

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL

Faculdade de Direito

Bacharelado em Ciências Jurídicas e Sociais

LUCAS SILVEIRA DOS ANJOS

**REVISÃO JUDICIAL NOS CONTRATOS EM TEMPOS DE PANDEMIA: um olhar
para a jurisprudência do STJ**

Porto Alegre

2023

LUCAS SILVEIRA DOS ANJOS

**REVISÃO JUDICIAL NOS CONTRATOS EM TEMPOS DE PANDEMIA: um olhar
para a jurisprudência do STJ**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como requisito parcial à obtenção do título de bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Orientador: PROF. DR. LUIS RENATO FERREIRA DA SILVA

Porto Alegre

2023

LUCAS SILVEIRA DOS ANJOS

**REVISÃO JUDICIAL NOS CONTRATOS EM TEMPOS DE PANDEMIA: um olhar
para a jurisprudência do STJ**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como
requisito parcial à obtenção do título de bacharel em
Ciências Jurídicas e Sociais da Faculdade de Direito da
Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Orientador: PROF. DR. LUIS RENATO FERREIRA DA SILVA

Aprovado em: Porto Alegre, 11 de setembro de 2023.

BANCA EXAMINADORA:

PROF. DR. LUIS RENATO FERREIRA DA SILVA
Universidade Federal do Rio Grande do Sul

PROF. DR. FABIANO MENKE
Universidade Federal do Rio Grande do Sul

ME. RAFAEL SCARONI GARCIA
Universidade Federal do Rio Grande do Sul

AGRADECIMENTOS

À minha mãe, ANA CRISTINA DOS ANJOS, pelo maior amor que já senti na vida. Ao meu pai, ANTONIO DOS ANJOS, por ter sido o meu primeiro advogado. Aos dois, por serem a minha fortaleza diária.

À minha avó, CLAREDINA, por ter me provado que o amor é capaz de superar qualquer preconceito. À minha dinda, CÁSSIA SILVEIRA, por ser a minha maior incentivadora (eu sei que não fiz mais que a minha obrigação!). À minha irmã de coração, NICOLY SILVEIRA, por ser a minha primeira melhor amiga. Não importa quanto tempo passe, eu serei para sempre o “Lulu” de vocês. Aos meu dindo EVERSON e à minha “TIA DADÁ”, por me mostrarem que, quando os laços são fortes e verdadeiros, a distância física não consegue afastar de verdade.

A todos os amigos que me acompanharam ao longo desses cinco intensos anos. Em especial, ao ACHILLES STEINHAUS, meu maior confidente. Ao ARTHUR PAUCAR, por uma das amizades mais sinceras que já tive. Ao BRENDON FERREIRA, pelos risos até nos momentos difíceis. Ao GABRIEL GUEDES, meu parceiro de *rolês* ruins. Ao VINICIUS BASSOTTO, pelas ligações intermináveis. À BRUNA SOUSA, por ter me dado a mão no meu primeiro dia de aula e dela não ter soltado mais.

À ALESSA TAYJEN, minha alma gêmea. À ANA JÚLIA SCHENKEL, minha fiel escudeira. Às duas, por terem compartilhado comigo os melhores e os piores momentos da graduação. Pelas risadas altas, pelos abraços, pelas histórias, pelas angústias compartilhadas e, agora, por mais essa conquista compartilhada. A noite de 8 de dezembro nos espera.

Ao SILVEIRO ADVOGADOS e à ESCOLA DA ADVOCACIA JOÃO CARLOS SILVEIRO, por terem me apresentado um novo horizonte *muito além do direito*. Ao FÁBIO DE ABUQUERQUE SILVA, meu exemplo de seriedade e leveza na advocacia. Ao LUKAS IRION, que foi e segue sendo o melhor orientador que eu poderia ter. À LUÍSA DRESCH, meu exemplo de amor pela profissão. À ANA LUÍSA DUMMEL, por ter tornado a minha experiência de estágio uma experiência de vida e amizade.

Ao Prof. LUIS RENATO, por ter aceitado dividir um pouco da sua sabedoria comigo. À PROF.^a VÉRA FRADERA, por ter impulsionado a cultura dos *mooties* na faculdade. Aos melhores (e mais caóticos) coaches que eu poderia ter, CAROLINA LEITE, CATARINA PAESE, GIOVANA ETCHEVERRY, LETÍCIA SALES, PATRCIK MENIN e RODRIGO SALTON, por tanto aprendizado. Aos colegas de *moot* ALEXANDRE SAUERWEIN, ALINE WOFCHUCK, GRAZIELA BRAZ, IGOR DIAS,

JOÃO OCTÁVIO, WALDYR LIBERATO, LUIZA MAYER, LAURA PACHECO e AMANDHA DOS SANTOS, por todos os momentos incríveis (e estressantes) que vivemos juntos.

Ao RODRIGO SALTON, novamente, por ter sido o meu coorientador, meu incentivador e, principalmente, por nunca ter desacreditado de mim. Que sorte te ter na minha vida.

Finalmente, ao LORENZO NICOLETTI, por ter me aguentado nesses últimos nove meses e, principalmente, por ter arriscado tanto para nos dar a chance de viver um amor verdadeiro.

Aos amigos que fiz no Castelinho.

*– The pound of flesh, which I demand of him,
Is dearly bought; 'tis mine and I will have it.
If you deny me, fie upon your law!
There is no force in the decrees of Venice.*

SHAKESPEARE, *The Merchant of Venice*

RESUMO (PT-BR)

Passados quase vinte anos da entrada em vigência do Código Civil, os graves impactos da pandemia de Coronavírus colocaram o tema da revisão dos contratos no centro do debate jurídico. Diante do novo cenário, o Superior Tribunal de Justiça (STJ), órgão do Poder Judiciário do Brasil que tem o papel constitucional de assegurar a uniformidade à interpretação da legislação federal, é instado a dirimir as controvérsias relativas à aplicação dos dispositivos legais atinentes à revisão contratual (artigos 317, 478, 479 e 480). Nesse sentido, buscou-se, com base no método indutivo de pesquisa, discernir se o entendimento da Corte Superior nos julgados envolvendo revisão de contratos por conta da pandemia se coaduna com os requisitos explicitamente elencados na redação dos dispositivos legais e com os pressupostos implícitos delineados pela doutrina. Na primeira parte, valendo-se de uma revisão bibliográfica sobre o tema, examina-se as bases dogmáticas do direito contratual brasileiro e a forma como as teorias revisionistas foram incorporadas ao sistema civil pátrio. Na segunda parte, é feita a análise de jurisprudencial a partir de dois casos paradigmáticos julgados pelo STJ. Ao final, conclui-se que a aplicação dos remédios revisionais pelo STJ é problemática e contraditória, o que acaba gerando insegurança aos seus jurisdicionados.

Palavras-chave: direito contratual; revisão contratual; teoria da onerosidade excessiva; teoria da imprevisão; Coronavírus.

ABSTRACT (EN)

Nearly twenty years after the Brazilian Civil Code came into force, the severe impacts of the Coronavirus pandemic have thrust contract revision into the heart of legal debate. In this new scenario, the Superior Court of Justice (STJ), a branch of the Brazilian Judiciary with the constitutional role of ensuring uniform interpretation of federal legislation, is called upon to settle controversies related to the application of legal provisions concerning contract revision (articles 317, 478, 479, and 480). To this end, utilizing an inductive research methodology, this study aims to discern if the STJ's decisions in pandemic-related contract revision cases are in line with both the explicit legal provisions and the underlying principles delineated by legal doctrine and established scholars. The first section commences with a literature review that explores the foundational tenets of Brazilian contract law and the integration of revisionist theories within the national civil context, followed by a jurisprudential exploration of two pivotal cases adjudicated by the STJ. The findings indicate an inconsistency in the STJ's application of revisionary measures, unveiling a degree of ambiguity for its jurisdictional subjects.

Keywords: contractual law; contract revision; doctrine of hardship; doctrine of unforeseeability; Coronavirus.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

Art.	Artigo
BGB	<i>Bürgerliches Gesetzbuch</i>
CC	Código Civil
CDC	Código de Defesa do Consumidor
CF	Constituição Federal
Cf.	Conforme
Coord(s).	Coordenador(es)
CPC	Código de Processo Civil
Dr.	Doutor
ed.	edição
<i>i.e.</i>	<i>id est</i>
LLE	Lei de Liberdade Econômica
Me.	Mestre
Min.	Ministro
p.	página
Prof.	Professor
REsp.	Recurso Especial
STJ	Superior Tribunal de Justiça
t.	tomo
TJDFT	Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios
TJGO	Tribunal de Justiça de Goiás
TJSP	Tribunal de Justiça de São Paulo
v.	volume

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
PARTE I. REVISÃO CONTRATUAL: DO DOGMA À NORMA	13
1.1 NOVO PARADIGMA SOBRE REVISÃO CONTRATUAL.....	13
<i>1.1.1 Influência do pensamento liberal na disciplina dos contratos.....</i>	<i>13</i>
<i>1.1.2 Superação da falsa dicotomia entre revisão contratual e autonomia privada</i>	<i>18</i>
1.2 REVISÃO CONTRATUAL NO CÓDIGO CIVIL	23
<i>1.2.1 Escopo e requisitos de aplicação dos artigos 478 a 480 do Código Civil.....</i>	<i>23</i>
<i>1.2.2 Escopo e requisitos de aplicação do artigo. 317 do Código Civil.....</i>	<i>37</i>
PARTE II. ANÁLISE JURISPRUDENCIAL	42
2.1 RESP. 2.032.878/GO: SHOPPING EM TEMPOS DE “FIQUE EM CASA”	43
<i>2.1.1 Análise descritiva</i>	<i>43</i>
<i>2.1.2 Análise crítica.....</i>	<i>45</i>
2.2 RESP. 1.984.277/DF: COWORKING EM TEMPOS DE ISOLAMENTO	48
<i>2.2.1 Análise descritiva</i>	<i>48</i>
<i>2.2.2 Análise crítica.....</i>	<i>50</i>
CONCLUSÃO.....	54
REFERÊNCIAS	58
CASOS CITADOS.....	62

INTRODUÇÃO

O contrato pode ser definido como uma tentativa de domesticação dos eventos futuros: “as partes fixam o modo como vão agir no tempo futuro e acabam definindo, hoje, como será o amanhã”¹. Mas e se os tais eventos futuros fossem inimagináveis no passado e pusessem todos a duvidar sobre a própria existência do amanhã? O direito ainda assim conseguiria dominá-los?

É certo que em nenhum momento alguém poderia prever o início de um processo de propagação, em escala global, de um vírus altamente contagioso e letal. Esse cenário devastador cingia-se às telas do cinema, não havendo razão para ser previamente considerado em um programa contratual. Em meados de 2020, o impensável cenário passou a estampar não mais as telas de cinema, mas sim as capas dos jornais. E as consequências devastadoras da crise sanitária, que em um primeiríssimo momento eram problema exclusivo dos profissionais da área da saúde, logo passaram a ser também problema dos juristas.

Mas ainda que a pandemia de Coronavírus e as suas consequências fossem imprevisíveis, não se pode dizer que o tema da alteração radical das condições da celebração do contrato era inédito para o Direito. Muito antes da crise sanitária deflagrada em 2020, pensadores já se preocupavam em dar solução para o confronto entre o contrato e os eventos que fugiram de sua programação. No direito canônico, nasceu a ideia da cláusula *rebus sic stantibus* (do latim, “enquanto as circunstâncias se mantiverem”), que em maior ou menor grau inspirou as teorias revisionistas que surgiram posteriormente na França, na Alemanha e na Itália, ousando desafiar a concepção liberal de imutabilidade dos contratos.

No Brasil, o tema da revisão contratual ganhou destaque com a edição da legislação consumerista, mas só fincou pé na disciplina dos contratos paritários a partir da entrada em vigor do Código Civil, em 2002. A nova legislação civil, marcada pelos princípios da eticidade, socialidade e operabilidade, abriu espaço para a teoria da onerosidade excessiva como fundamento de revisão dos contratos de execução diferida, quando situações supervenientes e imprevisíveis tornassem o valor da prestação manifestamente desproporcional ou tornasse o cumprimento da obrigação excessivamente oneroso para um dos contratantes.

Durante os quase vinte anos de vigência do Código Civil, arrisca-se dizer que nenhuma circunstância abalou tão gravemente as condições sociais, políticas e econômicas do país a

¹ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. O tempo no direito e o tempo do direito. In: MARTINS-COSTA, JUDITH (Coord.). *Narração e normatividade: ensaios de direito e literatura*. Rio de Janeiro: GZ Ed., 2013, p. 96.

ponto de colocar o tema da revisão contratual no centro do debate jurídico. Talvez por isso ainda existisse muito ruído na doutrina e na jurisprudência acerca dos pressupostos de incidência dos dispositivos legais que autorizam a intervenção judicial nos contratos (notadamente, os artigos 317, 478, 479 e 480 do CC).

Fato é que, diante dos graves impactos econômicos decorrentes das medidas de restrição impostas para controlar a disseminação do Coronavírus, uma infinidade de demandas revisionais bateu às portas dos tribunais – como já se poderia imaginar. Em seguida, como também já se poderia esperar, surgem as divergências sobre os requisitos de aplicação dos remédios revisionais previstos no Código Civil.

O Superior Tribunal de Justiça, então, foi instado a cumprir a sua função constitucional de uniformizar a aplicação da lei federal, a teor do art. 105, III, da Constituição Federal². Diante disso, formula-se a seguinte hipótese: o STJ aplicou adequadamente os remédios revisionais previstos no Código Civil para solucionar os casos envolvendo a pandemia de Coronavírus?

Nesse sentido, a proposta do trabalho é justamente analisar se o entendimento exposto nos julgados do STJ sobre ações revisionais motivadas pela pandemia se coaduna com os pressupostos de incidência dos dispositivos legais que autorizam a revisão. Divide-se a análise em quatro capítulos. No primeiro deles, é traçado um breve esboço acerca das bases dogmáticas que fundam o direito contratual brasileiro, analisando-se especificamente a tradição do pensamento liberal na disciplina dos contratos e a forma as teorias revisionistas foram assentadas no direito brasileiro em vista do princípio da autonomia privada (tópico 1.1). Em seguida, faz-se um esboço acerca do escopo e dos requisitos de aplicação dos dispositivos legais que autorizam a intervenção nos contratos (tópico 1.2), com vista a subsidiar a análise crítica a ser desenvolvida na segunda parte do trabalho.

O terceiro subcapítulo do trabalho se volta à análise do julgado relativo ao Recurso Especial nº 2.032.878/GO, no qual o STJ inadmitiu a possibilidade de revisar um contrato de aluguel comercial celebrado entre o condomínio de um shopping e um lojista (tópico 2.1). No último subcapítulo, analisa-se o julgado do Recurso Especial nº 1.984.277/DF, no qual a Corte Superior admitiu a revisão de um outro contrato de aluguel comercial supostamente afetado pelas consequências da pandemia (tópico 2.2).

² “Art. 105. Compete ao Superior Tribunal de Justiça: (...) III - julgar, em recurso especial, as causas decididas, em única ou última instância, pelos Tribunais Regionais Federais ou pelos tribunais dos Estados, do Distrito Federal e Territórios, quando a decisão recorrida: a) contrariar tratado ou lei federal, ou negar-lhes vigência; b) julgar válido ato de governo local contestado em face de lei federal; c) der a lei federal interpretação divergente da que lhe haja atribuído outro tribunal”.

O presente trabalho adota o método indutivo. Isto é, partindo-se do objetivo geral, são realizadas observações particulares para alcançar conclusões mais abrangentes. Essa abordagem se revela especialmente pertinente, visto que permite examinar casos individuais e fundamentos específicos do direito privado com mais atenção. Posteriormente, procede-se à análise de acórdãos do STJ que abordam a temática, culminando em conclusões mais abrangentes ou generalizações.

Segundo DEISY VENTURA³, a utilização de argumentos fundamentados em distintas formas de lógica ao longo de um estudo pouco influencia na definição da metodologia principal ou metodologia-eixo. Isso indica que, mesmo que o método indutivo seja o norte desta pesquisa, ele não delimita ou impede a aplicação de outras abordagens lógicas quando necessário. A grande vantagem do método indutivo, neste cenário, é sua capacidade de adaptar e ajustar o entendimento à medida que novos dados ou perspectivas são obtidos durante a investigação.

Finalmente, com relação à metodologia de pesquisa adotada, cumpre destacar que o presente trabalho se vale da análise legislativa, doutrinária e jurisprudencial. Em que pese o enfoque da análise seja a aplicação dos mecanismos de revisão pelo STJ, considerando o caráter eminentemente histórico do tema tratado e a forte influência das legislações estrangeiras no tratamento dado pelo direito brasileiro à revisão contratual, também são feitas referências à legislação e à doutrina estrangeira.

³ VENTURA, DEISY. *Do Direito ao método e do método ao Direito. O ensino jurídico em debate*. Campinas: Millennium, 2007, p. 257-292.

PARTE I. REVISÃO CONTRATUAL: DO DOGMA À NORMA

1.1 NOVO PARADIGMA SOBRE REVISÃO CONTRATUAL

1.1.1 Influência do pensamento liberal na disciplina dos contratos

A força obrigatória dos contratos estabelece que o contrato é lei entre as partes, de forma que as avenças livremente definidas pela vontade particular sejam irrevogáveis por arbítrio de dos contratantes⁴. Por isso que a obrigatoriedade dos contratos é mais comumente referenciada pela sua expressão imperativa *pacta sunt servanda*: os pactos devem ser cumpridos. Uma vez concluído o contrato, com observância de todos os requisitos necessários à sua validade, diz-se que é intangível⁵.

ORLANDO GOMES sustenta que essa intangibilidade do conteúdo dos contratos é a “pedra angular do comércio jurídico”⁶. Essa ideia se relaciona com a noção de que a função básica de um contrato é justamente resguardar os contratantes de eventos futuros, garantindo-lhes segurança jurídica, de modo que seria uma incongruência a lei admitir que o contrato pudesse ser dissolvido ou modificado pela vontade unilateral de uma das partes⁷.

A justificativa para a força obrigatória dos contratos pode ser encontrada no campo da filosofia do direito. Dentre as explicações filosóficas para o fenômeno da obrigatoriedade, destaca-se a ideia de que o contrato implica abandono voluntário da própria liberdade, na medida em que todo sujeito de direito poderia permitir que outro adentre na sua esfera particular de direito e se aproprie de parte da sua liberdade⁸.

Essa explicação, contudo, mostrou-se incompatível com a teoria da declaração unilateral da vontade, segundo a qual a vontade unilateral, independente do consentimento, também pode criar obrigação. Nesse sentido, o reparo que propõe DACRY BESSONE é no sentido de considerar que a obrigatoriedade do contrato decorre da promessa, a qual constitui um limite à liberdade do promitente antes mesmo de um terceiro expressar a sua aceitação⁹.

⁴ AMARAL, FRANCISCO. *Direito civil: introdução*. 10. ed. rev. e mod. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 135.

