO CASO CONCRETO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. *A revisão dos contratos com base nas teorias da imprevisão ou da onerosidade excessiva, previstas no Código Civil, exige que o fato (superveniente) seja imprevisível e extraordinário e que dele, além do desequilíbrio econômico e financeiro, decorra situação de vantagem extrema para uma das partes, situação evidenciada na hipótese.*

2. *Consoante as diretrizes firmadas no julgamento do REsp n. 1.998.206/DF, **"a revisão dos contratos em razão da pandemia não constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes - tanto no âmbito material como na esfera processual -, especialmente quando o evento superveniente e imprevisível não se encontra no domínio da atividade econômica das partes"** (REsp n. 1.998.206/DF, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 14/6/2022, DJe de 4/8/2022).*

3. ***Na hipótese, ficou demonstrada a efetiva redução do faturamento da empresa locatária em virtude das medidas de restrição impostas pela pandemia da covid-19. Por outro lado, a locatária manteve-se obrigada a cumprir a contraprestação pelo uso do imóvel pelo valor integral e originalmente firmado, situação que evidencia o desequilíbrio econômico e financeiro do contrato.***

4. *Nesse passo, embora não se contestem os efeitos negativos da pandemia nos contratos de locação para ambas as partes - as quais são efetivamente privadas do uso do imóvel ou da percepção dos rendimentos sobre ele - no caso em debate, considerando que a empresa locatária exercia a atividade de coworking e teve seu faturamento drasticamente reduzido, a revisão do contrato mediante a redução proporcional e temporária do valor dos aluguéis constitui medida necessária para assegurar o restabelecimento do equilíbrio entre as partes.*

5. *Recurso especial não provido. (REsp n. 1.984.277/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 16/8/2022, DJe de 9/9/2022.). (Grifei).*

Os julgados que foram analisados, sem distinção de locais ou hierarquia judicial, apresentaram uma interessante divergência quanto ao reconhecimento, ou não, de evidências que caracterizaram extrema vantagem ou desvantagem para uma das partes. Em algumas decisões os tribunais entenderam que não se podia comprovar a extrema desvantagem do locador por simples petição, sendo necessário aguardar a instrução do processo para tomar uma decisão.

Já em outros tribunais, em sua grande maioria em ações de revisão contratual de locação de imóveis, por meio de decisões liminares, era reconhecida a violação do equilíbrio contratual, e, ainda que a parte contrária sequer tenha a oportunidade de exercer seu direito de defesa. Entende o magistrado que pelo fato de o imóvel estar sendo subutilizado, em razão da pandemia, já configurava o desequilíbrio contratual.

Tal divergência de entendimento, conforme já mencionado acima, ocorreu nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis através da divergência no momento de reconhecimento do IGP-M como índice correto para se aplicar o reajuste das parcelas ou não.

De forma mais abrangente possível, as decisões ainda que embasadas na teoria da imprevisão, foram fundamentadas nos princípios contratuais, com destaque para os princípios da força obrigatória dos contratos e da função social dos contratos. Isto posto, podemos dizer que alguns magistrados foram mais cautelosos na aplicação da teoria da imprevisão, curvando-se mais aos princípios contratuais que buscam a manutenção do acordo pactuado, enquanto que, outros magistrados, curvaram-se mais para a aplicação da teoria de revisão e de fato realizaram alguns ajustes. Contudo, necessário mencionar que nestas alterações da vontade das partes, sendo preponderante a consideração do princípio da função social do contrato.

Em conclusão, podemos dizer que a fundamentação para a revisão contratual tendo como fato de origem algum desdobramento da pandemia, foi a teoria da imprevisão. Observa-se que as decisões tomadas pelos magistrados são heterogêneas. Como ponto chave e comum entre as decisões analisadas, observamos que o magistrado, a fim de conceder ou não a revisão contratual, busca entender qual foi a real contribuição da pandemia nas obrigações pactuadas nos contratos particulares, sendo que, é necessária a comprovação de que a pandemia é fato associado diretamente a onerosidade excessiva vivenciada no contrato, de maneira a impossibilitar o cumprimento principal do acordado entre as partes.