⁵ GOMES, ORLANDO. *Contratos*. 26. ed. rev. atual. e aum. por ANTONIO JUNQUEIRA DE AZEVEDO e FRANCISCO PAULO DE CRESCENZO MARINO. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 38.

⁶ GOMES, ORLANDO. *Contratos*. 26. ed. rev. atual. e aum. por ANTONIO JUNQUEIRA DE AZEVEDO e FRANCISCO PAULO DE CRESCENZO MARINO. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 38.

⁷ LEÃES, LUIZ GASTÃO PAES DE BARROS. A onerosidade excessiva no código civil. *Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais*, v. 31, p. 12-24, jan./mar. 2006.

⁸ BESSONE, DARCY. *Aspectos da teoria geral dos contratos*. São Paulo: Saraiva, 1949, p. 96.

⁹ BESSONE, DARCY. *Aspectos da teoria geral dos contratos*. São Paulo: Saraiva, 1949, p. 100.

Na concepção da doutrina clássica¹⁰, a intangibilidade dos contratos tinha um sentido absoluto, não se admitindo a possibilidade de revisão judicial¹¹. A presunção de que as cláusulas contratuais foram livremente pactuadas impediria que um dos contratantes buscasse o Poder Judiciário para se desvincular de condições contratuais desvantajosas ou se desobrigar da execução quando a alteração radical das circunstâncias culminasse no desequilíbrio das prestações¹².

Esse fenômeno da obrigatoriedade dos contratos como valor absoluto é mais bem compreendido a partir da perspectiva histórica. O sistema contratual desenvolvido com base na supremacia da autonomia da vontade é próprio das concepções liberais, que impulsionaram as grandes codificações do direito civil ao longo do século XIX¹³. Os principais Códigos que surgiram nesse período (em especial, o *Code Civil* francês, de 1804) consagraram o *pacta sunt servanda* como pilar inarredável das relações contratuais.

O rigor normativo em relação à obrigatoriedade dos contratos decorreu da própria filosofia liberal de exaltação da autonomia da vontade. Essa influência liberal na disciplina dos contratos pode bem ser resumida pela célebre expressão de ALFRED FOUILLÉE de que “toda justiça é contratual e quem diz contratual, diz justo¹⁴”.

Mas muito antes do furor da tendência liberal francesa, estudiosos já cogitavam de mecanismos que abriam espaço para a modificação das avenças em certas circunstâncias. Remontando à mais remota raiz histórica do modelo de revisão contratual, o direito canônico inaugurou, a partir do pensamento de BARTOLO e ACURSIO, a ideia da cláusula *rebus sic stantibus*, segundo a qual o contrato permanece hígido apenas quando preservada, no momento

¹⁰ A concepção clássica é aquela que herdamos do século XIX, que foi o período das grandes codificações. Essa concepção, essencialmente individualista e que tinha como princípios fundamentais a liberdade e a intangibilidade contratual, foi a que inspirou o pensamento dos grandes compêndios universitários e o embasamento teórico da esmagadora maioria dos juízes, advogados e juristas do século passado. Cf. NORONHA, FERNANDO. *O direito dos contratos e seus princípios fundamentais: autonomia privada, boa-fé, justiça contratual*. São Paulo: Saraiva, 1994, p. 41.

¹¹ NORONHA, FERNANDO. *O direito dos contratos e seus princípios fundamentais: autonomia privada, boa-fé, justiça contratual*. São Paulo: Saraiva, 1994, p. 42.

¹² GOMES, ORLANDO. *Contratos*. 26. ed. rev. atual. e aum. por ANTONIO JUNQUEIRA DE AZEVEDO e FRANCISCO PAULO DE CRESCENZO MARINO. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 38-39.

¹³ COUTO E SILVA, CLÓVIS V. DO. A teoria da base do negócio jurídico no Direito brasileiro. In: FRADERA, VÉRA MARIA JACOB DE (Org.). *O direito privado brasileiro na visão de Clóvis do Couto e Silva*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1997, p. 89.

¹⁴ Em tradução livre do original: “*toute justice est contractuelle; qui dit contractuel, dit juste*”. Cf. NORONHA, FERNANDO. *O direito dos contratos e seus princípios fundamentais: autonomia privada, boa-fé, justiça contratual*. São Paulo: Saraiva, 1994, p. 65.

da execução, a situação de recíproco sacrifício e benefício dimensionados no momento da conclusão¹⁵.

A cláusula *rebus sic stantibus*, no entanto, não foi recepcionada nas codificações oitocentistas, seja em razão do já mencionado pensamento liberal que alimentou diretamente a atividade legislativa da época, seja porque o século XIX foi, na Europa, um período de relativa estabilidade política e econômica¹⁶. O dogma da imutabilidade dos contratos voltou a ser desafiado a partir do final do século XIX até as primeiras décadas do século XX, sobretudo após a radical mudança das condições políticas e econômicas derivadas dos grandes conflitos bélicos que marcaram o período¹⁷.

Três teorias, então, se apresentaram.

A primeira delas, chamada de teoria da imprevisão, tem como fundo justamente as dificuldades econômicas decorrentes da Primeira Guerra Mundial. A partir da célebre decisão do *Conseil d'État* francês de 1916, no bojo de uma disputa entre a Municipalidade de *Bordeaux* e a *Compagnie Générale d'Éclairage de Bordeaux*¹⁸, admitiu-se a possibilidade de revisão de um contrato administrativo, sob a justificativa de que a ocorrência de fato imprevisível¹⁹ causou a concretização de riscos para a concessionária de energia que estavam além da álea contratual²⁰.

Em síntese, pode-se dizer que a revisão fundada na teoria da imprevisão exige que um fato superveniente e imprevisível às partes no momento da celebração do negócio cause significativo desequilíbrio entre as prestações, extrapolando a álea normal do contrato²¹. Essas condições fazem com que o âmbito de aplicação da teoria se torne bastante restrito, pois requer sempre a ocorrência de situações imprevisíveis e de consequências extraordinárias²².

¹⁵ MARTINS-COSTA, JUDITH. *Comentários ao novo Código Civil: do direito das obrigações. Do adimplemento e da extinção das obrigações*. v. V. t. I. Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. 286.

¹⁶ COUTO E SILVA, Clóvis V. do. A teoria da base do negócio jurídico. In: FRADERA, VÉRA MARIA JACOB DE (Org.). *O direito privado brasileiro na visão de Clóvis do Couto e Silva*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1997, p. 90.

¹⁷ MIRAGEM, BRUNO. *Direito civil: direito das obrigações*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 344.

¹⁸ A *Compagnie Générale d'Éclairage de Bordeaux* pretendia que a Prefeitura de *Bordeaux* suportasse o custo adicional resultante do aumento exorbitante do preço do carvão, multiplicado por cinco entre a assinatura do contrato de concessão de iluminação e o ano de 1916 (Cf. FRANÇA. Conselho de Estado. Decisão nº 59928. Recorrente: *Compagnie Générale d'Éclairage de Bordeaux*. Recorrida: *la ville de Bordeaux*. Paris, 30 mar. 1916. Disponível em: <<https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/1916-03-30/59928>>. Acesso em 02. jul. 2023).

¹⁹ No caso, a Primeira Guerra Mundial.

²⁰ MARTINS-COSTA, JUDITH. *Comentários ao novo Código Civil: do direito das obrigações. Do adimplemento e da extinção das obrigações*. v. V. t. I. Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. 286.

²¹ MIRAGEM, BRUNO. *Direito civil: direito das obrigações*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 345.

²² MARTINS-COSTA, JUDITH. *Comentários ao novo Código Civil: do direito das obrigações. Do adimplemento e da extinção das obrigações*. v. V. t. I. Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. 291.

Posteriormente, a aplicação da teoria da imprevisão foi estendida para outros contratos de prestação continuada, com a edição da *Loi Faillot*²³, em 1918. Contudo, na prática francesa predominou por muito tempo a concepção oitocentista de contrato²⁴, de forma que a revisão baseada na teoria da imprevisão não foi, inicialmente, admitida na jurisdição civil, tendo sido limitada ao juízo administrativo²⁵. Somente com a reforma do direito das obrigações de 2016, o direito francês enfim recepcionou a teoria da imprevisão²⁶, a teor do art. 1.195 do *Code Civil*²⁷.

A segunda teoria é a da “base negocial”, desenvolvida na Alemanha a partir do final do século XIX até meados do século XX. Da evolução doutrinária que se sucedeu desde a chamada teoria da pressuposição, de WINDSCHEID, exsurgiu a chamada teoria da base objetiva do negócio, de LARENZ, segundo a qual o contrato abriria espaço à revisão quando “*a relação de equiponderância entre prestação e contraprestação se deteriora em tão grande medida, que de modo compreensível não se pode mais falar de contraprestação*”²⁸.

Nesse sentido, entende-se por base objetiva do negócio do negócio “*o conjunto de circunstâncias e estado geral das coisas cuja subsistência é objetivamente necessária para que o contrato, segundo o significado de ambos os contratantes, possa subsistir como relação*”

²³ Disponível em: <<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000869154/>>. Acesso em 29. jul. 2023.

²⁴ Mesmo no início do século XX, a teoria revisionista era assentada no sistema gaulês de forma cautelar, admitida apenas quando fenômenos generalizados afetam todo o sistema social. O Estado, nessa situação, acorre com leis de efeito transitório (como é o caso da *Loi Faillot*) até o restabelecimento da normalidade. Daí porque os doutrinadores da escola clássica francesa repetiam que “só a lei e nunca o juiz tem o direito de modificar o contrato”. Em suma, pode-se falar que o sistema francês consagrava uma garantia plena de execução dos contratos, ainda que o cumprimento da prestação pudesse levar à ruína de algum dos contratantes. Somente o fortuito era causa exoneratória do dever de prestação, não havendo espaço para escusa fundada na imprevisão. Cf. SIDOU, J. M. OTHON. *A revisão judicial dos contratos e outras figuras jurídicas*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984, p. 48-50.

²⁵ SILVA, JORGE CESA FERREIRA DA. *Adimplemento e extinção das obrigações*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 169-170.

²⁶ SABRINNI, FERNANDA. Teoria da imprevisão no direito francês e as “fissuras” do canal de Capronne. In: *Revista Brasileira de Direito Civil – RBD Civil*, Belo Horizonte, v. 21, p. 131-144, jul./set. 2019.

²⁷ Foi dada a seguinte redação ao dispositivo legal: “Se uma alteração de circunstâncias imprevisíveis quando da conclusão do contrato torna a execução excessivamente onerosa para uma das partes, que não tinha concordado em assumir o risco, ela pode solicitar a renegociação do contrato à outra parte. Ela continua a executar as suas obrigações durante a renegociação. Em caso de recusa ou insucesso da renegociação, as partes podem concordar em rescindir o contrato, na data e segundo as condições por elas determinadas, ou pedir em comum acordo para que o juiz faça as adaptações do contrato. Na falta de acordo dentro de um prazo razoável, o juiz pode, a pedido de uma das partes, revisar ou dar fim ao contrato na data e nas condições por ele determinadas”. Tradução livre do original: “*Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation. En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe.*” FRANÇA. *Code Civil*. Art. 1195. Disponível em: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000032009282/#LEGI SCTA000032009282>. Acesso em: 29 jul. 2023.

²⁸ MIRAGEM, BRUNO. *Direito civil: direito das obrigações*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 349.

dotada de sentido”²⁹. Trata-se, aqui, de circunstâncias objetivas de caráter geral, tais como a estabilidade da moeda ou outros fatores de ordem econômica, social ou política cuja alteração significativa possa comprometer a própria finalidade do contrato para as partes³⁰.

Diferentemente da teoria da imprevisão, que se concentra no elemento da imprevisibilidade do acontecimento, a teoria da quebra da base autoriza a revisão do contrato quando acontecimentos supervenientes fazem desaparecer as condições previstas e aceitas pelos contratantes, tornando a relação onerosa ou inútil³¹. Isso faz com que, ao fim, a teoria da base objetiva tenha requisitos de aplicação mais flexíveis³².

A teoria da base do negócio acabou sendo recepcionada pela legislação alemã. Com a reforma legislativa promovida em 2001, o § 313 do BGB³³ passou a admitir expressamente a revisão judicial dos contratos se houver alteração significativa das “*circunstâncias que são base do contrato*”, de tal modo que os contratantes não teriam celebrado ou o teriam celebrado com conteúdo diverso se tivesse previsto a alteração das circunstâncias³⁴.

Por fim, surgiu a chamada teoria da onerosidade excessiva, positivada no art. 1.467 do *Codice Civile*³⁵ de 1942. Trata-se de uma verdadeira *rianimazione* italiana da teoria da

²⁹ LARENZ, KARL. *Base del negocio juridico y cumplimiento de los contratos*. Tradução: CARLOS FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ. Granada: Comares, 2002, p. 46.

³⁰ MIRAGEM, BRUNO. *Direito civil: direito das obrigações*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 349.

³¹ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Revisão de Contratos no Código Civil: Reflexões para uma Sistematização das suas causas à luz da intenção comum dos contratantes. In: LOTUFO, RENAN; NANNI GIOVANNI ETTORE; MARTINS, FERNANDO RODRIGUES (Org.). *Temas Relevantes de Direito Civil Contemporâneo*. 1 ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 379.

³² MARTINS-COSTA, JUDITH. *Comentários ao novo Código Civil: do direito das obrigações. Do adimplemento e da extinção das obrigações*. v. V. t. I. Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. 286.

³³ “(1) Se as circunstâncias que se tornaram a base do contrato tiverem mudado significativamente após a celebração do contrato e se as partes não o tivessem celebrado ou o tivessem celebrado com conteúdo diferente se tivessem previsto essa mudança, poderá ser pretendida a revisão tendo em conta todas as circunstâncias do caso individual, em particular a distribuição contratual ou legal do risco, pela qual uma das partes não pode ser obrigada a manter o contrato sem a respectiva alteração. (2) É equivalente a uma mudança de circunstâncias se representações essenciais que se tornaram a base do contrato se revelarem falsas. (3) Se um ajuste ao contrato não for possível ou não for razoável para uma parte, a parte em desvantagem pode rescindir o contrato. No caso de obrigações contínuas, o direito de rescisão dá lugar ao direito de renúncia”. Tradução livre do original: “(1) *Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. (2) Einer Veränderung der Umstände steht es gleich, wenn wesentliche Vorstellungen, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, sich als falsch herausstellen. (3) Ist eine Anpassung des Vertrags nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar, so kann der benachteiligte Teil vom Vertrag zurücktreten. An die Stelle des Rücktrittsrechts tritt für Dauerschuldverhältnisse das Recht zur Kündigung*”. ALEMANHA. *Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). § 313 Störung der Geschäftsgrundlage*. Disponível em: <<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/313.html>>. Acesso em: 01 jul. 2023.

³⁴ MIRAGEM, BRUNO. *Direito civil: direito das obrigações*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 349.

³⁵ “Nos contratos de execução contínua ou periódica, ou ainda de execução diferida, se o cumprimento de uma das partes se tornar excessivamente oneroso devido à ocorrência de eventos extraordinários e imprevisíveis, a parte que deve esse cumprimento pode solicitar a rescisão do contrato, com os efeitos estabelecidos no artigo 1458. A

imprevisão, na qual o elemento da onerosidade excessiva assume primazia em relação à imprevisibilidade do fato³⁶.

A crença liberal na ideia de imutabilidade dos contratos, portanto, passou a ceder espaço para as teorias revisionistas a partir do início do século XX. No Brasil, essa concepção clássica resistiu por muito mais tempo³⁷.

1.1.2 Superação da falsa dicotomia entre revisão contratual e autonomia privada

As discussões acerca do tema da revisão contratual começaram a ganhar força no direito brasileiro a partir da edição do Código de Defesa do Consumidor, em 1990. A legislação consumerista prevê expressamente, em seu art. 6º, inciso V, a possibilidade de modificação de cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou a sua revisão na hipótese de ocorrência de fatos supervenientes que tornem as prestações excessivamente onerosas ao consumidor³⁸. O art. 51 do CDC dispõe um rol exemplificativo de cláusulas consideradas abusivas, garantindo a possibilidade de revisão pelo juiz para integração de eventual lacuna que surja por conta da retirada da cláusula tida por inválida³⁹.

Pode-se dizer que o Código de Defesa do Consumidor representou uma verdadeira revolução ao tratar tão explicitamente do tema da revisão contratual. Isso porque o Código Civil de 1916 permaneceu silente⁴⁰ em relação à possibilidade de resolução ou revisão dos contratos

rescisão não pode ser solicitada se a onerosidade subsequente estiver dentro da normalidade previsível do contrato. A parte contra a qual a rescisão é solicitada pode evitá-la oferecendo-se para modificar equitativamente as condições do contrato”. Tradução livre do original: “*Nei contratti a esecuzione continuata o periodica ovvero a esecuzione differita, se la prestazione di una delle parti e' divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione puo' domandare la risoluzione del contratto, con gli effetti stabiliti dall'art. 1458. La risoluzione non puo' essere domandata se la sopravvenuta onerosita' rientra nell'alea normale del contratto. La parte contro la quale e' domandata la risoluzione puo' evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto*”. ITÁLIA. *Codice Civile*. Art. 1467 *Contratto con prestazioni corrispettive*. Disponível em: <https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=1942-04-04&atto.codiceRedazionale=042U0262>. Acesso em: 01 jul. 2023.

³⁶ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. *In: Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

³⁷ SILVA, JORGE CESA FERREIRA DA. *Adimplemento e extinção das obrigações*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 162.

³⁸ “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”.

³⁹ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Revisão de Contratos no Código Civil: Reflexões para uma Sistematização das suas causas à luz da intenção comum dos contratantes. *In: LOTUFO, RENAN; NANNI GIOVANNI ETTORRE; MARTINS, FERNANDO RODRIGUES (Org.). Temas Relevantes de Direito Civil Contemporâneo*. 1 ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 379.

⁴⁰ AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 868.

em razão da ocorrência de fatos supervenientes que tornassem a prestação excessivamente onerosa para uma das partes⁴¹.

Apenas em alguns contratos tipificados admitia-se a possibilidade de modificação superveniente, como no contrato de locação, cuja ação revisional já estava prevista no art. 68 e seguintes da Lei de Locações⁴². Outra hipótese surgira no campo do direito público, com a edição da Lei de Licitações e Contratos, que incluiu no seu art. 65, II, alínea “d”, a possibilidade de alteração dos contratos celebrados com a Administração Pública para manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do negócio⁴³.

Com a entrada em vigor da legislação consumerista, percebeu-se uma sintomática mudança no perfil da jurisprudência. Os tribunais brasileiros passaram a aceitar a ideia de revisão contratual, a partir da aplicação das teorias introduzidas pela doutrina, como a teoria da imprevisão e, mais excepcionalmente, a teoria da quebra da base do negócio jurídico⁴⁴. Ainda assim, a aplicação das ditas teorias não era uniforme, em razão da ausência de um marco legislativo que estabelecesse de forma clara os seus pressupostos e consequências⁴⁵.

O esforço dos tribunais para preencher a lacuna legal existente em matéria de revisão contratual não foi à toa. O Código Civil de 2002 acabou por prestigiar várias das linhas de entendimento que a jurisprudência havia construído, bem como enfrentou as várias causas de revisão que já haviam sido abordadas pela legislação consumerista⁴⁶.

Vale destacar que o tema da revisão contratual no Código Civil de 2002 apresentou-se com uma roupagem própria. Diferentemente do Código de Defesa do Consumidor, que elencou um rol exemplificativo de cláusulas consideradas abusivas, o Código Civil de 2002 optou por adotar regras gerais, remetendo a um exame casuístico sobre a abusividade das cláusulas

⁴¹ Sobre isso, WALD menciona que “o Código fora feito para um mundo estável, com moeda firme, em que os contratos não deveriam sofrer maiores alterações independentemente da vontade das partes. Era ainda o mundo dos fisiocratas, do *laissez-faire, laissez-passer*. (...) Assim sendo, era evidente que não se preocupasse com o problema da imprevisão” (WALD, ARNOLDO. *Direito civil: direito das obrigações e teoria geral dos contratos*. v. 2. 22. ed. total. ref. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 327).

⁴² FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. *In: Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

⁴³ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. *In: Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

⁴⁴ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Revisão de Contratos no Código Civil: Reflexões para uma Sistematização das suas causas à luz da intenção comum dos contratantes. *In: LOTUFO, RENAN; NANNI GIOVANNI ETTORE; MARTINS, FERNANDO RODRIGUES (Org.). Temas Relevantes de Direito Civil Contemporâneo*. 1 ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 379.

⁴⁵ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. *In: Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

⁴⁶ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Revisão de Contratos no Código Civil: Reflexões para uma Sistematização das suas causas à luz da intenção comum dos contratantes. *In: LOTUFO, RENAN; NANNI GIOVANNI ETTORE; MARTINS, FERNANDO RODRIGUES (Org.). Temas Relevantes de Direito Civil Contemporâneo*. 1 ed. São Paulo: Atlas, 2012, p.380.

contratuais, a partir de uma reflexão sobre o fundamento para o seu repúdio pelo ordenamento jurídico⁴⁷.

A recepção das teorias revisionistas foi um reflexo do princípio da eticidade que rege o Código Civil, por meio do qual o legislador brasileiro buscou superar o apego do Código anterior ao formalismo jurídico⁴⁸. Nesse sentido, o Código Civil passou a ver – na expressão de MIGUEL REALE –, o *direito como experiência*, introduzindo modelos jurídicos abertos que permitem ao juiz se apropriar de princípios éticos como a equidade, a boa-fé e a probidade, em vista de um ideal de justiça concreta, e não mais em função de individualidades concebidas *in abstracto*⁴⁹.

Aliás, essa nova perspectiva sobre a possibilidade de intervenção judicial nos pactos também se relaciona com a limitação à liberdade contratual imposta pela função social do contrato (art. 421 do CC). A cláusula geral da função social tem um duplo papel: estabelece como regra geral a liberdade dos contratantes de fixarem o conteúdo dos contratos e limita tal liberdade quando essa se mostrar incompatível com as exigências da socialidade⁵⁰.

Com a entrada em vigência da Lei nº 13.874/2019 (“Lei de Liberdade Econômica” ou apenas “LLE”), voltaram à tona as discussões acerca dos limites da intervenção judicial nas relações privadas. Em especial, a inclusão do parágrafo único do art. 421 do Código Civil mostra uma disposição do legislador de retornar à concepção liberal de contrato mencionada anteriormente, ensaiando uma linha *anti-revisionista*⁵¹.

Isso porque, após a alteração promovida pela LLE, o parágrafo único do art. 421 do CC passou a indicar expressamente a excepcionalidade da revisão contratual, *in verbis*:

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

⁴⁷ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Revisão de Contratos no Código Civil: Reflexões para uma Sistematização das suas causas à luz da intenção comum dos contratantes. In: LOTUFO, RENAN; NANNI GIOVANNI ETTORRE; MARTINS, FERNANDO RODRIGUES (Org.). *Temas Relevantes de Direito Civil Contemporâneo*. 1 ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 386.

⁴⁸ REALE, MIGUEL. *História do Novo Código Civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005, p. 37.

⁴⁹ MARTINS-COSTA, JUDITH; BRANCO, GERSON LUIZ CARLOS. *Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 175.

⁵⁰ MARTINS-COSTA, JUDITH; BRANCO, GERSON LUIZ CARLOS. *Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 159.

⁵¹ A Exposição de Motivos da Medida Provisória nº 881 (que depois veio a se transformar na LLE) é clara nesse sentido: “Ao mesmo tempo, esse rol também foi selecionado para alterar situações consideradas paradigmáticas, que repercutirão sobre todo o sistema jurídico por inverterem o pressuposto vigente de anti-liberdade e anti-desenvolvimento. Para isso, esse texto será considerado uma norma a ser seguida no direito civil, empresarial, econômico, urbanístico e do trabalho”. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2019/medidaprovisoria-881-30-abril-2019-788037-exposicaodemotivos-157846-pe.html>>. Acesso em 19/08/2023.

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

O inciso III do art. 421-A, também incluído pela LLE, repete a mesmíssima ideia⁵²:

Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que:

(...)

III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada.

O legislador foi infeliz nessa proposição. Em primeiro, porque a lei demonstra uma evidente antinomia em relação às próprias bases dogmáticas do Código Civil.

Nesse sentido, as judiciosas considerações de VÉRA M. J. DE FRADERA:

A nova versão da liberdade contratual, elaborada mediante uma simbiose entre duas correntes bastante distintas, apresenta-se como uma posição logicamente incompatível.

Com efeito, ao manter o caput do artigo 421, o Legislador da lei 13.874/2019 conservou a doutrina fundante do Código de 2002, de abertura às intervenções do juiz, devendo os contratantes observar os limites da função social, seguindo, portanto, a doutrina da funcionalização do direito.

Já ao proclamar a quase intangibilidade do contrato (princípio da intervenção mínima e excepcionalidade da revisão) pretendeu uma coabitação pouco provável de ser levada a cabo, porquanto produtora de antinomia.⁵³

Em segundo, porque, a rigor, a proposição legislativa não trouxe nenhuma novidade ao sistema civil. O próprio modelo revisional delineado no Código Civil já pressupõe a intervenção judicial como medida excepcional, condicionada à satisfação de requisitos específicos. O Direito Brasileiro reconhecia e valorava a regra geral de imutabilidade do conteúdo contratual, independentemente da previsão inserida pela LLE, em razão da função precípua do contrato de estabilização das relações negociais no tempo⁵⁴.

Além disso, considerando não ter havido qualquer medida no sentido de recrudescer os requisitos para a intervenção judicial, é improvável que tal proposição legal efetivamente

⁵² Sobre isso, FRADERA chega a mencionar que “o texto deste artigo 421-A poderia servir como exemplo de como não se deve legislar, pois todo o seu teor expressa algo já está dito e redito no Código Civil, na lei em geral, na própria lei 13.874 (inciso III do artigo 421-A), pela doutrina e jurisprudência” (FRADERA, VÉRA MARIA JACOB DE. Liberdade de contratar e função social do contrato – art. 421 do Código Civil. In: *Comentários à Lei de Liberdade Econômica: Lei 13.844/2019*. MARQUES NETO, FLORIANO; RODRIGUES JR., OTÁVIO LUIZ; XAVIER, RODRIGO (Coords.). São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019, p. 304.

⁵³ FRADERA, VÉRA MARIA JACOB DE. Liberdade de contratar e função social do contrato – art. 421 do Código Civil. In: *Comentários à Lei de Liberdade Econômica: Lei 13.844/2019*. MARQUES NETO, FLORIANO; RODRIGUES JR., OTÁVIO LUIZ; XAVIER, RODRIGO (Coords.) São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019, p. 304-305.

⁵⁴ MARTINS-COSTA, JUDITH; SILVA, PAULA COSTA E. *Crise e perturbações no cumprimento da prestação: estudo de direito comparado luso-brasileiro*. São Paulo: Quartier Latin, 2020, p. 212.

produza efeitos jurídico-normativos⁵⁵. Por isso, CARLOS NELSON KONDER refere que a LLE tem papel meramente simbólico, no plano retórico-ideológico⁵⁶.

Parece que a LLE é fruto de uma concepção que coloca revisão contratual e autonomia privada em posições contrapostas. No entanto, essa concepção se revela equivocada ao se pensar na revisão contratual como forma de restauração da intenção comum dos contratantes.

O rompimento do sinalagma contratual significa, ao fim, a perda do conteúdo volitivo que faz surgir a obrigação⁵⁷. Em outras palavras, a manutenção do contrato na forma em que está posto significa, nessa situação, obrigar o polo afetado a permanecer em um contrato que não reflete a intenção comum das partes e que, portanto, não foi verdadeiramente querido⁵⁸.

Daí porque equivoca-se quem fala em “declínio da autonomia privada” ou em “derrogação do princípio da força vinculante”. A revisão contratual consiste fundamentalmente em reconstruir o conteúdo da vontade pela via hermenêutica⁵⁹, e não inovar arbitrariamente a partir de parâmetros externos ao que foi contratado⁶⁰.

Essa perspectiva representa uma necessária superação da falsa dicotomia entre revisão contratual e autonomia privada. Revisar o contrato para restaurar o conteúdo da intenção comum das partes significa respeitar o contrato autonomamente firmado e, assim, cumprir materialmente o *pacta sunt servanda*⁶¹.

Assim devem ser compreendidos os mecanismos de revisão autorizados pelo sistema civil brasileiro, em especial, os disciplinados nos artigos 317 e 478 do Código Civil. É bem verdade que os referidos dispositivos estabeleceram parâmetros para guiar as decisões dos tribunais, preenchendo, a abissal lacuna legislativa existente no regime do Código anterior.

Nada obstante, os referidos dispositivos ainda são objeto de ampla discussão por parte da doutrina e da jurisprudência em relação aos seus critérios de aplicação. Em razão disso, visando subsidiar a análise jurisprudencial que será desenvolvida na segunda parte do presente

⁵⁵ KONDER, CARLOS NELSON. Revisão contratual no contexto da pandemia: análise da simbologia da legislação à luz da jurisprudência do TJERJ. *Scientia Iuris, Londrina*, v. 27, n. 2, p. 170-186, jul. 2023.

⁵⁶ KONDER, CARLOS NELSON. Revisão contratual no contexto da pandemia: análise da simbologia da legislação à luz da jurisprudência do TJERJ. *Scientia Iuris, Londrina*, v. 27, n. 2, p. 170-186, jul. 2023.

⁵⁷ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. *In: Revista de Direito Civil Contemporâneo*, vol. 19, p. 61-86, 2019.

⁵⁸ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. *In: Revista de Direito Civil Contemporâneo*, vol. 19, p. 61-86, 2019.

⁵⁹ WALD, Arnoldo. *Direito civil: direito das obrigações e teoria geral dos contratos*. v. 2. 22. ed. total. ref. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 341-340.

⁶⁰ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. *In: Revista de Direito Civil Contemporâneo*, vol. 19, p. 61-86, 2019.

⁶¹ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. *In: Revista de Direito Civil Contemporâneo*, vol. 19, p. 61-86, 2019.

trabalho, buscar-se-á fazer, na sequência, uma sistematização dos pressupostos de incidência dos artigos 478 a 480 (1.2.1) e do artigo 317 do Código Civil (1.2.2).

1.2 REVISÃO CONTRATUAL NO CÓDIGO CIVIL

1.2.1 Escopo e requisitos de aplicação dos artigos 478 a 480 do Código Civil

O art. 478 do CC tem a seguinte redação:

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.

À primeira vista, o referido dispositivo parece indicar todos os seus requisitos de aplicabilidade. Contudo, para além dos pressupostos explicitamente elencados no texto do art. 478, a doutrina e a jurisprudência têm também apontado a existência de requisitos implícitos⁶². Nesse tocante, LUIS RENATO FERREIRA DA SILVA explica sobre a possibilidade de se extrair os ditos requisitos implícitos de outros pontos do sistema:

Um sistema jurídico no qual a lei é a fonte principal não exclui outras fontes positivas, ainda que não legais. Entretanto, o princípio da legalidade torna-a fonte excludente (posto que não exclusiva). Quero dizer, tudo o que estiver excluído pela lei não pode ser imposto. Entretanto, o que não esteja expressamente previsto não está impedido de ser exigido, desde que estribado em outra fonte. No caso da resolução, a fonte legal prevê alguns requisitos, sem excluir que, implicitamente, outros estejam presentes, oriundos estes de outros pontos do sistema⁶³.

Essa distinção entre os pressupostos explícitos e implícitos será adotada na presente análise, para fins explicativos.

O primeiro requisito que se pode extrair diretamente da redação do art. 478 do Código Civil tem a ver com o objeto passível de resolução, *i.e.*, o contrato. O referido dispositivo legal limita a sua incidência aos “*contratos de execução continuada ou diferida*”. Nesse ponto, chama-se atenção para uma redundância do legislador, que destaca desnecessariamente espécie (execução continuada) do gênero (execução diferida).

⁶² FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

⁶³ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

Memore-se que a execução diferida é gênero que abarca as espécies execução a termo, execução continuada e execução por trato sucessivo. O que separa as três espécies é o que ocorre no lapso temporal entre a constituição do contrato e o seu adimplemento⁶⁴.

Na execução a termo, nada ocorre nesse lapso temporal, uma vez que há uma condição suspensiva da execução. Na execução diferida continuada ocorrem atos de execução parcelares que conjuntamente formam uma única prestação integral. Já na execução por trato sucessivo cada ato de execução é independente, como se fosse um contrato autônomo em si⁶⁵.

Delinear as diferenças entre as modalidades de execução diferida tem especial relevância para medir as consequências da resolução contratual. Isso porque nos contratos de execução diferida continuada, a resolução opera efeitos *ex tunc*, na medida em que não se pode dissociar as parcelas que formam uma única prestação. Por outro lado, a resolução dos contratos de execução por trato sucessivo operará efeitos *ex nunc*, vez que cada parcela é considerada uma prestação autônoma⁶⁶.

O segundo pressuposto explícito no texto do art. 478 do Código Civil diz respeito à qualidade do fato, que deve ser imprevisível e extraordinário. Nesse ponto, discute-se se há distinção entre imprevisibilidade e extraordinariedade.

Capitaneando o entendimento de que a cumulação dos termos extraordinário e imprevisível na redação do dispositivo se trata de mera redundância legislativa, NELSON BORGES tece, talvez, a mais ferrenha das críticas:

O art. 478, copiando o Código Civil italiano, apresentou uma redundância inaceitável quando falou em acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, como se fossem representativos de coisas diferentes. É elementar que imprevisível é aquele fato que se situa além das fronteiras em que se apresentam os acontecimentos normais, comuns, ordinários, portanto, fora de qualquer previsão possível. Ao buscarmos o conceito de extraordinário, até etimologicamente (se ordinário é comum, extraordinário é incomum) temos que aceitar como tudo aquilo que gravita fora da órbita do que é ordinário, portanto, previsível. Então, se acontecimento imprevisível significa não previsível, não ordinário, incomum, extraordinário, não há como fugir à evidência gritante de que extraordinário quer dizer não ordinário, não previsível, incomum, portanto, imprevisível, donde a equivalência dos termos e sua consequente redundância. Inaceitável, sob todos os aspectos. Em nome de elementar tecnicidade é imperiosa sua reformulação. Em qualquer texto literário, de pouca ou muita importância, onde a linguagem é plurívoca, a derrapada já seria grave e passível de reparos. Com maior razão o será no manuseio da linguagem formal, unívoca, em suma, de um Código Civil. Assim, em um contexto técnico, dentro da nobreza de uma lei, no âmago de um novo Diploma Legal que esteve em gestação por mais de vinte

⁶⁴ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

⁶⁵ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

⁶⁶ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

anos, é francamente inaceitável. A redundância evidencia de forma indiscutível a pouca estima para com o vernáculo, a despeito do tão decantado "cuidado especial", referido pelo professor Reale⁶⁷.

Para RUY ROSADO, pode-se distinguir, na teoria, o extraordinário do imprevisível. Na visão do doutrinador, extraordinário seria o fato que está fora do curso normal das coisas, como o exemplo da inundação em área que normalmente não sofre com os efeitos da chuva⁶⁸. Imprevisível, por sua vez, seria o fato que foge da cogitação das partes contratantes no momento da celebração do negócio - como por exemplo, a queda de uma barreira de contenção de barragem em razão de inundação (ainda que, nessa situação hipotética, a inundação fosse fato previsível)⁶⁹.

Ainda assim, RUY ROSADO entende que essa diferenciação não tem relevância prática⁷⁰. Em razão disso, trata os conceitos de imprevisibilidade e extraordinariedade como sinônimos, reportando-se ao primeiro para tratar do pressuposto do art. 478 do Código Civil.

Nessa linha de entendimento, a análise do pressuposto da imprevisibilidade deve estar diretamente vinculada ao conceito de álea normal do contrato. Isto é, se o fato superveniente estiver incluído na álea normal, não poderá ser considerado imprevisível ou extraordinário, justamente porque a álea normal se refere às circunstâncias que estavam no campo de visão dos contratantes e, portanto, previstas⁷¹. Assim, os fatos integrantes da álea normal do negócio devem ser considerados incluídos na equação econômico-financeira ajustada pelas partes, não motivando eventual revisão contratual.

LUIS RENATO FERREIRA DA SILVA traz uma abordagem diferente na análise do pressuposto relativo ao fato superveniente. O autor também diferencia os conceitos de extraordinário e imprevisível, referindo que o primeiro adjectiva fatos que estão fora da ordem normal das coisas, enquanto o segundo teria a ver com fatos que não estão na linha do horizonte dos contratantes⁷².

⁶⁷ BORGES, NELSON. A teoria da imprevisão e os contratos aleatórios. In: *Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos*. v. 4, p. 757-772, jun/2011.

⁶⁸ AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 899.

⁶⁹ AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 899.

⁷⁰ AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 900.

⁷¹ AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 902-903.

⁷² FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

Contudo, LUIS RENATO FERREIRA DA SILVA entende que essa diferenciação dos termos utilizados adotados pelo legislador tem reflexos práticos, devendo-se considerar o elemento da extraordinariedade como um complemento à interpretação do elemento imprevisível⁷³. Segundo essa linha de entendimento, um fato previsível pode ser ordinário na vida, mas extraordinário no contrato, de forma que o elemento extraordinário é o que permitiria abarcar no suporte da norma não só o fato imprevisível, mas também o previsível de consequências imprevisíveis⁷⁴.

O autor toma como exemplo a inflação, fato previsível no atual contexto econômico. No entanto, a despeito da sua previsibilidade, torna-se extraordinário quando excede as consequências ordinárias (como no caso da “inflação galopante”)⁷⁵. Nessa situação na qual o fato previsível gera consequências extraordinárias, seria possível recorrer ao remédio da resolução por onerosidade excessiva.