3 – COMENTÁRIOS ACERCA DO PARÂMETRO ADOTADO AO PROCESSO DE REVISÃO CONTRATUAL DECORRENTE DA PANDEMIA

Neste capítulo final, trataremos sobre o fato de a jurisprudência ainda não ter firmado um entendimento consolidado dos parâmetros que devem ser utilizados pelos juízes e demais magistrados no momento de fundamentarem as suas decisões pela revisão ou não revisão contratual.

Atualmente, ainda que homogênea a jurisprudência no sentido de conceder a revisão contratual para os casos em que a pandemia afetou diretamente o contrato em discussão, razão da teoria da imprevisão, apontamos que não há homogeneidade quanto a subjetividade de se apontar a real interferência na pandemia nos contratos ou não. Em outras palavras, há divergência na jurisprudência quanto ao entendimento do magistrado no sentido de ter ocorrido interferência da pandemia no contrato ou não.

Por conta de ser um tema de ocorrência recente e não haver muito material disponível para análise desta subjetividade, tomarei a liberdade de levantar alguns parâmetros que possam vir a ser utilizados para determinar a influência ou não da pandemia nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis e contratos de locação de imóveis.

Inicialmente, acredito que as ações dos magistrados devem sempre ser balizadas pelos princípios básicos do ordenamento jurídico como a proporcionalidade e a razoabilidade. Desta feita, entendo que os parâmetros a ser utilizados pelos magistrados devam se assemelhar aos pressupostos da responsabilidade civil. Explica-se.

Na responsabilidade civil, para que seja comprovado o dano ao indivíduo e não seja considerado um mero aborrecimento do dia a dia, se faz necessário comprovar a existência de 4 pressupostos, sendo eles a conduta, dano, nexo de causalidade e causa.

Pois bem, tendo como objetivo em mente a criação de padrões que definam a influência da pandemia nos contratos imobiliários, vamos realizar uma análise tomando como ponto de partida estes quatro requisitos da responsabilidade civil.

Primeiramente deve o reclamante comprovar em juízo que a sua conduta no período da pandemia foi de cumprimento das obrigações determinadas pelo governo, não tendo agido fora da lei e descumprindo com os decretos locais no que se relaciona as medidas protetivas para a segurança da população como um todo.

Entendo que isso seria uma boa forma de possibilitar a revisão contratual, pois, caso o requerente da revisão contratual não tenha cumprido com suas obrigações legais, não pode dizer que a relação contratual está em desequilíbrio, tendo em vista que o funcionamento de seu imóvel ocorreu de maneira ordinária ainda que no período de pandemia.

Quanto a relação ao dano, é de se compreender que o magistrado não pode conceder uma revisão contratual caso não esteja presente no requerimento o comprovante de que há dano ao particular caso o contrato se mantenha nos mesmos moldes.

Em outras palavras, é a comprovação por fatos de que há no presente contrato algum tipo de onerosidade excessiva ao requerente e vantagem excessiva ao requerido. É demonstrar cabalmente a existência do dano a uma das partes contratantes.

Já o nexo de causalidade deve ser analisado juntamente com o parâmetro de causa, sendo este parâmetro a relação entre o dano causado e a ocorrência da pandemia. O requerente deve comprovar que existe uma ligação entre o dano causado, a ocorrência da pandemia e o seu contrato imobiliário.

Um exemplo prático para tal situação seria a redução dos alugueis de uma locatário que comprovadamente tenha a impossibilidade de cumprir a função social do seu contrato, ou seja, o locador que trabalha com o público (academias, cinemas, teatros), em virtude da pandemia, não pode mais exercer o seu trabalho, pois, conforme as regras estabelecidas pelo Estado em função da pandemia, não há possibilidade de cumprir a função social do contrato, qual seja, o recebimento do público para uma atividade fim.

Diferencia-se do comércio em geral pelo fato de este não possuir outra forma de cumprir com a função social do seu contrato, enquanto que o comerciante, seja loja, restaurante ou outro tipo de serviço, pode vir a prestar estes mesmos serviços de forma online por exemplo.

Reconheço a subjetividade deste parâmetro, contudo, deve haver neste momento a aplicação do bom senso por parte do magistrado, juntamente com a aplicação dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade para que se possa aplicar um decisão justa para cada caso.