Em que pese a divergência em relação à pertinência prática na diferenciação entre os elementos extraordinário e imprevisível, o que se pode concluir é que as linhas de entendimento de LUIS RENATO FERREIRA DA SILVA e RUY ROSADO convergem na essência. Por caminhos diferentes (a diferenciação ou não dos termos insertos na redação do art. 478 do CC), os autores chegam à mesma conclusão, qual seja, a de que o fundamental à interpretação do fato superveniente é a consideração das consequências imprevisíveis de um fato por si só previsível.

Note-se que RUY ROSADO ensaia um exemplo bastante parecido com o de LUIS RENATO para ilustrar essa situação. RUY ROSADO refere que o processo de desvalorização da moeda, por si só, é fato previsível, mas que pode tomar proporções imprevisíveis em uma situação de maxidesvalorização⁷⁶. O autor justifica essa interpretação referindo que a imprevisibilidade pode referir-se ao grau, à quantidade ou à dimensão do fenômeno⁷⁷.

Destaque-se que essa interpretação aproxima a noção de imprevisibilidade trazida no Código Civil com a noção introduzida no art. 124, II, alínea “d”, da Lei de Licitações⁷⁸. Referido

⁷³ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

⁷⁴ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

⁷⁵ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

⁷⁶ AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 901.

⁷⁷ AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 901.

⁷⁸ “Art. 124. Os contratos regidos por esta Lei poderão ser alterados, com as devidas justificativas, nos seguintes casos: (...) II - por acordo entre as partes: d) para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis

dispositivo inclui expressamente na sua esfera de incidência os fatos imprevisíveis e previsíveis de consequências incalculáveis, sem se preocupar com a menção ao elemento extraordinário.

Parece que essa tese é a mais adequada para uma correta interpretação do pressuposto relativo à qualidade do fato. Foi esse, inclusive, o entendimento abalizado pelo Enunciado nº 175 da III Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal:

A menção à imprevisibilidade e à extraordinariedade, insertas no art. 478 do Código Civil, deve ser interpretada não somente em relação ao fato que gere o desequilíbrio, mas também em relação às consequências que ele produz.⁷⁹

O último pressuposto explícito diz respeito aos efeitos do acontecimento superveniente sobre o contrato. O remédio da resolução por onerosidade excessiva inscrito no art. 478 do CC pode ser invocado desde que o fato imprevisível tenha gerado um desequilíbrio entre as prestações, com excessiva onerosidade para um dos contratantes e extrema vantagem para o outro.

Pode-se dizer que a onerosidade excessiva é o cerne da questão, pois é ela o elemento que caracteriza a mudança substancial nas condições originalmente pactuadas e que autoriza a intervenção judicial para extinguir o contrato⁸⁰. Sem onerosidade excessiva, não há margem para revisão contratual, ainda que o fato superveniente e imprevisível tenha afetado o contrato em alguma medida.

Nesse ponto, vale destacar que o tratamento dado pelo legislador brasileiro ao pressuposto relativo à consequência do fato expõe diferenças marcantes entre o art. 478 do CC e a sua inspiração italiana, o art. 1.467 do *Codice Civile*. A lei italiana optou por mencionar expressamente o parâmetro da álea normal do contrato para delimitar o conceito de onerosidade excessiva, ao vedar o pedido resolutorio nos casos em que a onerosidade estiver contida na álea normal⁸¹.

Ainda que o legislador brasileiro não tenha referenciado expressamente o conceito de álea normal do contrato, novamente, este deve servir como norte para a interpretação do

de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no contrato”.

⁷⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Revista das jornadas do CJF: direito civil, direito comercial, direito processual civil, prevenção e solução extrajudicial de litígios. Brasília: Superior Tribunal de Justiça, 2018. p. 54. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-jornadas-cjf-2018_1.pdf>. Acesso em 06 jul. 2023.

⁸⁰ AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 904.

⁸¹ MARTINS-COSTA, JUDITH; SILVA, PAULA COSTA E. *Crise e perturbações no cumprimento da prestação: estudo de direito comparado luso-brasileiro*. São Paulo: Quartier Latin, 2020, p. 215.

pressuposto da onerosidade excessiva⁸². Nesse sentido, pode-se entender como excessivamente onerosa aquela prestação que extrapola significativamente o equilíbrio estabelecido pelas partes⁸³.

Esse equilíbrio estabelecido pelas partes deve ser pensado não como uma relação estática, mas sim como uma relação que comporta algum grau de oscilação, sem que isso signifique concreto desequilíbrio⁸⁴. É normal o que está equilibrado pender ora para um lado, ora para o outro, sem que isso signifique um concreto desequilíbrio; o desequilíbrio nasce quando a oscilação é excessiva, pendendo tanto para um lado a ponto de beneficiar apenas um dos contratantes⁸⁵.

Sobre essa noção dinâmica de equilíbrio à luz da álea normal do contrato, ENZO ROPPO sintetiza que:

É preciso que o desequilíbrio determinado entre a prestação e contraprestação supere a medida que corresponde às normais oscilações de mercado dos valores trocados; se permanece dentro delas, não há razão para libertar dos seus compromissos a parte que sofre um agravamento econômico que podia, muito bem, ter previsto e prevenido. A lógica, em suma, é sempre esta: cada contrato comporta, para quem o faz, riscos mais ou menos elevados; a lei tutela o contratante face aos riscos anormais, que nenhum cálculo racional econômico permitiria considerar; mas deixa a seu cargo os riscos tipicamente conexos com a operação, que se inserem no andamento médio daquele dado mercado⁸⁶.

A onerosidade excessiva comporta também o interesse objetivo da transposição patrimonial. Isso porque o contrato representa uma operação econômica fundada na reciprocidade de prestações⁸⁷. Essa reciprocidade é a razão de ser objetiva da vinculatividade, sendo a causa da obrigatoriedade do contrato⁸⁸.

Nessa linha, a onerosidade excessiva passa a existir quando o sacrifício patrimonial inerente à prestação transborda o que foi objetivamente pactuado, perdendo a sua característica

⁸² MARTINS-COSTA, JUDITH; SILVA, PAULA COSTA E. *Crise e perturbações no cumprimento da prestação: estudo de direito comparado luso-brasileiro*. São Paulo: Quartier Latin, 2020, p. 215.

⁸³ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. *In: Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

⁸⁴ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. *In: Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

⁸⁵ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. *In: Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

⁸⁶ ROPPO, ENZO. *O contrato*. Tradução: ANA COIMBRA e M. JANUÁRIO C. GOMES. Coimbra: Almedina, 2009, p. 262.

⁸⁷ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. *In: Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

⁸⁸ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. *In: Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

de equivalência⁸⁹. Essa perspectiva permite entender o rompimento do vínculo contratual por onerosidade excessiva não como um ataque à autonomia das partes, mas sim como uma forma de preservá-la⁹⁰.

O último pressuposto explícito elencado pelo legislador no art. 478 do CC é o da extrema vantagem para a outra parte. Trata-se de outra inovação da lei brasileira em relação ao modelo italiana que tem provocado críticas da doutrina.

Ao comentar sobre o pressuposto da extrema vantagem, JUDITH MARTINS-COSTA aponta que o remédio resolutorio introduzido no Código Civil poderá ser invocado se houver um típico desequilíbrio na balança: de um lado, a perda; e de outro, o ganho⁹¹. Refere, contudo, que essa lógica binária nem sempre será adequada. Por exemplo, é possível observar as relações contratuais de locação em *shoppings centers*, nas quais lojistas e empreendimento foram afetados com o impacto da pandemia de Covid-19 na relação contratual⁹².

Na mesma linha, pode-se questionar a pertinência desse pressuposto em situações nas quais o fato superveniente tornou o adimplemento da obrigação excessivamente onerosa para uma das partes, mas sem gerar qualquer tipo de vantagem para a outra. E, ainda que o fato superveniente tenha gerado extrema vantagem para um dos contratantes, muitas vezes será difícil (se não impossível) à outra parte demonstrar essa vantagem⁹³.

Essas razões levaram parte da doutrina a obviar o requisito da extrema vantagem. Ruy Rosado entende que a interpretação literal desse pressuposto significaria limitar demasiadamente o âmbito de abrangência do art. 478, razão pela qual sugere uma presunção *juris tantum* de vantagem exagerada nos casos em que se verificar a onerosidade excessiva para uma das partes⁹⁴.

Contudo, a solução mais adequada para o enfrentamento do requisito da extrema vantagem exsurge de uma necessária interpretação sistemática do art. 478 com o art. 422 do CC. Quer-se dizer que o requisito da extrema vantagem deve ser interpretado à luz do princípio da boa-fé objetiva, substituindo o critério puramente material para verificar a vantagem por um

⁸⁹ AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 907.

⁹⁰ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

⁹¹ MARTINS-COSTA, JUDITH; SILVA, PAULA COSTA E. *Crise e perturbações no cumprimento da prestação: estudo de direito comparado luso-brasileiro*. São Paulo: Quartier Latin, 2020, p. 217.

⁹² MARTINS-COSTA, JUDITH; SILVA, PAULA COSTA E. *Crise e perturbações no cumprimento da prestação: estudo de direito comparado luso-brasileiro*. São Paulo: Quartier Latin, 2020, p. 218.

⁹³ AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 911.

⁹⁴ AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 911.

juízo da atitude ética dos contratantes na exigência do cumprimento de uma prestação excessivamente onerosa⁹⁵.

Nesse sentido, pode-se entender que a insistência do credor no cumprimento estrito da prestação que sabidamente onere em excesso o devedor significa uma violação dos deveres de lealdade e cooperação⁹⁶. É dizer que o credor, nessa situação, estaria buscando a sua vantagem pessoal às custas do sacrifício devedor⁹⁷.

Assim, a interpretação do pressuposto da vantagem exagerada a qual se refere o art. 478 do CC pode ser vinculada à chamada teoria do limite do sacrifício. Será verificada a extrema vantagem sempre que o cumprimento da prestação ultrapassasse o limite do sacrifício que pode ser imposto a uma parte e não seja compatível, portanto, com a boa-fé objetiva que os contratantes devem guardar ao longo da execução do contrato⁹⁸.

São esses, em síntese, os requisitos explicitamente elencados na redação do art. 478 do CC: (i) que o contrato seja de execução continuada ou diferida; (ii) que o fato superveniente seja imprevisível e extraordinário; (iii) que o fato superveniente torne a prestação excessivamente onerosa para uma das partes e com extrema vantagem para a outra. Mas há ainda pressupostos implícitos que merecem nota.

O primeiro pressuposto implícito que se pode extrair do art. 478 do CC diz respeito à inimputabilidade do fato imprevisível a uma das partes contratantes. Isto é, a causa do evento extraordinário e imprevisível deve ser estranha ao contratante que o invoca para resolver o contrato⁹⁹.

Com isso, não se quer dizer que a inimputabilidade vede a invocação do remédio resolutorio somente quando o fato imprevisível tiver sido diretamente causado pelo contratante prejudicado. A resolução do contrato também é vedada nas hipóteses em que o fato do contratante poderia ter evitado o prejuízo decorrente do fato superveniente ao qual não deu causa¹⁰⁰.

⁹⁵ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

⁹⁶ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

⁹⁷ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

⁹⁸ Muito antes da recepção da teoria da onerosidade excessiva pelo atual Código Civil e da posituação de princípios como o da função social do contrato, CLÓVIS DO COUTO E SILVA já comentava que a teoria do limite do sacrifício não afasta a autonomia privada, mas a restringe a fim de evitar tornar a relação jurídica algo meramente formal. Cf. COUTO E SILVA, CLÓVIS V. DO. *A obrigação como processo*. São Paulo: Bushatsky, 1976, p. 130-131.

⁹⁹ LEÃES, LUIZ GASTÃO PAES DE BARROS. A onerosidade excessiva no código civil. In: *Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais*, v. 31, p. 12-24, jan./mar. 2006.

¹⁰⁰ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

O exemplo comumente destacado pela doutrina é o da *perpetuatio obligationis*, positivado no artigo 399 do CC¹⁰¹. Referido dispositivo prevê que o devedor em mora responde pela impossibilidade da prestação ainda que essa impossibilidade resulte de caso fortuito, se isto ocorrer durante o atraso.

Efetivamente, a mora do devedor estende a vigência do contrato para além do que foi originalmente previsto pelas partes, o que permite que o fato superveniente o atinja antes de sua extinção¹⁰². Daí porque os prejuízos causados pelo fato imprevisível devem ser atribuídos ao devedor, impedindo-o de invocar a resolução sem responsabilidade, como se ele assumisse os riscos imprevisos a partir do momento em que foi constituído em mora.

Isso conduz a uma similitude com o segundo pressuposto implícito que se pode destacar, a respeito do caráter de generalidade do fundamento da onerosidade excessiva. O evento que cause onerosidade excessiva superveniente deve ter uma natureza geral, isto é, não basta que seja mera dificuldade específica para o devedor em sua esfera individual¹⁰³. É necessário, pois, que exista um fator que atinja qualquer devedor, resultando na alteração do valor de mercado da prestação¹⁰⁴.

Eis o elucidativo exemplo de ENZO ROPPO:

E coerente com este delineamento que deva tratar-se, igualmente, de acontecimentos que não se manifestem só na esfera individual de um contraente, mas operem, ao invés, com caráter de generalidade, mudando as condições de todo um mercado ou de todo um sector de relações. Por isto, pode ser causa de resolução o encerramento do canal de Suez, que agrave a prestação do transportador marítimo, mas não certamente a doença imprevista do comandante do navio, que obrigue o armador a substituí-lo naquela viagem por outro que pretende uma remuneração muito mais elevada.¹⁰⁵

Nesse sentido, a capacidade de solvência ou as condições subjetivas do devedor não têm relevância na análise do requisito da onerosidade excessiva, tampouco desobriga a parte de cumprir com as obrigações que assumiu¹⁰⁶. Inclusive, a situação de onerosidade excessiva pode

¹⁰¹ AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 919.

¹⁰² FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. *In: Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

¹⁰³ TRIMARCHI, PIETRO. *Istituzioni di diritto privato*. 10. ed. Milano: Giuffrè, 1995, p. 385.

¹⁰⁴ TRIMARCHI, PIETRO. *Istituzioni di diritto privato*. 10. ed. Milano: Giuffrè, 1995, p. 385.

¹⁰⁵ ROPPO, ENZO. *O contrato*. Tradução: ANA COIMBRA e M. JANUÁRIO C. GOMES. Coimbra: Almedina, 2009, p. 262.

¹⁰⁶ SILVA, JORGE CESA FERREIRA DA. *Adimplemento e extinção das obrigações*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 171.

se manifestar mesmo quando o cumprimento de uma prestação não implica em sacrifício para o devedor¹⁰⁷.

Parte da doutrina também indica necessidade de se observar outros dois pressupostos implícitos: a natureza do contrato e a limitação imposta pela álea normal.

Com relação ao primeiro, alguns autores tecem considerações acerca da possibilidade de postular a resolução dos contratos aleatórios com base na teoria da onerosidade excessiva. Isso porque é próprio do contrato aleatório a incerteza em relação ao direito à prestação, uma vez que uma das prestações pode falhar ou então ser desproporcional ao valor da contraprestação¹⁰⁸.

Por meio do contrato aleatório, pelo menos uma das partes compra um risco - como ocorre em um contrato de seguro, no qual o segurado, em troca do prêmio, poderá receber o valor da indenização na hipótese de ocorrer o sinistro, ou nada receber, se este não acontecer¹⁰⁹. Com efeito, é possível dizer que os contratos aleatórios comportam uma imprevisibilidade da prestação a ser entregue, de forma que eventuais circunstâncias supervenientes já estariam computadas na álea normal desse tipo contratual¹¹⁰.

Contudo, a imprevisibilidade em relação à prestação, característica dos contratos aleatórios, não impede em absoluto a possibilidade de se invocar a teoria da onerosidade excessiva.

Nesse sentido, JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENÇÃO refere que “*a alteração das circunstâncias pode ser relevante mesmo no domínio dos contratos aleatórios, porque o que estiver para lá do risco tipicamente implicado no contrato pode ser atingido*”¹¹¹. Para exemplificar essa ideia, o autor menciona que quem opera na Bolsa está sujeito aos riscos da oscilação das cotações, mas o encerramento inesperado das operações na Bolsa é uma ocorrência extraordinária, que justifica a revisão do contrato por alteração das circunstâncias¹¹².

Essa foi a posição que acabou se firmando no STJ. É paradigmático o caso envolvendo as prestações de *leasing* fixados em dólares norte-americanos, no qual a Corte entendeu que

¹⁰⁷ BOSELLI, ALDO. *Eccessiva Onerosità*. In: *Novissimo Digesto Italiano*, v. VI, 3. ed., Torino: 1975, p. 333.

¹⁰⁸ GOMES, ORLANDO. *Contratos*. 26. ed. rev. atual. e aum. por Antonio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo De Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 88.

¹⁰⁹ RODRIGUES, SILVIO. *Direito Civil: dos contratos e das declarações unilaterais da vontade*. 30. ed. atual. v. 3. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 33.

¹¹⁰ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

¹¹¹ ASCENÇÃO, JOSÉ DE OLIVEIRA. Alteração das circunstâncias e justiça contratual no novo Código Civil. In: *Revista CEJ, Brasília*, n. 25, p. 59-69, abr./jun. 2004.

¹¹² ASCENÇÃO, JOSÉ DE OLIVEIRA. Alteração das circunstâncias e justiça contratual no novo Código Civil. In: *Revista CEJ, Brasília*, n. 25, abr./jun. 2004, p. 59-69.

excessiva variação da moeda norte-americana em relação ao Real justificava a revisão contratual, sob o fundamento de que a disparidade cambiária tinha fugido da variação normal e esperada da álea contratual¹¹³.

De fato, o cuidado que alguns doutrinadores têm para tratar da aplicabilidade da teoria da onerosidade excessiva aos contratos aleatórios é pertinente. Como visto, esse tipo contratual tem características específicas que podem conduzir à equivocada conclusão de que nos contratos aleatórios as partes não estariam protegidas de eventos imprevisíveis.

Não obstante, entende-se que os apontamentos sobre as referidas peculiaridades dos contratos aleatórios não constituem exatamente um pressuposto implícito de aplicabilidade da teoria da onerosidade excessiva. Na realidade, tais considerações são meros desdobramentos da interpretação do referido dispositivo legal à luz do parâmetro da álea normal.

Na mesma linha, o apontamento que parte da doutrina faz sobre a necessidade de que a consequência do fato imprevisível leve a prestação para uma álea extracontratual também não pode ser considerado um requisito autônomo. Deve prevalecer o entendimento de que a álea normal serve de parâmetro durante todo o processo interpretativo do art. 478 do CC. Por isso, quando se fala nos requisitos explícitos da imprevisibilidade do fato e da onerosidade excessiva, já se está considerando que a consequência do fato imprevisível deve levar a prestação para a álea extracontratual.

Feitas estas considerações acerca dos pressupostos de aplicabilidade do art. 478 do CC, há que se delinear algumas considerações sobre os artigos 479 e 480, os quais complementam a norma contida no primeiro.