A aplicação e reconhecimento deste parâmetro se faz necessária, pois, caso assim não o seja, fica o judiciário ficará refém de todos aqueles que por conta própria se tornaram deficitários na relação contratual, e não somente aqueles a quem a pandemia realmente causou uma grande desequilíbrio.

Neste contexto, é importante que as decisões judiciais a respeito tema sejam pautadas no princípio da razoabilidade e proporcionalidade, ou seja, ao mesmo tempo que o requerente não pode ser alvo de uma onerosidade excessiva, o requerido também deve ser considerado, sempre no intuito de fazer com que haja um equilíbrio entre as partes pactuadas.

CONCLUSÃO

O direito permeia a vida das pessoas desde os tempos antigos, e, assim como a humanidade, vem evoluindo a cada transformação social e econômica vivida pela nossa sociedade. Tendo em vista o objeto de estudo aqui abordado, a revisão contratual, podemos dizer que não é possível chegar no momento histórico exato de sua formação, havendo menções ao assunto desde os longínquos períodos da babilônia e Hamurabi. Passou pelo período romano no qual foi cunhado o termo base de toda a revisão contratual, *rebus sic stantibus*. Se fez presente em toda idade média, tendo sido regatada no Sec. XX após as grandes transformações que se tornavam realidade. As mudanças do Sec. XX, apresenta reflexos até hoje, sendo a base para a aceitação de uma maior intervenção estatal no contrato, possibilitando assim a aplicação prática de uma revisão contratual por parte do estado imparcial.

Dando continuidade, passamos pelos critérios de classificação da natureza jurídica contratual e por seus princípios fundamentadores, sendo estes a forma mais pura de se estudar a história dos contratos, pois é através deste que podemos observar a influência do pensamento da população nos contratos, sendo adicionado pouco a pouco um complexo regime valores e entendimentos, que, uma vez ligados, dão forma ao contrato como observamos hoje.

Além disso, os princípios contratuais mencionados são uma forma de distinção de cada momento vivenciado pela sociedade, sendo que, em cada momento histórico, com suas próprias idiosincrasias, é possível observar quais valores e ideias eram consideradas como fundamentais a expressão da vontade dos particulares. Por esta razão são divididos em princípios antigos e modernos.

Ao prosseguir, tratamos das bases do direito que dão origem as diversas teorias de revisão contratual. As razões e motivos originários pelos quais se pode requerer a revisão contratual, sendo por meio da lesão a uma das partes, a presença de cláusula abusiva ou alteração das circunstâncias do contexto vivenciado. Á partir disso, passamos a discutir as teorias revisionistas que mais se aplicam ao contexto vivenciado na Pandemia causada pelo COVID-19.

Sob este contexto de pandemia, muito pertinente o questionamento quando a renegociação dos contratos imobiliários de promessa de compra e venda de imóvel e locação de imóvel, pois, uma vez que foram estabelecidas restrições a quase todas as atividades econômicas e sociais, muitos se viram em uma posição de dificuldade para manter com suas

obrigações. Desta maneira, impossível de se evitar a judicialização da situação, requerendo os afetados pela pandemia uma revisão dos contratos pactuados.

Assim sendo, as ações de revisão contratual foram majoritariamente baseadas na teoria da imprevisão. Esta teoria é baseada na presença fato superveniente imprevisível, possibilitando a revisão contratual, visto a possível onerosidade excessiva do contrato.

Desta forma, em que pese a dificuldade de cumprimento das obrigações por grande parte da população, a jurisprudência e a legislação brasileira, conforme julgados e legislações analisados ao longo deste estudo, em sua grande maioria caminham no sentido de não conceder o pedido de revisão contratual.

No caso dos contratos imobiliários abordados, dificilmente sucederá a parte que requerer a revisão contratual baseada apenas na ocorrência da pandemia. Isto porque, com base na teoria da imprevisão, não se faz presente os requisitos de revisão. A pandemia, por mais cruel e incapacitante que tenha sido, ocorreu de maneira igualitária para todos, de forma que, não pode, sob ameaça de prejuízo ao locador/vendedor, ser base legal para revisão contratual.