Assim dispõe o art. 479:

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

De plano, pode-se dizer que essa disposição legal demarca uma preocupação do legislador com a conservação dos contratos, justamente por oferecer ao réu a possibilidade de evitar a resolução da avença a partir da oferta equitativa¹¹⁴. Vale mencionar que a ideia de conservação dos contratos pode ser identificada em outros pontos do sistema, como na teoria

¹¹³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1.348.081/RS. Recorrente: ARROZEIRA CHASQUEIRO LTDA. e OUTROS. Recorrida: BANCO DO BRASIL S.A. Relator: MIN. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA. Brasília, 02 jun. 2016. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=50777554&num_registro=201202113264&data=20160621&tipo=91&formato=PDF>. Acesso em: 25 jul. 2023.

¹¹⁴ AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 938.

do adimplemento substancial e na possibilidade de aproveitamento do restante do contrato com cláusulas nulas¹¹⁵.

Trata-se de exceção peremptória modificativa da qual pode lançar mão o credor¹¹⁶. Nesse sentido, a oferta de modificação pode comportar a redução da prestação do devedor, ou então o aumento da contraprestação incumbida ao credor¹¹⁷.

Mais que isso, a disposição do art. 479 configura verdadeiro poder de modificação unilateral do contrato, sem que a isso o devedor possa se opor¹¹⁸. Sobre esse aspecto, CESARE MASSIMO BIANCA já mencionava que:

A redução equitativa do contrato é um poder da contraparte, que responde ao princípio da conservação do contrato. A contraparte não propõe uma modificação do contrato (como se poderia deduzir do texto literal da norma), mas o retifica de modo que seja atenuado o acréscimo excessivo da prestação da parte onerada. O exercício do poder de redução equitativa do contrato constitui um negócio unilateral e receptício, semelhante ao exercício do poder de retificação previsto em tema de anulação de contrato por erro e contrato rescindível. A aceitação da parte onerada não é necessária para a retificação, mas para torná-la irrevogável¹¹⁹.

Essa exegese é a única capaz de assegurar a funcionalidade do dispositivo legal, uma vez que atribui ao credor uma ferramenta reativa e eficaz em face da pretensão resolutória deduzida pelo devedor¹²⁰. Em raciocínio inverso, conferir eficácia à recusa do devedor significaria o esvaziamento completo da norma, que estaria meramente autorizando as partes a negociarem uma possível alteração do contrato – o que, como se sabe, não depende de previsão legal¹²¹.

Mas ainda que o credor não esteja sujeito à aceitação do devedor, pode-se afirmar que a proposta de modificação equitativa deve ser balizada pelo princípio da boa-fé objetiva, a evitar

¹¹⁵ AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 938.

¹¹⁶ MARTINS-COSTA, JUDITH; SILVA, PAULA COSTA E. *Crise e perturbações no cumprimento da prestação: estudo de direito comparado luso-brasileiro*. São Paulo: Quartier Latin, 2020, p. 220.

¹¹⁷ MESSINEO, FRANCESCO. *Doctrina general del contrato*. Buenos Aires: Europa América, 1986. t. 2, p. 391.

¹¹⁸ MARINO, FRANCISCO PAULO DE CRESCENZO. *Revisão contratual: onerosidade excessiva e modificação contratual equitativa*. São Paulo: Almedina, 2020, p. 123.

¹¹⁹ Tradução livre do original: "*La riduzione del contratto ad equità è un potere della controparte, che risponde al principio di conservazione del contratto. La controparte non propone una modifica del contratto (come potrebbe desumersi dal testo letterale della norma), ma lo rettifica in modo tale che la parte onerata sia alleviata dall'eccessivo aggravio della prestazione. L'esercizio del potere di riduzione del contratto ad equità costituisce un negozio unilaterale e receptizio, analogo all'esercizio del potere di retifica previsto in tema di contratto annullabile per errore e di contratto rescindibile. La accettazione della parte onerata non occorre per perfezionare la retifica ma per renderla irrevocabile*" (BIANCA, CESARE MASSIMO. *Diritto civile: la responsabilità*. v. 5. Milano: A. Giuffrè, 1994, p. 399).

¹²⁰ MARINO, FRANCISCO PAULO DE CRESCENZO. *Revisão contratual: onerosidade excessiva e modificação contratual equitativa*. São Paulo: Almedina, 2020, p. 122-123.

¹²¹ MARINO, FRANCISCO PAULO DE CRESCENZO. *Revisão contratual: onerosidade excessiva e modificação contratual equitativa*. São Paulo: Almedina, 2020, p. 121.

condutas oportunistas¹²². Isto é, se o credor optar por oferecer a modificação equitativa, deve fazer proposição séria, pautada pela lealdade contratual, a qual deve ser observada em qualquer forma de negociação¹²³.

Isso leva à conclusão de que esse poder do credor é passível de controle, a fim de que se possa verificar se a proposta de modificação da avença atende à finalidade prescrita pela lei, bem como coibir abusos¹²⁴. Daí porque a eficácia modificativa da avença depende de pronunciamento judicial¹²⁵.

Em suma, a posição jurídica exercida pelo credor deve ser exercida dentro das balizas impostas pelo seu fim econômico ou social e pela boa-fé, exatamente como prevê o artigo 187 do CC¹²⁶. Vale dizer que essa constatação de que direitos potestativos também comportam o exercício abusivo é evidente em outros dispositivos do Código Civil¹²⁷.

Outrossim, cumpre referir que a proposta de modificação equitativa do contrato (que, a rigor, deve ser feita no âmbito de um processo judicial ou procedimento arbitral), pode acontecer em qualquer momento do litígio¹²⁸. Nesse sentido, entende-se que o réu pode ofertar a modificação equitativa mesmo após o julgador repelir a sua tese de inexistência de onerosidade excessiva, ainda que não tenha feito nenhuma reserva quanto a esse direito¹²⁹.

Tal interpretação considera que a proposta do réu configura verdadeiro fato modificativo do direito do autor, nos termos do caput do art. 493 do CPC¹³⁰. Assim, a proposta do réu, por si

¹²² MARTINS-COSTA, JUDITH; SILVA, PAULA COSTA E. *Crise e perturbações no cumprimento da prestação: estudo de direito comparado luso-brasileiro*. São Paulo: Quartier Latin, 2020, p. 220.

¹²³ MARTINS-COSTA, JUDITH; SILVA, PAULA COSTA E. *Crise e perturbações no cumprimento da prestação: estudo de direito comparado luso-brasileiro*. São Paulo: Quartier Latin, 2020, p. 220.

¹²⁴ MARINO, FRANCISCO PAULO DE CRESCENZO. *Revisão contratual: onerosidade excessiva e modificação contratual equitativa*. São Paulo: Almedina, 2020, p. 129.

¹²⁵ MARINO, FRANCISCO PAULO DE CRESCENZO. *Revisão contratual: onerosidade excessiva e modificação contratual equitativa*. São Paulo: Almedina, 2020, p. 160.

¹²⁶ “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”.

¹²⁷ Para exemplificar tal constatação, MARINO destaca como exemplo a redação do parágrafo único do art. 473 do CC, que dispõe, *in verbis*: “A resilição unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte. Parágrafo único. Se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos” (MARINO, FRANCISCO PAULO DE CRESCENZO. *Revisão contratual: onerosidade excessiva e modificação contratual equitativa*. São Paulo: Almedina, 2020, p. 160).

¹²⁸ AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 934.

¹²⁹ MESSINEO, FRANCESCO. *Doctrina general del contrato*. Buenos Aires: Europa América, 1986. t. 2, p. 393.

¹³⁰ “Art. 493. Se, depois da propositura da ação, algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito influir no julgamento do mérito, caberá ao juiz tomá-lo em consideração, de ofício ou a requerimento da parte, no momento de proferir a decisão”.

só, é situação modificativa da relação *sub judice*, podendo influenciar até mesmo a análise em segundo grau de jurisdição¹³¹.

Finalmente, merece atenção a disposição do art. 480, que fecha a seção sobre resolução por onerosidade excessiva do Código Civil. Eis a redação do referido dispositivo:

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.

O dispositivo disciplina hipótese de revisão para contratos unilaterais. Esse tipo de negócio é marcado pela relação na qual apenas uma das partes se obriga, como ocorre nos contratos de doação e de mútuo¹³².

A norma serve para tutelar o interesse do contratante que se obrigou a prestar no contrato unilateral, pois o risco que este assumiu também deve se manter dentro da normalidade¹³³. Ao se referir à “onerosidade excessiva”, o dispositivo remete o intérprete aos pressupostos do art. 480 do CC, os quais devem se fazer presentes para que tenha lugar a revisão do contrato¹³⁴.

Denota-se que a norma permite à parte obrigada apenas a possibilidade de redução ou alteração do modo da prestação. É evidente a diferença de tratamento dada pelo legislador, em comparação com o remédio resolutório passível de ser invocado nos contratos bilaterais.

A justificativa para essa restrição à resolução por onerosidade excessiva do contrato unilateral é a de que o credor deve sempre ter a oportunidade de conservar o pacto, até mesmo quando não puder oferecer a modificação equitativa¹³⁵. Contudo, esse rigor da lei em relação à parte que se obrigou no contrato aleatório é absolutamente injustificado, pois como explica RUY ROSADO:

Na verdade, impedir o obrigado de requerer a extinção da obrigação pode criar uma situação de absoluta injustiça, se insuportável a manutenção da relação. A simples redução da prestação somente poderia remanescer se resultante de uma solução equitativa. Destruída essa possibilidade, é de ser inteiramente liberado o devedor, sob pena de grave injustiça contra quem sofre os efeitos dos fatos novos, ainda que a extinção venha apenas a seu benefício. Isso não é diferente do que ocorre no contrato

¹³¹ AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 935.

¹³² AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 964.

¹³³ AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 965.

¹³⁴ ZANETTI, CRISTIANO DE SOUSA. Arts. 421 a 480. In: NANNI, Giovanni E. *Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo*. São Paulo: Saraiva, 2021. E-book. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555591934/>. Acesso em: 27 jul. 2023.

¹³⁵ AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 966.

bilateral em que não existam prestações a restituir: atendidos os pressupostos, o onerado se libera, nada paga e nada recebe¹³⁶.

E prossegue, adiante, defendendo que a resolução do contrato unilateral é medida imperativa quando a redução ou a alteração da prestação não for suficiente para alcançar uma solução equitativa:

A origem histórica da restrição feita ao obrigado, impedindo-o de requerer a extinção da relação, está em que o credor/demandado pode sempre manter o contrato, fazendo uso do disposto no art. 479, propondo a sua modificação. Mas essa regra pressupõe uma solução equitativa; logo, se não houver um resultado que garanta a equidade da relação, não basta a simples redução ou alteração da prestação. Constatado que essa medida é insuficiente para alcançar uma solução equitativa, impõe-se a extinção do contrato¹³⁷.

1.2.2 Escopo e requisitos de aplicação do artigo. 317 do Código Civil

Saindo da seara da extinção do contrato e adentrando o campo do pagamento, o legislador preconizara hipótese de revisão da prestação no art. 317 do Código Civil. Referido dispositivo prevê que:

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.

O dispositivo é uma consagração legislativa de uma situação especial de revisão judicial das prestações, e tem como fundamento a teoria da onerosidade excessiva¹³⁸. Aplica-se quando eventos imprevisíveis geram uma manifesta desproporção entre o valor da prestação originalmente pactuado e o valor momento de sua execução¹³⁹.

É possível afirmar que o primeiro pressuposto passível de ser extraído da redação do dispositivo legal é a existência de prestações sucessivas. Logicamente, havendo uma única prestação de execução instantânea, o caminho da conclusão até o adimplemento é esgotado no

¹³⁶ AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 965.

¹³⁷ AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 966.

¹³⁸ MARTINS-COSTA, JUDITH. *Comentários ao novo Código Civil: do direito das obrigações. Do adimplemento e da extinção das obrigações*. v. V, t. I. Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. 279 e 297.

¹³⁹ SILVA, JORGE CESA FERREIRA DA. *Adimplemento e extinção das obrigações*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 178.

mesmo lapso temporal, não havendo espaço para a ocorrência de desproporções supervenientes¹⁴⁰.

Sobre a classificação do contrato, pode-se dizer que a regra prevista no art. 317 é aplicável tanto para contratos bilaterais quanto benéficos. Conforme explica JORGE CESA FERREIRA DA SILVA, a redação do dispositivo é clara no sentido de que a desproporção da prestação deve ser avaliada em relação a si mesma, e não em relação a outra prestação¹⁴¹.

Há um certo ruído doutrinário nesse ponto. JUDITH MARTINS-COSTA entende que existiria uma impossibilidade axiológica de se aplicar a solução revisional prevista no art. 317 aos contratos unilaterais e benéficos, na medida em não se poderia “*acrescer o encargo de quem, por exemplo, fez doação por pura liberalidade*”¹⁴².

Parece, contudo, haver uma forma de conciliar ambos os referidos entendimentos doutrinários, que são divergentes apenas na aparência.

Note-se que o posicionamento de JUDITH MARTINS-COSTA parte da perspectiva do pedido revisional provocado pelo credor do contrato benéfico, na tentativa de haver acréscimo da prestação pela qual o devedor se obrigou por mera liberalidade. Nessa hipótese, é absolutamente razoável apontar que o pedido revisional pautado no art. 317 do CC seria absolutamente descabido à luz de qualquer concepção de equidade.

Mas ainda que, de fato, o pedido revisional não possa ser oposto ao devedor do contrato benéfico, o contrário não procede. A regra do art. 317 é perfeitamente aplicável à hipótese em que, invertendo-se as posições, a desproporção da prestação afete o devedor do contrato benéfico, este que, então, poderá valer-se da revisão para corrigir o valor da prestação pela qual se obrigou¹⁴³.

O terceiro requisito é a desproporção manifesta do valor da prestação. Conforme adiantado acima, a redação do art. 317 estabeleceu uma comparação entre o valor da prestação no tempo para verificar a desproporção. Assim, a análise acerca da superveniente desproporção

¹⁴⁰ MARTINS-COSTA, JUDITH. *Comentários ao novo Código Civil: do direito das obrigações. Do adimplemento e da extinção das obrigações*. v. V. t. I. Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. 301.

¹⁴¹ SILVA, JORGE CESA FERREIRA DA. *Adimplemento e extinção das obrigações*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 179.

¹⁴² MARTINS-COSTA, JUDITH. *Comentários ao novo Código Civil: do direito das obrigações. Do adimplemento e da extinção das obrigações*. v. V. t. I. Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. 301.

¹⁴³ Nesse sentido, o exemplo de JULIO ALBERTO DÍAZ: “Poder-se-ia pensar, por exemplo, em uma pessoa que se compromete a outorgar uma renda vitalícia e, posteriormente, como consequência de algum plano econômico singular se produz um processo deflacionário que transforma o valor comprometido originariamente em outro desproporcionalmente superior ao valor inicial.” (DÍAZ, JULIO ALBERTO. A teoria da imprevisão no novo Código Civil brasileiro. In: *Revista de direito privado*, v. 20, out./dez. 2004. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004, p. 203).

da prestação independe de comparação com uma contraprestação, ainda que o desequilíbrio entre prestações não esteja excluído do âmbito da norma¹⁴⁴.

Nesse sentido, não é todo tipo de desproporção que autoriza a invocação da norma. Exige-se que a desproporção seja manifesta, isto é, que o valor a ser pago no momento do adimplemento se altere significativamente a ponto de causar excessiva onerosidade à parte que irá prestar¹⁴⁵. Aqui, novamente, o critério da álea normal deve ser considerado para verificar se a desproporção causou excessiva onerosidade.

Além disso, destaque-se que a regra pode ser invocada por ambos os polos contratantes – credor e devedor. Assim entende RUY ROSADO:

Na verdade, a regra se aplica para os dois lados: a desproporção manifesta pode ser tanto a derivada da desvalorização do bem objeto da prestação (p. ex.: desvalorização da moeda pela inflação) como da superveniente valorização excessiva desse bem (p. ex.: elevação da taxa cambial, na obrigação de pagar com moeda estrangeira ou seu equivalente). Em ambas as situações, há quebra da proporcionalidade entre a prestação devida e a que agora deve ser cumprida, ora em prejuízo do credor, ora do devedor. A desproporção que resulta da diminuição do valor da prestação, provocada pelos fatos novos, atinge o credor; a que decorre do agravamento das condições de prestar alcança o devedor¹⁴⁶.

No mesmo sentido, JUDITH MARTINS-COSTA cita que o superveniente envilecimento da contraprestação também está incluso na *fattispecie* do art. 317:

Assim, da mesma forma, na *fattispecie* do art. 317, a revisão pode ser derivada do envilecimento da prestação, de modo a serem abrangidas as duas hipóteses: a configuração do sacrifício não ocorre apenas quando o devedor se encontra na necessidade de procurar o objeto, por ele pagando preço excessivo, ou quando deva produzir um produto a custo excessivo, ou pagar por um serviço um custo também excessivo: também se verifica quando o objeto já se encontra no seu patrimônio, e a situação de desequilíbrio derive de um superveniente fenômeno de desvalorização da moeda. Para tanto é necessário confrontar o valor (ou o custo) inicial da prestação a ser executada e o seu valor (ou o seu custo) no momento do adimplemento¹⁴⁷.

¹⁴⁴ JORGE CESA elogia a remissão que o legislador faz ao desequilíbrio entre os momentos de uma prestação, uma vez que, nos contratos unilaterais, a avaliação acerca da desproporção deve considerar um fator externo de comparação, ante a impossibilidade de se medir o valor da prestação em relação ao valor de uma contraprestação inexistente. Não obstante, refere que é possível que se proceda com a comparação entre prestações para fins de verificação da desproporção nos contratos bilaterais, pois, nestes, a desproporção acaba se revelando justamente no contraste entre as prestações. Cf. SILVA, JORGE CESA FERREIRA DA. *Adimplemento e extinção das obrigações*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 181.

¹⁴⁵ MARTINS-COSTA, JUDITH. *Comentários ao novo Código Civil: do direito das obrigações. Do adimplemento e da extinção das obrigações*. v. V. t. I. Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. 309.

¹⁴⁶ AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 914.

¹⁴⁷ MARTINS-COSTA, JUDITH. *Comentários ao novo Código Civil: do direito das obrigações. Do adimplemento e da extinção das obrigações*. v. V. t. I. Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. 306.

O quarto requisito diz respeito aos motivos imprevisíveis e supervenientes indicados na redação do dispositivo legal. Em síntese, a desproporção da prestação só comportará tutela judicial quando a transformação das circunstâncias existentes no momento da celebração do contrato decorrer de fatores supervenientes e naquele momento imprevisíveis pelas partes¹⁴⁸.

Nesse sentido, é dispensável perquirir a possibilidade dos contratantes de prever a alteração das circunstâncias¹⁴⁹. Deve-se avaliar o elemento da imprevisibilidade em relação à repercussão concreta no conteúdo da obrigação, não em relação ao fato isoladamente considerado¹⁵⁰. Em outras palavras, admite-se a revisão da prestação se os efeitos do fato superveniente forem imprevisíveis, ainda que o fato em si seja previsível.

A propósito, esse entendimento acabou por embasar Enunciado n.º 17 da I Jornada de Direito Civil promovida pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal, em 2003:

A interpretação da expressão “motivos imprevisíveis” constante do art. 317 do novo Código Civil deve abarcar tanto causas de desproporção não previsíveis como também causas previsíveis, mas de resultados imprevisíveis¹⁵¹.

Ademais, a avaliação acerca do elemento da imprevisibilidade deve sempre levar em consideração o parâmetro instituído pela álea normal do contrato, reconhecida como o campo de riscos assumidos pelas partes ou inerentes ao tipo do negócio¹⁵². Nesse sentido, pode-se chamar imprevisível o que não foi legitimamente esperado pelos contratantes, “*de acordo com a sua justa expectativa no momento da conclusão do ajuste, a ser objetivamente avaliada segundo os cânones fundamentais dos artigos 112 e 113 do Código Civil*”¹⁵³.

Os últimos requisitos referem-se à inimputabilidade ao lesado do motivo superveniente que gerou a desproporção da prestação e à ausência de mora da parte que demanda a revisão.

¹⁴⁸ MARTINS-COSTA, JUDITH. *Comentários ao novo Código Civil: do direito das obrigações. Do adimplemento e da extinção das obrigações*. v. V. t. I. Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. 301.

¹⁴⁹ MIRAGEM, BRUNO. *Direito civil: direito das obrigações*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 356.

¹⁵⁰ MIRAGEM, BRUNO. *Direito civil: direito das obrigações*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 356.

¹⁵¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Revista das jornadas do CJF: direito civil, direito comercial, direito processual civil, prevenção e solução extrajudicial de litígios. Brasília: Superior Tribunal de Justiça, 2018. p. 26. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-jornadas-cjf-2018_1.pdf>. Acesso em 03 jul. 2023.

¹⁵² SILVA, JORGE CESA FERREIRA DA. *Adimplemento e extinção das obrigações*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 180.

¹⁵³ MARTINS-COSTA, JUDITH. *Comentários ao novo Código Civil: do direito das obrigações. Do adimplemento e da extinção das obrigações*. v. V. t. I. Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. 309.

Ambos pressupostos comuns dos artigos 317 e 480 e impedem a intervenção judicial quando a parte lesada tenha dado causa à excessiva onerosidade ou quando esteja ela em mora¹⁵⁴.

A inimputabilidade ao lesado do motivo superveniente significa que a parte prejudicada pela desproporção não deve ter contribuído ou sido responsável pelo evento imprevisível que causou a alteração nas circunstâncias do contrato. Isso garante que a revisão seja aplicada em situações em que a parte supervenientemente onerada não teve controle sobre os eventos que afetaram a prestação do contrato. Esse requisito é fundamental para evitar que a revisão seja utilizada de maneira injusta por contratante que poderia ter prevenido ou controlado os fatores que levaram à desproporção.

Por sua vez, a ausência de mora da parte que demanda a revisão refere-se à necessidade de que a parte requerente não esteja em atraso ou descumprimento de suas obrigações contratuais. Isso impede que a revisão seja usada como uma forma de se eximir das próprias responsabilidades contratuais. A ideia é que a parte que busca a revisão deve estar em dia com suas obrigações para que a revisão seja justa e equilibrada.

A importância desses requisitos é assegurar que a revisão contratual por onerosidade excessiva seja aplicada de maneira justa e equilibrada. A revisão de um contrato é uma medida excepcional e deve ser baseada em circunstâncias imprevisíveis e extraordinárias que realmente afetaram a base do negócio. A inimputabilidade ao lesado e a ausência de mora ajudam a evitar abusos na aplicação da revisão contratual, garantindo que a revisão seja direcionada a situações em que uma parte é verdadeiramente prejudicada devido a eventos fora de seu controle.

Estabelecidos os pressupostos para a revisão contratual sistematizados no direito civil brasileiro, o enfoque da análise, a partir de agora, recairá sobre a aplicação das normas de revisão contratual pelo Superior Tribunal de Justiça.

¹⁵⁴ Em razão da interpretação sistemática com a regra contida no art. 395 do Código Civil, conforme explicitado no tópico anterior, relativo aos requisitos de aplicação dos artigos 478 a 480.

PARTE II. ANÁLISE JURISPRUDENCIAL

Inicialmente, cumpre referir que, para realizar a análise, utilizou-se a ferramenta de buscas de julgados disponibilizada no próprio sítio eletrônico do STJ¹⁵⁵. Em um primeiro momento, selecionaram-se palavras-chave que conferissem a menor amplitude de resultados possíveis, restringindo-se às temáticas pesquisadas. Contudo, diante do resultado restrito de casos, optou-se por gradativamente expandir a busca. Isso foi feito alternando os operadores, suprimindo ou substituindo palavras-chave e deixando de aplicar o filtro de intervalo temporal, sempre considerando um grau adequado de substitutibilidade.

O objetivo foi manter a essência da pesquisa, mas buscando resultados que pudessem não estar contemplados pelos termos originalmente utilizados. Os termos utilizados e seus respectivos resultados podem ser visualizados no quadro abaixo:

TABELA 1 – QUADRO COMPARATIVO DOS RESULTADOS DA PESQUISA

Termos	Intervalo	Resultado	Relevante	Admitiu a revisão	Negou a revisão
(onerosidade excessiva ou teoria da imprevisão e revisão e contratos e pandemia e COVID-19 ou COVID ou sars-cov-2 não consumidor) e (CC-02 MESMO 010406 MESMO (ART ADJ "00478") MESMO (ART ADJ "00317"))	01/03/2020 a 18/08/2023	5	2	1	1
(pandemia) e (ART ADJ "00317") ¹⁵⁶	N/A	9	2	1	1
("pandemia") e (ART ADJ "00478")	N/A	5	2	1	1

Ao fim, mesmo com a variação de termos, manteve-se o resultado: foram identificados cinco julgados alinhados ao objetivo desta pesquisa. No entanto, após uma análise qualitativa dos resultados, constatou-se que apenas dois desses acórdãos eram relevantes. Isso porque julgado referente aos EDcl. no AREsp. 2.167.162/SP, invocou-se a Súmula nº 7 do STJ e, em

¹⁵⁵ Disponível em: <<https://scon.stj.jus.br/SCON/>>. Acesso em: 25 jul. 2023.

¹⁵⁶ Dos nove acórdãos encontrados, cinco correspondiam às decisões identificadas a partir da pesquisa com os termos anteriormente utilizados e quatro diziam respeito a julgados das turmas criminais do STJ que faziam menção concomitante ao art. 317 do CPP e à expressão “pandemia” (AgRg. no RHC 160947/CE, RHC 127212/MA, HC 635472/MS, AgRg. no RHC 133064/SP).

razão disso, a análise da Corte acerca dos pressupostos para revisão contratual restou substancialmente prejudicada, o que motivou a sua exclusão da análise.

Além disso, foram excluídos da análise o julgado relativo ao REsp. 2.070.354/SP, tendo em vista que os seus fundamentos são essencialmente os mesmos ventilados no REsp. 2.032.878/GO (o qual foi escolhido por apresentar uma situação fática mais ordinária); e a decisão exarada no julgamento ao REsp 1.998.206/DF, por tratar da aplicação de normas do CDC, as quais não foram objeto do presente estudo.

Dessa forma, os capítulos subsequentes dedicam-se à análise dos dois julgados selecionados, quais sejam: o REsp. 2.032.878/GO, que inadmitiu a revisão do contrato em questão (2.1, *infra*), e o REsp. 1.984.277/DF, que admitiu a revisão (2.2, *infra*).

2.1 RESP. 2.032.878/GO: SHOPPING EM TEMPOS DE “FIQUE EM CASA”

2.1.1 Análise descritiva

O julgado¹⁵⁷ tratou de uma ação revisional promovida por uma empresa lojista (“EAS TURISMO”) em face do condomínio de um *shopping center* (“SHOPPING CIDADE JARDIM”) e de outra sociedade empresária (“EMPRESA NACIONAL DE MERCADOS”). O Recurso Especial, de relatoria da MINISTRA NANCY ANDRIGHI, foi apreciado pelo STJ muito recentemente, em abril de 2023.

Antes de partir propriamente para análise da decisão e seus respectivos fundamentos, é necessário descrever com maior detalhamento os fatos envolvidos na disputa e as decisões que antecederam à chegada do caso ao STJ. Consultando os autos na origem¹⁵⁸, notou-se que, na petição inicial, a EAS TURISMO (empresa que atua no setor de turismo, conforme o seu próprio nome indica) alegou que a prestação mensal pela qual se obrigou no contrato de locação firmado com as demandadas havia se tornado excessivamente onerosa, em razão dos efeitos econômicos negativos da pandemia sobre a sua atividade.

Em que pese a confusão entre a ordem dos pedidos principais, alternativos e subsidiários, é possível identificar que a EAS TURISMO invoca os artigos 317, 478, 479 e 480

¹⁵⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 2.032.878/GO. Recorrente: EAS TURISMO – EIRELI - ME. Recorrida: CONDOMÍNIO DO SHOPPING CIDADE JARDIM EM GOIÂNIA. Relator: MIN. LUIS FELIPE SALOMÃO. Brasília, 18 abr. 2023. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202203248843&dt_publicacao=20/04/2023>. Acesso em: 26 jul. 2023.

¹⁵⁸ A partir da ferramenta de consulta pública disponibilizada no site do TJGO. Disponível em <<https://projudi.tjgo.jus.br/>>. Acesso em: 29. jul. 2023.

do CC e pede que o juízo conceda a isenção das cobranças relativas às parcelas mensais do contrato de aluguel “*até perdurar os efeitos da pandemia*” e a realização de perícia técnica para apurar o valor do reajuste das prestações a ser determinado após cessarem os efeitos da crise sanitária. Subsidiariamente, postulou a limitação do valor das prestações na proporção de 50%.

O juízo de primeiro grau julgou a ação improcedente, por entender, em síntese, que a demandante EAS TURISMO não apresentou nenhum documento apto a comprovar o impacto financeiro sofrido em decorrência da pandemia e que ensejasse a revisão do valor das prestações previstas no contrato. A sentença foi posteriormente confirmada pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, quando da apreciação do Recurso de Apelação interposto pela EAS TURISMO.

Dos fundamentos fáticos indicados pelo relator do Recurso de Apelação, destaca-se a consideração de que as recorridas SHOPPING CIDADE JARDIM e EMPRESA NACIONAL DE MERCADOS já estavam concedendo descontos substanciais nos valores das prestações mensais do aluguel, o que seria suficiente para recompor o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, *in verbis*:

As rés/apeladas, em contestação, demonstraram a contento que ofereceram aos lojistas reduções substanciais nas cobranças dos aluguéis e encargos relativos aos meses de março e julho de 2020, concedendo desconto de 50% (cinquenta por cento) no aluguel e fundo de promoção, bem como na taxa de condomínio. Para abril, maio e junho/2020 concedeu isenção de 100% (cem por cento) do aluguel e fundo de promoção, com cobrança de condomínio reduzido.

(...)

Daí se extrai que as rés/apeladas, comportaram-se de acordo com os ditames da boa-fé contratual, pois já vinham negociando com os lojistas meios de redução das cobranças locatícias, certo que o cenário pandêmico afetou ambas as partes, não sendo razoável impor a apenas uma delas todo o prejuízo daí decorrente e mesmo considerando a superioridade do poder econômico do shopping diante da autora, empresária individual.

Os descontos voluntariamente concedidos pelas rés, considerando um cenário inicial de suspensão das atividades, seguido da reabertura gradual e retomada dos serviços e atividades não essenciais seguindo diretrizes governamentais, revelam suficientes para reequilibrar a relação locatícia em questão, não legitimando a intervenção do Poder Judiciário.¹⁵⁹

Dita consideração é bastante curiosa. Ainda que o caso não versasse sobre pedido de resolução do contrato, com base no art. 478 do CC, o relator do recurso entendeu que o desconto

¹⁵⁹ BRASIL. Tribunal de Justiça de Goiás. Apelação Cível 5183790-19.2020.8.09.0051. Recorrente: EAS TURISMO EIRELLI ME. Recorrida: CONDOMÍNIO DO SHOPPING CIDADE JARDIM EM GOIÂNIA e OUTRO. Relator: DES. GERSON SANTANA CINTRA. Goiânia, 26 abr. 2022. Disponível em: <https://projudi.tjgo.jus.br/BuscaArquivoPublico?PaginaAtual=6&Id_MovimentacaoArquivo=186977454&hash=241697845486912673731705066470673782997&CodigoVerificacao=true>. Acesso em: 25 ago. 2023. p. 04.

oferecido *ex ante* pelo credor foi suficiente para restaurar o equilíbrio entre as prestações¹⁶⁰, em raciocínio diretamente conectado com a previsão do art. 479 do CC, ainda que se estivesse analisando a questão em vista dos requisitos do art. 317 do CC.

Irresignada, a EAS TURISMO interpôs Recurso Especial com base na alínea “a” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, alegando que a decisão do TJGO violaria os artigos 317, 478, 479 e 480 do CC.

Em suas razões, a recorrente referiu que o próprio acórdão recorrido reconheceu os impactos da pandemia no setor de turismo e que tais circunstâncias deveriam ser ponderadas na análise do caso. Referiu, também, que trouxe elementos suficientes para demonstrar o desequilíbrio contratual e os prejuízos suportados durante o contrato, os quais seriam “*até mesmo presumidos*”. Postulou a reforma do acórdão prolatado pelo TJGO para que fosse determinada “*a revisão do contrato através de perícia judicial*”.

2.1.2 Análise crítica

Finalmente, o STJ se debruçou sobre o caso. Da decisão que julgou o REsp. 2.032.878/GO, cinco pontos merecem destaque.

O primeiro deles é a confirmação da impressão que se expôs na primeira parte do presente trabalho acerca do vazio normativo da Lei de Liberdade Econômica. No voto da MINISTRA NANCY ANDRIGHI, a nova redação dada ao art. 421 e a inserção do art. 421-A pela LLE são mencionadas *en passant*, apenas para registrar que as diretrizes de intervenção mínima e força obrigatória dos pactos foram recentemente positivadas pela referida lei. Não se sublinhou qualquer mudança na forma de interpretar os mecanismos legais de revisão.

O segundo ponto a ser destacado tem a ver com a afirmação do posicionamento da Corte inclinado à interpretação sistemática dos artigos 317, 478, 479 e 480 do Código Civil. Nos termos do acórdão:

(...) embora os arts. 478, 479 e 480 não mencionem, expressamente, a possibilidade de revisão judicial do contrato (mas “resolução” ou “oferecer” a modificar as condições do contrato), esta é decorrência da interpretação sistêmica e teleológica de

¹⁶⁰ Nesse mesmo sentido, em julgado envolvendo pedido revisional de mensalidades de um curso de medicina feito pela aluna em face da instituição de ensino, com base no art. 317 do CC, o TJSP entendeu que os descontos concedidos pela demandada eram suficientes para suprir a necessidade de “repartição de esforço entre a contratante e a contratada para a continuidade da relação jurídica nesse momento de crise” (BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação Cível 1025129-13.2020.8.26.0576. Recorrente: UNIÃO DAS FACULDADES DOS GRANDES LAGOS UNILAGO. Recorrida: ISABELLA JORGE ANDRADE ALVARENGA. Relator: DES. LUÍS ROBERTO REUTER TORRO. São Paulo, 25 ago. 2023. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=17086633&cdForo=0>>. Acesso em: 25 ago. 2023).

suas próprias disposições, sobretudo daquelas relacionadas à cláusula geral de boa-fé objetiva (art. 422 do CC/02), qual impõe a cooperação e a colaboração entre as partes contratantes, voltadas à efetiva realização do fim contratual.¹⁶¹

Vale destacar que esse entendimento foi convalidado pelo Enunciado nº 176 da III Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal:

Art. 478: Em atenção ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, o art. 478 do Código Civil de 2002 deverá conduzir, sempre que possível, à revisão judicial dos contratos e não à resolução contratual.¹⁶²

Mas esse posicionamento, ainda que apoiado pela doutrina majoritária¹⁶³, não é isento de críticas. Contrapondo-se à ideia de interpretação sistemática, MARINO entende que a mera invocação do princípio da conservação dos negócios não basta para legitimar um remédio revisional não prescrito em lei¹⁶⁴.

Isso porque a conservação prevista no art. 479 do CC demanda uma modificação equitativa proposta pelo próprio demandado¹⁶⁵, o que, ao fim, impede que a alteração dos termos do negócio se distancie da intenção das partes. Assim, afastar-se da solução legal levaria à “*consagração de um mecanismo revisional com contornos indefinidos, sujeito às preferências volúveis de cada intérprete ou julgador, travestido de legislador, sacrificando, por completo, as exigências basilares de segurança e previsibilidade*”¹⁶⁶.

No mesmo sentido, LUIS RENATO FERREIRA DA SILVA entende que a conjugação dos artigos 478 e 479 é solução suficiente, pois:

Certamente ofenderia o devedor onerado não poder recompor ou desfazer-se de contrato que, por razões alheias as partes, deixou de corresponder à normalidade esperada. Entretanto, sem que o credor concorde com a revisão, a ofensa seria revertida.¹⁶⁷

¹⁶¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 2.032.878/GO. Op. cit. p. 13.

¹⁶² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Revista das jornadas do CJF: direito civil, direito comercial, direito processual civil, prevenção e solução extrajudicial de litígios. Brasília: Superior Tribunal de Justiça, 2018. p. 54. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-jornadas-cjf-2018_1.pdf>. Acesso em 12. ago. 2023.

¹⁶³ Nesse sentido: AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 925; SILVA, JORGE CESA FERREIRA DA. *Adimplemento e extinção das obrigações*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 185.

¹⁶⁴ MARINO, FRANCISCO PAULO DE CRESCENZO. *Revisão contratual: onerosidade excessiva e modificação contratual equitativa*. São Paulo: Almedina, 2020, p. 36.

¹⁶⁵ MARINO, FRANCISCO PAULO DE CRESCENZO. *Revisão contratual: onerosidade excessiva e modificação contratual equitativa*. São Paulo: Almedina, 2020, p. 37-39.

¹⁶⁶ MARINO, FRANCISCO PAULO DE CRESCENZO. *Revisão contratual: onerosidade excessiva e modificação contratual equitativa*. São Paulo: Almedina, 2020, p. 39.

¹⁶⁷ FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Revisão de Contratos no Código Civil: Reflexões para uma Sistematização das suas causas à luz da intenção comum dos contratantes. In: LOTUFO, RENAN; NANNI

Em que pese o entendimento majoritário, parece que esta última interpretação, que delimita o campo da revisão e da resolução às hipóteses expressamente indicadas na lei, revela-se a mais adequada metodologicamente. Sob essa perspectiva, considerando que a recorrente EAS TURISMO não formulou nenhum pedido de resolução, pode-se dizer que o TJGO enquadrou de forma mais adequada os fatos *sub judice* à disposição do art. 317 do CC¹⁶⁸, uma vez que se tratava de caso típico de revisão do valor da prestação.