Conforme tratado ao longo do estudo, a ocorrência da pandemia não é o motivo que causa o desequilíbrio entre as partes no contrato. O empobrecimento do indivíduo por motivos externos ao contrato, não podem afetar as cláusulas ali pactuadas, pois tal risco é usual a todos os contratos firmados. Caso contrário, a alegação de empobrecimento seria justificativa para evitar o cumprimento de suas obrigações.

No caso específico da locação de imóveis, está presente na lei do inquilinato, através de seu artigo 19, a necessidade de existência prévia de 3 anos de contrato para que possa a parte suscitar a revisão de seu contrato. Ou seja, há aí um impeditivo legal para que seja realizada pelo magistrado a revisão contratual.

Desta feita, buscando apresentar uma solução para a questão, em não sendo possível, como na maioria dos casos, a interpelação a justiça para que ocorra a revisão contratual, deve a parte que se sentir lesada buscar uma solução consensual junto a outra parte, formando assim uma composição extrajudicial que poderá beneficiar a todos os envolvidos no contrato.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABELHA, André. Quatro impactos da Covid-19 sobre os contratos, seus fundamentos e outras figuras: precisamos, urgentemente, enxergar a floresta. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/4/5E16412D516314_Covidecontratos.pdf.

Acesso em 16.10.2022 às 15:22

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. Extinção dos contratos por incumprimento do devedor. 2ª ed. Aide: Rio de Janeiro, 2004. p. 165

ALVES, José Carlos Moreira. Direito romano. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1971. v. 1, p. 250 e p. 266-267.

ALVIM, Arruda, Cláusulas abusivas e seu controle no direito brasileiro. Revista de Direito do Consumidor, São Paulo, v.20, 2001 Pág 40

AVVAD, Pedro Elias. Direito Imobiliário – Teoria Geral e Negócios Imobiliários. 4.ed.São Paulo. Editora Forense. 2014. Pág 24; 209; 211.

AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Novos estudos e pareceres de Direito Privado. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 193.

BIERWAGEN, Mônica Yoshizato. Princípios e regras de interpretação dos contratos no novo Código Civil. 3. Ed. São Paulo: Saraiva, 2007. Pág. 45-46

BRASIL. Decreto legislativo nº 395, de 2009. Aprova o texto revisado do regulamento sanitário internacional, acordado na 58ª assembleia geral da organização mundial de saúde, em 23 de maio de 2005. Congresso nacional, [2009]. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decleg/2009/decretolegislativo-395-9-julho-2009-589324-publicacaooriginal-114307-pl.html> Artigo 1- PARTE I - DEFINIÇÕES, PROPÓSITO E ABRANGÊNCIA, PRINCÍPIOS E AUTORIDADES RESPONSÁVEIS - Disponível em <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decleg/2009/decretolegislativo-395-9-julho-2009-589324-norma-pl.html#:~:text=EMENTA%3A%20Aprova%20o%20texto%20revisado,23%20de%20maio%20de%202005.1> – Acesso em 14.10.22 às 21:42

CAMARGO, Lester Marcantonio. Teorias sobre a revisão judicial dos contratos. Revista Jurídica da Unisul. Tubarão, v. 4, n. 8, 2003 p 57.

CASADO, Márcio Mello. Proteção do Consumidor de Crédito Bancário e Financeiro. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, p. 230.

COELHO, F. U. Curso de direito civil. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 1. p. 331; SILVA, L. R. F. Revisão dos contratos: do código civil ao código do consumidor. Rio de Janeiro: Forense, 1999. p. 79-84.

COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de direito civil, 3: contratos. 5. Ed. São Paulo: Saraiva, 2012. Pág. 42; 51

CORDEIRO, António Menezes de. Tratado de direito civil português, v. I, tomo I, 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2000. p. 619.

Definição apresentada pelo Conselho Nacional do Ministério Público – Acessado em 14.10.2022 – Disponível em (<https://www.cnmp.mp.br/portal/institucional/476-glossario/7792-supervenienca>). – Acessado em 14.10.2022 às 18:31

Dicionário Michaelis – obtido em “<https://michaelis.uol.com.br/moderno-portugues/busca/portugues-brasileiro/posse>”. Acesso em 22.09.2022 às 19:35

DINIZ, Maria Helena. Código Civil anotado / Maria Helena Diniz – 14. ed. rev. e atual. – São Paulo: Saraiva, 2009. Pág. 817

DINIZ, Maria Helena. Código Civil anotado, cit., p. 156-157

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro, volume 3: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 32 ed. São Paulo: Saraiva, 2016. Pág. 41; 50

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. Pág. 360

DINIZ, Maria Helena. Tratado teórico e prático dos contratos. – Teoria das obrigações contratuais. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 1. Pág. 74.