A quarta observação que se pode fazer da decisão ora em análise é sobre o entendimento do STJ de que a pandemia de Covid-19 configura, em tese, evento imprevisível e extraordinário apto a possibilitar a revisão contratual com fundamento na aplicação dos art. 317 e 478 do Código Civil¹⁶⁹.

Não obstante, ao analisar a hipótese concreta, a Corte, acertadamente, negou provimento ao Recurso Especial interposto pela EAS TURISMO, mantendo a decisão exarada pelo TJGO. Apoiando-se na já comentada consideração do Tribunal de origem sobre os descontos concedidos pelas recorridas, o STJ entendeu não haver desequilíbrio na relação locatícia capaz de ensejar a revisão contratual.

E, ainda que não se esteja tratando especificamente da aplicação da norma prevista no art. 479 do CC, é possível estabelecer um paralelo entre a situação tratada no julgado e a disposição legal. O ponto de conexão é justamente o fato apontado na primeira parte do presente trabalho (tópico 1.2, *supra*), no sentido de que a modificação equitativa pode ser considerada como uma situação de fato modificativa¹⁷⁰.

Isso conduz à última observação em relação ao julgado: a modificação equitativa é uma medida disponível ao demandado em qualquer tipo de demanda na qual se esteja pleiteando a intervenção judicial, seja para revisar, seja para resolver a avença. É dizer que, sendo questão de fato, a modificação contratual promovida pelo credor sempre deverá influenciar na análise sobre a desproporção da prestação.

GIOVANNI ETTORE; MARTINS, FERNANDO RODRIGUES (Org.). *Temas Relevantes de Direito Civil Contemporâneo*. 1 ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 395.

¹⁶⁸ O relator do Recurso de Apelação interposto pela EAS TURISMO mencionou expressamente, em seu voto, que “No caso em tela, considerando que a locação havia sido firmada em período de normalidade, não há como ignorar que o atual cenário configura motivo de imprevisibilidade, o que, em tese, autorizaria a aplicação do disposto no artigo 317 do Código Civil” e depois: Quanto à aplicação dos artigos 478 e seguintes do Código Civil, tem-se que tais dispositivos admitem a resolução de contratos de execução continuada ou diferida, em razão de acontecimentos extraordinários ou imprevisíveis, mas não a suspensão ou revisão das obrigações assumidas” (BRASIL. Tribunal de Justiça de Goiás. Apelação Cível 5183790-19.2020.8.09.0051. Op. cit. p. 04).

¹⁶⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 2.032.878/GO. Op. cit. p. 21.

¹⁷⁰ AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 934.

2.2 RESP. 1.984.277/DF: COWORKING EM TEMPOS DE ISOLAMENTO

2.2.1 Análise descritiva

O REsp. 1.984.277/DF, interposto pela empresa EGA ADMINISTRAÇÃO em face da empresa OPERATIVA DE SISTEMAS, está inserido no âmbito de outra discussão envolvendo revisão de contrato de aluguel comercial. O caso é paradigmático, considerando que foi a primeira vez que o STJ admitiu a possibilidade de revisão em vista das consequências da pandemia de Covid-19, em julgamento realizado em agosto de 2022.

A ação revisional que deu origem à discussão foi ajuizada pela locatária OPERATIVA DE SISTEMAS em face da locadora, EGA ADMINISTRAÇÃO. Conforme narrado na inicial¹⁷¹, as partes celebraram contrato de locação de sala comercial onde a demandante instalou e passou a explorar economicamente um espaço de “*coworking*” (*i.e.*, um ambiente físico compartilhado por várias empresas ou profissionais liberais).

Nesse sentido, a OPERATIVA SISTEMAS sustentou que a demanda pelo uso do espaço foi drasticamente reduzida em razão das medidas de restrição sanitárias impostas pelo Governo do Distrito Federal¹⁷², o que afetou o seu faturamento e, conseqüentemente, teria tornado excessivamente oneroso o pagamento das prestações do contrato. Invocando as normas dos artigos 317 e 478 do CC, postulou a redução do valor do aluguel no percentual de 50% “*pelo prazo de 05 meses ou até que cessem os principais impactos econômicos do novo Coronavírus*”.

O juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente a ação, considerando que a pandemia de Covid-19 era fato imprevisível pelas partes no momento da conclusão do contrato e que comprovadamente afetou o faturamento da locatária demandante. À vista disso e, com base no art. 317 do CC, a sentença admitiu a revisão do valor das parcelas do contrato, limitando-as ao percentual de 50% do valor originalmente previsto¹⁷³, pelo prazo de três meses.

¹⁷¹ A partir da ferramenta de consulta pública disponibilizada no site do TJDFT. Disponível em: <<https://pje-consultapublica.tjdft.jus.br/consultapublica/ConsultaPublica/listView.seam>>. Acesso em: 29. jul. 2023.

¹⁷² Na inicial, a demandante se reporta especificamente ao Decreto Distrital nº 40.539/2020. Disponível em: <https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/ac087b76d5f34e38a5cf3573698393f6/Decreto_40539_19_03_2020.htm>. Acesso em 01 ago. 2023.

¹⁷³ A solução adotada pelo juízo *a quo*, posteriormente confirmada pelo TJDFT e pelo STJ, lembra a notícia do direito alemão acerca das soluções possíveis para tratar os efeitos da pandemia de Covid-19 na obrigação do locatário comercial de pagar o aluguel. Nesse sentido, MARC-PHILIPPE WELLER e CHRIS THOMALE propõem que “se o local comercial locado não puder ser usado por causa da ordem de fechamento das lojas com base na Lei de Proteção contra Infecções, a obrigação de pagar o aluguel é reduzida ipso iure durante o período do fechamento, conforme § 536, inc. 1, frase 2 BGB. O risco de pandemia como um risco da vida e de risco fortuito deve ser dividido conforme o princípio da distribuição universal per capita, que também é a base do direito civil, e que se aplica “para o bem ou para o mal”, de acordo com as disposições legais. Isso leva a uma redução do aluguel pela

Ao apreciar o Recurso de Apelação interposto pela EGA ADMINISTRAÇÃO, o TJDFT manteve integralmente a sentença. Contudo, é perceptível que o acórdão exarado pelo Tribunal Estadual passou longe da boa técnica. Isso porque, em que pese faça menção aos mecanismos de revisão do CC, bem como aos princípios da boa-fé e da função social do contrato, o acórdão não dedica uma linha sequer para explicar como exatamente a pandemia tornou *manifestamente desproporcional* a prestação do contrato de aluguel em questão, nos termos do art. 317 do CC.

Na realidade, o acórdão se prendeu ao único fato de que a demandante demonstrou, com provas documentais, que teve o seu faturamento significativamente reduzido – como se isso, por si só, bastasse para autorizar a revisão do valor das prestações. O acórdão limita-se a indicar a incidência do princípio *rebus sic stantibus* para afirmar que “*o contrato só poderá manter as mesmíssimas condições enquanto as coisas estiverem do mesmo modo*”, ignorando por completo os requisitos objetivos elencados no art. 317 do CC. Veja-se:

Não obstante, o apelante tenha sustentado que o instituto da força maior e caso fortuito não podem ser aplicados de forma abstrata, dependem de impossibilidade real causada pela crise sanitária, *in casu*, não há abstração, porquanto, o trabalho de uma empresa coworking é justamente a utilização de espaços para outras pessoas físicas e jurídicas realizem suas reuniões e estando impossibilitado de abrir suas portas para efetivação desta locação, não há ativos financeiros circulando na empresa. Além disso, essas consequências que podem ser aferidas através dos balancetes juntados aos autos (ID 22114072 a 22114075). Assim, não se está afastando de todo o pacta sunt servanda, mas sim aplicando-se o princípio *rebus sic stantibus* cujo teor indica que o contrato só poderá manter as mesmíssimas condições enquanto as coisas estiverem do mesmo modo. Por isto somente foram reduzidos os aluguéis de três meses, dada o gradativo retorno das atividades comerciais no Distrito Federal.¹⁷⁴

A EGA ADMINISTRAÇÃO, então, interpôs o Recurso Especial, com fundamento na alínea “a” do inciso III do art. 105 da CF, alegando que a decisão do TJGO violou os artigos 421 e 422 do CC. Em suas razões, sustentou que a recorrida OPERATIVA DE SISTEMAS não comprovou o alegado prejuízo decorrente das restrições sanitárias e que os ônus decorrentes da impossibilidade do pagamento dos aluguéis não poderiam ser transferidos à recorrente, na medida em que a “*sua única fonte de renda está nas locações dos imóveis que possui*”.

metade” (WELLER, MARC-PHILIPPE; THOMALE, CHRIS. Direito de locação comercial: redução de aluguel na crise do Coronavírus. Tradução: MARIA EDUARDA GOMES LINS PASTL e ROXANNE ALBANUS. In: ODY, LISIANE FEITEN WINGERT (Org.). *Direito comparado Alemanha-Brasil Volume II: temas de direito privado em estudos originais e traduzidos*. Porto Alegre: Faculdade de Direito da UFRGS, 2022, p. 189).

¹⁷⁴ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível 0711241-57.2020.8.07.0001. Recorrente: EGA – ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA - ME. Recorrida: OPERATIVA DE SISTEMAS LTDA - ME. Relator: DES. LEILA ARLANCH. Brasília, 24 mar. 2021.

2.2.2 Análise crítica

Instado a dar a última palavra, o STJ manteve o acórdão do TJDFT. A decisão emanada pela Corte Superior, contudo, é passível de críticas.

O primeiro ponto a ser destacado do acórdão que julgou o REsp.1.984.277/DF é o fato de que, assim como fez o TJDFT, o STJ também se furtou de realizar uma análise acurada acerca dos requisitos do art. 317 (ou do art. 478, a teor da interpretação sistemática mencionada acima). Em vários trechos do acórdão, o relator, MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO, elenca alguns dos pressupostos da revisão por onerosidade excessiva, mas ao tentar enquadrar o caso concreto à norma, incorre no mesmo erro da Corte Estadual.

O fundamento central da decisão do STJ foi, novamente, o agravamento das condições financeiras da locatária em razão das restrições sanitárias. É sintomático o fato de que, no trecho do voto em que destaca os pontos que considera relevantes para análise do caso, o relator não menciona a questão relativa à desproporção da parcela a ser revisada:

Nessa linha, para exame do caso em questão, destacam-se os seguintes pontos: a) a impossibilidade do exercício das atividades desenvolvidas pelo locatário em razão das medidas sanitárias de combate ao novo coronavírus; b) a redução do faturamento da locatária no período entre janeiro e março de 2020 – devidamente comprovada nos autos por balancetes financeiros; c) a viabilidade da manutenção do contrato.¹⁷⁵

E prossegue, pontuando as dificuldades enfrentadas pela recorrida para desenvolver as suas atividades comerciais durante a pandemia, bem como o impacto disso em sua situação financeira:

Conforme referido, o ramo empresarial desenvolvido pela locatária era uma empresa de coworking, cujo objetivo, em linhas gerais, é o compartilhamento de espaço para empreendedores e empresas de pequeno porte. Ou seja, o coworking é um espaço físico que pode ser compartilhado por várias empresas ou profissionais liberais. Consoante constou dos autos, o Decreto Distrital n. 40.539/2020, de 19/3/2020, proibiu o funcionamento das atividades de comércio, inicialmente, até a data de 4/4/2020.

A redução da atividade comercial da recorrida, portanto, foi satisfatoriamente demonstrada por meio de balancetes financeiros da empresa.

Nesse ponto, sem razão a recorrente quando alega que houve "mera presunção da queda do faturamento", na medida em que o fato foi comprovado por documento idôneo, de maneira objetiva (os balancetes analíticos juntados pela autora demonstram uma queda na receita de R\$ 48.193,65 em janeiro para R\$ 35.008,91 em março de 2020, ou seja, uma redução de 27,35%). O período, portanto, coincide com a restrição

¹⁷⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1.984.277/DF. Recorrente: EGA – ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA - ME. Recorrida: OPERATIVA DE SISTEMAS LTDA - ME. Relator: MIN. LUIS FELIPE SALOMÃO. Brasília, 16 ago. 2022. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=2203834&num_registro=202103168784&data=20220909&formato=PDF>. Acesso em: 26 jul. 2023. p. 16.

imposta pelos órgãos governamentais, no caso, o Decreto Distrital n. 40.539/2020, de 19/3/2020 (o Decreto Distrital n. 40.539, de 19.03.2020, suspendeu o funcionamento de estabelecimentos comerciais de qualquer natureza, afetando claramente a atividade desempenhada pela autora (id. 61377868)).¹⁷⁶

Na sequência, apesar de registrar que “*o desequilíbrio das prestações (desproporção manifesta) deve ter por fundamento circunstâncias objetivas e não ligadas à pessoa do devedor de maneira subjetiva*”¹⁷⁷, o acórdão dá um verdadeiro salto lógico para a conclusão de que “*no caso em debate, sobreveio desequilíbrio econômico-financeiro imoderado para a locatária*”¹⁷⁸, sem, contudo, indicar *qual* foi a efetiva desproporção observada no valor da prestação entre o momento da celebração do contrato e da execução (ou mesmo entre as contraprestações).

A decisão apresentaria o mesmo vício ainda que se pudesse considerar o agravamento da situação financeira da recorrida como circunstância suficiente para autorizar a revisão da prestação. Note-se que, a partir do panorama fático delineado pelo próprio Tribunal de origem, o STJ tinha plenas condições de, ao menos, apontar a falta de correlação entre a proporção do desconto determinado pelo juízo *a quo* (50% do valor da prestação) e a proporção do prejuízo alegado pela recorrida (27,35% de redução da receita) – o que não fez.

Disso, é possível concluir que a decisão ora analisada a decisão não observou o requisito da manifesta desproporção do valor da prestação prescrito no art. 317 do CC. Na mesma linha, é possível concluir que a decisão desrespeitou o requisito segundo o qual a capacidade financeira do devedor e suas circunstâncias pessoais não são relevantes na análise da onerosidade excessiva¹⁷⁹.

Na realidade, para autorizar a revisão, o acórdão escapa para outro fundamento.

Note-se que o relator refere que:

Por certo, a locatária, que ficou privada do exercício de suas atividades por tempo determinado, manteve-se obrigada a cumprir a contraprestação pelo uso do imóvel pelo valor integral e originalmente firmado, quando as circunstâncias foram drasticamente alteradas, às quais, inclusive, acaso fossem conhecidas à época da contratação, poderiam levar ao estabelecimento de outros valores ou até mesmo à não contratação – situação que comporta, segundo penso, a intervenção no contrato a fim de que sejam restabelecidos os elementos econômico e financeiro das partes para que se adequem às novas condições.¹⁸⁰

E assim conclui:

¹⁷⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1.984.277/DF. Op. cit. p. 16.

¹⁷⁷ Referenciando SCHREIBER, ANDERSON. *et al. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 211-214.

¹⁷⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1.984.277/DF. Op. cit. p. 17.

¹⁷⁹ Cf. BOSELLI, ALDO. *Eccessiva Onerosità*. In: *Novissimo Digesto Italiano*, v. VI, 3. ed., Torino: 1975, p. 333

¹⁸⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1.984.277/DF. Op. cit. p. 17.

A diretriz da boa-fé, portanto, deveria ser observada, mormente porque os ônus suportados pelo locatário revelaram-se desmesurados. Ademais, a situação da pandemia pode ser enquadrada como fortuito externo ao negócio, circunstância que exige a ponderação dos sacrifícios de cada parte na relação contratual.¹⁸¹

Dos trechos destacados, percebe-se que o acórdão não buscou exatamente fazer um juízo sobre a alegada desproporção da prestação. Ao considerar somente a impossibilidade da recorrida de desempenhar de forma plena as suas atividades empresariais durante o período de restrições e vincular esse fato à frustração da finalidade do contrato de locação discutido, parece que o acórdão se inclinou, mesmo que de forma implícita, à teoria da base objetiva do negócio.

O acórdão, a bem da verdade, constata não uma desproporção do valor da prestação em razão do fato superveniente, mas sim o desaparecimento da base objetiva do contrato em questão. É como se pegasse emprestado a definição de LARENZ¹⁸² para dizer que aquele *conjunto de circunstâncias e estado geral das coisas* era objetivamente necessário para que o contrato, *segundo o significado de ambos os contratantes*, pudesse subsistir como *relação dotada de sentido*.

Tal constatação, se levada a cabo, significaria revelar uma frontal contradição com o entendimento firmado pela própria Corte no REsp. 2.032.878/GO (analisado no tópico 2.1.1 *supra*). Naquele julgado, a MINISTRA NANCY ANDRIGHI consignou expressamente que a teoria da quebra da base do negócio jurídico não se aplicava aos contratos paritários, nos seguintes termos:

Não se desconhece a existência de posicionamentos doutrinários no sentido da possibilidade de revisão de contratos paritários com base na Teoria da Quebra da Base do Negócio Jurídico, a qual prescinde da imprevisibilidade do evento que acarreta excessiva onerosidade a um dos contratantes. No entanto, decisão desta Corte afastou a aplicação dessa teoria nos contratos regidos pelo Código Civil, ficando restrita às relações consumeristas, em razão da especial proteção conferida aos sujeitos vulneráveis.¹⁸³

Em última análise, poder-ser-ia dizer que a solução adotada pelo acórdão se filia à teoria defendida por GERHARD KEGEL, segundo a qual existiria uma “grande base do negócio jurídico” passível de ser atingida por um “estado de perigo da comunidade” (como guerras, medidas econômicas etc.)¹⁸⁴. Nessa situação, seria possível corrigir eventual injustiça na assunção dos

¹⁸¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1.984.277/DF. Op. cit. p. 19.

¹⁸² LARENZ, KARL. *Base del negocio juridico y cumplimiento de los contratos*. Tradução: CARLOS FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ. Granada: Comares, 2002, p. 46.

¹⁸³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 2.032.878/GO. Op. cit. p. 16-17.

¹⁸⁴ MENEZES CORDEIRO, ANTÓNIO MANUEL DA ROCHA E. *Da boa-fé no direito civil*. v. 2. Coimbra: Almedina, 1984, p. 1.053.

riscos pelas partes, a partir de um juízo de valor jurídico-político para redistribuição dos danos¹⁸⁵.

Nenhuma dessas concepções, contudo, foram expressamente externadas no acórdão. Pelo contrário: a decisão indica que pretende aplicar os remédios revisionais delineados no Código Civil, mas deles se afasta sem qualquer justificativa. Disso, exsurge a derradeira constatação de que o acórdão não só contraria entendimento firmado pela própria Corte, ao adotar fundamentos exógenos para revisão, como também incorre em uma contradição interna.

¹⁸⁵ MENEZES CORDEIRO, ANTÓNIO MANUEL DA ROCHA E. *Da boa-fé no direito civil*. v. 2. Coimbra: Almedina, 1984, p. 1.053.