EL PAÍS – “716.000 empresas fecharam as portas desde o início da pandemia no Brasil, segundo o IBGE”. Acesso em: 716.000 empresas fecharam as portas desde o início da pandemia no Brasil, segundo o IBGE | Atualidade | EL PAÍS Brasil (elpais.com) - Acessado em 15.10.22 às 11:07

FARIAS, Cristiano Chaves de, Direitos reais/Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosenvald – 7.ª Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, Pág. 07.

FERNANDES, Luís A. Carvalho. A Teoria da Imprevisão no Direito Civil Português. Reimpressão com nota de actualização. Lisboa: Quid Juris? Sociedade Editora, 2001. Pág 28.

FONSECA, Arnaldo Medeiros da. apud. RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 15.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

G1 – “Coronavírus: Prefeitura de SP proíbe funcionamento de comércio a partir de sexta; supermercados e farmácias continuarão abertos “. Acesso em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2020/03/18/coronavirus-bruno-covas-determina-fechamento-do-comercio-em-sp-ate-5-de-abril.ghtml>- Acessado em 15.10.22 às 10:48

G1 – “Estado de SP volta à fase vermelha e fecha comércio e restaurantes a partir de sábado; escolas seguem funcionando”. Acesso em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2021/03/03/governo-de-sp-coloca-todo-estado-na-fase-vermelha-da-quarentena-a-partir-de-sabado.ghtml>. - Acessado em 15.10.22 às 10:56

GOMES, Orlando, Contratos, 26ª Edição, Editora Forense e Gen, 2008, Rio de Janeiro. Pág 28.

GOMES, Orlando, Contratos. 26º Ed. Rio de Janeiro: Editora Forense. 2007. p. 52

GOMES, Orlando. Contratos.21º Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. P. 24; 28; 36.

GOMES, Orlando. Direitos reais. ed. Rio de Janeiro Forense 2012. Pág. 28; 29.

GONÇALVEZ, C. R. Direito das Obrigações: Parte Especial, contratos. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2000. v.6.

GONÇALVEZ, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 3, 9ª ed.. São Paulo : Saraiva, 2012, .p. 52-53, apud STJ, REsp 407.097/RS, rel. Min. Ari Pargendler, DJU, 29 de setembro de 2003, pg. 142

LÔBO, Paulo Luiz Netto. Condições gerais dos contratos e cláusulas abusivas. São Paulo. Saraiva. 1991. Pág. 157.

MARQUES, Cláudia Lima. Contratos no Código de Defesa do Consumidor.4.ed.São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, pág. 43; 58; 148

MARQUES, Cláudia Lima. Contratos no Código de Defesa do Consumidor. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999

MARTINS, Fernando Rodrigues. Princípio da Justiça Contratual. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 298.

MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de direito civil – parte geral. 39. Ed. São Paulo: Saraiva. P. 168.

MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil. 7. Ed. São Paulo: Saraiva: 1967. v.3.Pág.19

MORAES, Renato José de. Os contratos de leasing e a alteração da política cambial brasileira. Revista de Direito do Consumidor, São Paulo, v. 38, p. 181-200, abr.-jun. 2001, p. 190-192.

Nelson Borges. A Teoria da imprevisão no Direito Civil e no Processo Civil com Referências ao Código Civil de 1916 e ao Novo Código Civil. São Paulo: Malheiros, 2002. Pág.80; 298.

NEVARES, Ana Luiza Maia. O erro, o dolo, a lesão e o estado de perigo no novo Código Civil. In TEPEDINO, Gustavo (Coord.). A parte geral do novo Código Civil: estudos na perspectiva civil constitucional. 3. ed. rev. Rio de Janeiro: Renovar, 2007. p. 44.