CONCLUSÃO

Na primeira consideração deste trabalho, anotou-se que o contrato podia ser visto como uma tentativa de “domesticação” dos eventos futuros. No entanto, ao longo do seu desenvolvimento, a questão que se suscitou a partir desta afirmativa, sobre se o contrato seria capaz de domar eventos supervenientes que fizessem todos duvidar sobre o próprio futuro, rapidamente foi superada.

No primeiro subcapítulo (tópico *I.1.1*), viu-se que a concepção liberal de imutabilidade dos contratos foi progressivamente sendo substituída por outra perspectiva que reconhece que os instrumentos contratuais, por mais robustos que sejam, jamais serão capazes de dominar o tempo, suas adversidades e a infinita gama de variação de realidades futuras. Nas palavras de OST, “*a prática também se subtraiu progressivamente a esse tempo fictício e fixista para reintegrar o do tempo vivido, sem por tal se entregar a um mobilismo estranho à ideia de contrato*”¹⁸⁶.

A parte final da reflexão de OST indica que o problema dos contratos no tempo não se resolve a partir do abandono completo da concepção liberal ou da aceção sem ressalvas da possibilidade de intervenção estatal. Os tempos atuais não comportam mais a ideia de contrato como instrumento meramente formal de consolidação da vontade abstrata dos contratantes, à margem da vida¹⁸⁷. Por isso, muito antes do advento da pandemia de Coronavírus, o Direito já havia se preocupado em buscar soluções para aproximar o contrato da realidade e contornar as crises no cumprimento da obrigação.

Dáí surgiu a primeira importante observação: engana-se quem fala em abandono do *pacta sunt servanda* ou “declínio da autonomia privada” em razão do advento das teorias revisionistas. Como se viu ao final do segundo subcapítulo (tópico *I.1.2*), a revisão contratual deve ser interpretada não como mecanismo de combate à autonomia privada, mas sim como medida para garantir, materialmente, a força obrigatória dos pactos, uma vez que seve para restaurar a intenção comum dos contratantes eventualmente contundida por eventos supervenientes e imprevisíveis.

A partir disso, emergiu uma segunda constatação. A recente movimentação que deu ensejo à promulgação da Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/19) é fruto da concepção equivocada que coloca revisão contratual e autonomia privada em posições antagônicas. Por

¹⁸⁶ OST, FRANÇOIS. *O tempo do direito*. Tradução: Maria Fernanda Oliveira. Lisboa: Instituto Piaget, 1999, p. 313.

¹⁸⁷ COUTO E SILVA, CLÓVIS V. DO. *A obrigação como processo*. São Paulo: Bushatsky, 1976, p. 132.

isso, a proposição legislativa acabou revelando uma tentativa atrapalhada do legislador de “reforçar” o caráter excepcional da intervenção nas relações privadas, o que há muito já estava consolidado no seio da sistemática civil. E pelo mesmo motivo, registrou-se a impressão de que seria improvável que a LLE produzisse reflexos normativos efetivos – o que acabou por ser confirmado na análise jurisprudencial que se sucedeu na parte final do trabalho.

Na sequência, analisou-se como a revisão contratual efetivamente transicionou do dogma para a norma. No terceiro subcapítulo (tópico *1.2.1*), tratou-se das disposições dos artigos 478, 479 e 480 do Código Civil, fazendo-se um esboço de seu escopo de aplicação e seus requisitos explícitos e implícitos.

Desse ponto da análise, destaca-se a importância da chamada “álea normal do contrato” como parâmetro para avaliação da imprevisibilidade do fato e da onerosidade excessiva no cumprimento da obrigação. Seria irracional considerar como imprevisível ou excessivamente oneroso o risco que já integrava o programa contratual antes do fato superveniente.

Dos pressupostos implícitos de aplicação do art. 478 delineados no terceiro subcapítulo, o que mais importou na análise dos julgados realizada na parte final do trabalho diz respeito à irrelevância da capacidade de solvência do devedor na análise do requisito da onerosidade excessiva. Também merece destaque a proposição feita acerca da norma prevista no art. 479, acerca da necessidade de se considerar a modificação equitativa oferecida pelo credor como situação de fato, passível de influenciar no julgamento em qualquer momento processual.

Ao final da primeira parte, no quarto subcapítulo (tópico *1.2.2*), delimitaram-se os requisitos de aplicação do art. 317 do CC. Nessa altura, para além dos requisitos comuns que já haviam sido comentados para o art. 478 e seguintes, o que se destacou foi a possibilidade de o devedor pleitear a revisão da prestação manifestamente desproporcional de plano. Viu-se que o juízo sobre o requisito da desproporção manifesta deve ser feito com base na relação do valor da prestação no tempo, e não exatamente em comparação com uma contraprestação.

Estabelecidos esses requisitos, finalmente, passou-se a analisar os julgados nos quais o STJ tratou do tema da revisão contratual em tempos de pandemia. A conclusão a qual se chegou é de que a Corte Superior andou em desalinho ao aplicar os mecanismos de revisão permitidos pelo direito brasileiro.

Primeiro analisou-se o REsp. nº 2.032.878/GO (tópicos *2.1.1* e *2.1.2*). No caso envolvendo o contrato de aluguel comercial firmado entre o condomínio de um shopping center (locador) e um de seus lojistas (locatário), pode-se dizer que o STJ “surfou” na correta conclusão do Tribunal de origem e não chegou a adentrar em uma análise profunda acerca da

alegada desproporção da prestação. Não obstante, pode-se perceber que a Corte demarcou o posicionamento de que a pandemia de Coronavírus configurava, em tese, fato previsível apto a autorizar a revisão contratual – o que já era esperado e, inclusive, adiantado no início do trabalho.

Desse mesmo julgado, também se pode extrair a conclusão de que a modificação ofertada pelo credor opera os mesmos efeitos nas demandas resolutórias e revisionais. Tal conclusão está em perfeita consonância com a constatação inicial de que a proposta de modificação oferecida pelo credor é, ao fim e ao cabo, uma situação modificativa da relação *sub judice*, razão pela qual sempre deve influenciar no julgamento, nos termos do art. 493 do CPC.

Finalmente, a análise se voltou para o julgamento do REsp. nº 1.984.277/DF (tópicos 2.2.1 e 2.2.2). Nesse caso, o STJ também confirmou o entendimento adotado pelas instâncias inferiores. Contudo, a decisão da Corte Superior foi problemática em dois pontos fulcrais.

O primeiro vício que se constatou foi o apego excessivo do acórdão à situação de dificuldade financeira alegada pela parte que pleiteava a revisão do valor da prestação. Repetindo o procedimento adotado pelo Tribunal estadual, o único elemento considerado pelo STJ para fins de concreção da norma disposta no art. 317 do CC foi a “comprovada situação de dificuldade financeira” da devedora, sem fazer qualquer juízo acerca da existência de efetiva desproporção da prestação em questão.

O segundo ponto problemático diz respeito à obscuridade da fundamentação adotada pela Corte para admitir a revisão na hipótese. No acórdão analisado, a Corte se inclinou de forma muito evidente (ainda que implícita) à aplicação da teoria da quebra da base objetiva do negócio. A conclusão a que se chegou é de que a decisão representou uma contradição com o próprio entendimento firmado pelo STJ no sentido de que a teoria da quebra da base não seria aplicável a contratos paritários e, em última análise, uma contradição em si mesma, uma vez que o próprio acórdão menciona que pretende aplicar as disposições do Código Civil, mas delas se afasta sem qualquer justificativa.

Não se nega que as cláusulas e princípios gerais que regem o direito contratual (como a boa-fé e a função social do negócio) podem ser utilizadas como fonte de solução para os problemas dos casos concretos, mormente quando a referida solução não se apresenta de forma clara no ordenamento. É a própria finalidade das cláusulas gerais permitir a oxigenação do sistema a partir de uma interpretação que aproxime os instrumentos da sua realidade e função¹⁸⁸.

¹⁸⁸ AMARAL, FRANCISCO. *Direito civil: introdução*. 10. ed. rev. e mod. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 162.

Não obstante, é necessário pontuar que, ao não fazer essa concreção de princípios de forma clara, explícita e fundamentada e ao não fazer a importação de modelos estrangeiros sem o devido acultramento, o STJ falha no seu dever de uniformizar a aplicação da lei federal e, ao contrário, gera insegurança jurídica aos seus jurisdicionados.

REFERÊNCIAS

AGUIAR JÚNIOR, RUY ROSADO DE. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. v. VI, t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

ALEMANHA. *Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)*. Disponível em: <https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/>. Acesso em: 01 jul. 2023.

AMARAL, FRANCISCO. *Direito civil: introdução*. 10. ed. rev. e mod. São Paulo: Saraiva, 2018.

ASCENÇÃO, JOSÉ DE OLIVEIRA. Alteração das circunstâncias e justiça contratual no novo Código Civil. In: *Revista CEJ, Brasília*, n. 25, p. 59-69, abr./jun. 2004.

BESSONE, DARCY. *Aspectos da teoria geral dos contratos*. São Paulo: Saraiva, 1949.

BIANCA, CESARE MASSIMO. *Diritto civile: la responsabilità*. v. 5. Milano: Giuffrè, 1994.

BORGES, NELSON. A teoria da imprevisão e os contratos aleatórios. In: *Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos*. v. 4, p. 757 – 772, jun/2011.

BOSELLI, ALDO. *Eccessiva Onerosità*. In: *Novissimo Digesto Italiano*, v. VI, 3. ed., Torino: 1975.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Medida Provisória nº 881, de 30 de abril De 2019 - Exposição de Motivos. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2019/medidaprovisoria-881-30-abril-2019-788037-exposicaodemotivos-157846-pe.html>>. Acesso em: ago. 2023.

BRASIL. Governo do Distrito Federal. Decreto Distrital nº 40.539/2020. Disponível em: <https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/ac087b76d5f34e38a5cf3573698393f6/Decreto_40539_19_03_2020.html>. Acesso em 01 ago. 2023.

BRASIL. *Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: jun. 2023.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em: 19 jul. 2023.

BRASIL. *Lei nº 13.874 de 20 de setembro de 2019*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm>. Acesso em: ago. 2023.

BRASIL. Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021. Estabelece normas para licitações e contratos da Administração Pública. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 2 abr. 2021. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/114133.htm>. Acesso em: 24 jul. 2023.

BRASIL. *Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990*. Disponível em:
<https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm>. Acesso em: jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Revista das jornadas do CJF: direito civil, direito comercial, direito processual civil, prevenção e solução extrajudicial de litígios*. Brasília: Superior Tribunal de Justiça, 2018. Disponível em:
<https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-jornadas-cjf-2018_1.pdf>. Acesso em 03 jul. 2023.

COUTO E SILVA, CLÓVIS V. DO. *A obrigação como processo*. São Paulo: Bushatsky, 1976.

COUTO E SILVA, CLÓVIS V. DO. A teoria da base do negócio jurídico no Direito brasileiro. In: FRADERA, VÉRA MARIA JACOB DE (Org.). *O direito privado brasileiro na visão de Clóvis do Couto e Silva*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1997, p. 89-96.

DÍAZ, JULIO ALBERTO. A teoria da imprevisão no novo Código Civil brasileiro. In: *Revista de direito privado*, v. 20, out./dez. 2004. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. O tempo no direito e o tempo do direito. In: MARTINS-COSTA, Judith (Coord.). *Narração e normatividade: ensaios de direito e literatura*. Rio de Janeiro: GZ Ed., 2013, p. 95-100.

FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 19, p. 61-86, 2019.

FERREIRA DA SILVA, LUIS RENATO. Revisão de Contratos no Código Civil: Reflexões para uma Sistematização das suas causas à luz da intenção comum dos contratantes. In: LOTUFO, RENAN; NANNI GIOVANNI ETTORE; MARTINS, FERNANDO RODRIGUES (Org.). *Temas Relevantes de Direito Civil Contemporâneo*. 1 ed. São Paulo: Atlas, 2012.

FRADERA, VÉRA MARIA JACOB DE. Liberdade de contratar e função social do contrato – art. 421 do Código Civil. In: *Comentários à Lei de Liberdade Econômica: Lei 13.844/2019*. MARQUES NETO, FLORIANO; RODRIGUES JR., OTÁVIO LUIZ; XAVIER, RODRIGO (Coords.). São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019, p. 293-308.

FRANÇA. *Code Civil*. Disponível em:
<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721/>. Acesso em: 29 jul. 2023.

GOMES, ORLANDO. *Contratos*. 26. ed. rev. atual. e aum. por Antonio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo De Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

ITÁLIA. *Codice Civile*. Disponível em:
<<https://www.gazzettaufficiale.it/anteprema/codici/codiceCivile>>. Acesso em: 01 jul. 2023.

KONDER, CARLOS NELSON. Revisão contratual no contexto da pandemia: análise da simbologia da legislação à luz da jurisprudência do TJERJ. In: *Scientia Iuris*, Londrina, v. 27, n. 2, p. 170-186, jul. 2023.

LARENZ, KARL. *Base del negocio juridico y cumplimiento de los contratos*. Tradução: CARLOS FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ. Granada: Comares, 2002.

- LEÃES, LUIZ GASTÃO PAES DE BARROS. A onerosidade excessiva no código civil. In: *Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais*, v. 31, p. 12-24, jan./mar. 2006.
- MARINO, FRANCISCO PAULO DE CRESCENZO. *Revisão contratual: onerosidade excessiva e modificação contratual equitativa*. São Paulo: Almedina, 2020.
- MARTINS-COSTA, JUDITH. *Comentários ao novo Código Civil: do direito das obrigações. Do adimplemento e da extinção das obrigações*. v. V. t. I. Rio de Janeiro: Forense, 2005.
- MARTINS-COSTA, JUDITH; SILVA, PAULA COSTA E. *Crise e perturbações no cumprimento da prestação: estudo de direito comparado luso-brasileiro*. São Paulo: Quartier Latin, 2020.
- MENEZES CORDEIRO, ANTÓNIO MANUEL DA ROCHA E. *Da boa-fé no direito civil*. v. 2. Coimbra: Almedina, 1984.
- MESSINEO, FRANCESCO. *Doctrina general del contrato*. Buenos Aires: Europa América, 1986. t. 2.
- MIRAGEM, BRUNO. *Direito civil: direito das obrigações*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.
- NORONHA, FERNANDO. *O direito dos contratos e seus princípios fundamentais: autonomia privada, boa-fé, justiça contratual*. São Paulo: Saraiva, 1994.
- OST, FRANÇOIS. *O tempo do direito*. Tradução: Maria Fernanda Oliveira. Lisboa: Instituto Piaget, 1999.
- RODRIGUES, SILVIO. *Direito Civil: dos contratos e das declarações unilaterais da vontade*. 30. ed. atual. v. 3. São Paulo: Saraiva, 2004.
- ROPPO, ENZO. *O contrato*. Tradução: ANA COIMBRA e M. JANUÁRIO C. GOMES. Coimbra: Almedina, 2009.
- SABRINNI, FERNANDA. Teoria da imprevisão no direito francês e as “fissuras” do canal de Capronne. In: *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil, Belo Horizonte*, v. 21, p. 131-144, jul./set. 2019.
- SCHREIBER, ANDERSON. *et al. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.
- SIDOU, J. M. OTHON. *A revisão judicial dos contratos e outras figuras jurídicas*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984.
- SILVA, JORGE CESA FERREIRA DA. *Adimplemento e extinção das obrigações*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.
- TRIMARCHI, PIETRO. *Istituzioni di diritto privato*. 10. ed. Milano: Giuffrè, 1995.
- VENTURA, DEISY. *Do Direito ao método e do método ao Direito. O ensino jurídico em debate*. Campinas: Millennium, 2007.
- WALD, ARNOLDO. *Direito civil: direito das obrigações e teoria geral dos contratos*. v. 2. 22. ed. total. ref. São Paulo: Saraiva, 2015.
- WELLER, MARC-PHILIPPE; THOMALE, CHRIS. *Direito de locação comercial: redução de aluguel na crise do Coronavírus*. Tradução: MARIA EDUARDA GOMES LINS PASTL e ROXANNE

ALBANUS. *In: ODY, LISIANE FEITEN WINGERT (Org.). Direito comparado Alemanha-Brasil Volume II: temas de direito privado em estudos originais e traduzidos.* Porto Alegre: Faculdade de Direito da UFRGS, 2022.

CASOS CITADOS

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1.348.081/RS. Recorrente: ARROZEIRA CHASQUEIRO LTDA. e OUTROS. Recorrida: BANCO DO BRASIL S.A. Relator: MIN. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA. Brasília, 02 jun. 2016. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=50777554&num_registro=201202113264&data=20160621&tipo=91&formato=PDF>. Acesso em: 26 jul. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1.984.277/DF. Recorrente: EGA – ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA - ME. Recorrida: OPERATIVA DE SISTEMAS LTDA - ME. Relator: MIN. LUIS FELIPE SALOMÃO. Brasília, 16 ago. 2022. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=2203834&num_registro=202103168784&data=20220909&formato=PDF>. Acesso em: 26 jul. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 2.032.878/GO. Recorrente: EAS TURISMO – EIRELI - ME. Recorrida: CONDOMÍNIO DO SHOPPING CIDADE JARDIM EM GOIÂNIA. Relator: MIN. LUIS FELIPE SALOMÃO. Brasília, 18 abr. 2023. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202203248843&dt_publicacao=20/04/2023>. Acesso em: 26 jul. 2023.

CONSELHO DE ESTADO DA FRANÇA

FRANÇA. Conselho de Estado. Decisão nº 59928. Recorrente: *Compagnie Générale d'Eclairage de Bordeaux*. Recorrida: *la ville de Bordeaux*. Paris, 30 mar. 1916. Disponível em: <https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/1916-03-30/59928>. Acesso em 02. jul. 2023.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível 0711241-57.2020.8.07.0001. Recorrente: EGA – ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA - ME. Recorrida: OPERATIVA DE SISTEMAS LTDA - ME. Relator: DES. LEILA ARLANCH. Brasília, 24 mar. 2021.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS

BRASIL. Tribunal de Justiça de Goiás. Apelação Cível 5183790-19.2020.8.09.0051. Recorrente: EAS TURISMO EIRELLI ME. Recorrida: CONDOMÍNIO DO SHOPPING CIDADE JARDIM EM GOIÂNIA e OUTRO. Relator: DES. GERSON SANTANA CINTRA. Goiânia, 26 abr. 2022. Disponível em:

<https://projudi.tjgo.jus.br/BuscaArquivoPublico?PaginaAtual=6&Id_MovimentacaoArquivo=186977454&hash=241697845486912673731705066470673782997&CodigoVerificacao=true>. Acesso em: 25 ago. 2023.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação Cível 1025129-13.2020.8.26.0576. Recorrente: UNIÃO DAS FACULDADES DOS GRANDES LAGOS UNILAGO. Recorrida: ISABELLA JORGE ANDRADE ALVARENGA. Relator: DES. LUÍS ROBERTO REUTER TORRO. São Paulo, 25 ago. 2023. Disponível em:

<<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=17086633&cdForo=0>>. Acesso em: 25 ago. 2023.