OLIVEIRA FILHO, Roberto Alves - “A MASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS À LUZ DO DIREITO DO CONSUMIDOR” - Revista Eletrônica da Faculdade de Direito de Franca. ISSN 1983-4225 – v.9, n.2, dez. 2014 Pág. 242. retirado do endereço eletrônico: file:///C:/Users/costa/Downloads/257-Texto%20do%20artigo-1402-3-10 20170928%20(1).pdf. Acesso em 18.10.22 às 13:54.

OMS – “OMS afirma que COVID-19 é agora caracterizada como pandemia” – Acessado em: <https://www.paho.org/pt/news/11-3-2020-who-characterizes-covid-19-pandemic> - Acessado em 15.10.22 às 10:40

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil: Fontes das Obrigações. 10. ed.. Rio de Janeiro: Forense, 2001, 3 v. Pág.100.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Lesão nos Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p. 213.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Tratado de Direito Privado: Parte Especial. Tomo XXV. 2ª ed. Borsoi: Rio de Janeiro, 1.959, p. 386.

REALE, Miguel. Lições preliminares de direito. In: TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único. 6. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2016. p. 49

RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 15.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 162; 165

RODRIGUES JÚNIOR, Otávio Luiz. Revisão Judicial do Contrato. Autonomia da Vontade e Teoria da Imprevisão. São Paulo: Atlas, 2002.Pág 90; 129.

RUBINSTEIN, Flávio. Boa fé objetiva no direito financeiro e tributário. São Paulo: Quartier Latin do Brasil, 2010, p. 21.

SCHREIBER, Anderson et al. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense 2021, p. 286

SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Inadimplemento das obrigações. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.p. 171.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Agravo em recurso especial n. 1.694.701. Relator: Ministro João Otávio De Noronha. Brasília, 08 de junho de 2020. Pág1-Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/decisoos/doc.jsp>.https://jurisprudencia.s3.amazonaws.com/STJ/attachments/STJ_ARESP_1694701_2d096.pdf?AWSAccessKeyId=AKIARMMD5JEAO67SMCVA&Expires=1666204656&Signature=uLAtRjxwI%2BLxQZfBTJOMABWTN6I%3D. Acesso em: 25 out. 2020). 14.10.22 às 16:50.

TARTUCE, Flávio. Direito civil, v. 3: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 17. Rio de Janeiro: Forense, 2022. Pág.168.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 12. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017b. p. 239.

TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil, v. 3: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 12. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 232

THEODORO JÚNIOR, Humberto. Comentários ao novo Código Civil: dos fatos jurídicos: negócio jurídico, cit., v. 3, t. 1, livro III – Editora Forense. 2008, p. 238.

THEODORO JUNIOR, Humberto. O contrato e sua função social. 4. ed. Rio de Janeiro Forense 2014 Pág 37.

THEODORO, Humberto Junior - O Contrato Imobiliário e a Legislação Tutelar do Consumo. Rio de Janeiro: forense, 2002, p. 83-84.

Uol – “COVID:1º caso em Wuhan foi de vendedora de mercado de animais, diz estudo” Acessado em: <https://www.uol.com.br/vivabem/noticias/rfi/2021/11/19/covid-1-caso-em-wuhan-foi-de-vendedora-de-mercado-de-animais-diz-estudo.htm><https://www.uol.com.br/vivabem/noticias/rfi/2021/11/19/covid-1-caso-em-wuhan-foi-de-vendedora-de-mercado-de-animais-diz-estudo.htm>. - Acessado em 15.10.22 às 10:11

VALOR ECONÔMICO – “Marcas da Pandemia”. Acesso em: <https://valor.globo.com/coronavirus/a-economia-na-pandemia>. - Acessado em 15.10.22 às 10:40

VENOSA, Sílvio de Salvo. Código Civil comentado, v.12 direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368. São Paulo Atlas 2003.Pág 151.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil, v. 3: contratos. 22. ed. São Paulo: Atlas, 2022.Pág 37; 38; 40; 89.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil. Teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. 15. ed. Atlas: São Paulo, 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: contratos. 17.ed. São Paulo: Atlas, 2017p. 88.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: contratos. v. 3. 22.ed. Barueri [SP]: Atlas, 2022. Pág. 02; 55.