

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS  
FACULDADE DE DIREITO**

**A ONEROSIDADE EXCESSIVA NA PANDEMIA DE COVID-19 COMO  
PARÂMETRO DE REVISÃO E RESOLUÇÃO CONTRATUAL: UMA ANÁLISE  
JURISPRUDENCIAL A PARTIR DE JULGADOS DO TJ-RJ**

**ED WILSON BARREIRA TRAVASSOS**

**RIO DE JANEIRO**

**2022**

**ED WILSON BARREIRA TRAVASSOS**

**A ONEROSIDADE EXCESSIVA NA PANDEMIA DE COVID-19 COMO  
PARÂMETRO DE REVISÃO E RESOLUÇÃO CONTRATUAL: UMA ANÁLISE  
JURISPRUDENCIAL A PARTIR DE JULGADOS DO TJ-RJ**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do Prof. Dr. Rafael Esteves Frutuoso e co-orientação da Profa. Me. Sabrina Jiukoski da Silva.

**RIO DE JANEIRO**

**2022**

**ED WILSON BARREIRA TRAVASSOS**

**A ONEROSIDADE EXCESSIVA NA PANDEMIA DE COVID-19 COMO  
PARÂMETRO DE REVISÃO E RESOLUÇÃO CONTRATUAL: UMA ANÁLISE  
JURISPRUDENCIAL A PARTIR DE JULGADOS DO TJ-RJ**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do Prof. Dr. Rafael Esteves Frutuoso e co-orientação da Profa. Me. a Professora Mestre Sabrina Jiukoski da Silva.

Data da Aprovação: \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_.

Banca Examinadora:

---

Orientador Rafael Esteves Frutuoso

---

Coorientadora Sabrina Jiukoski da Silva

---

Membro da Banca

---

Membro da Banca

**RIO DE JANEIRO**

**2022**

## CIP - Catalogação na Publicação

T21o Travassos, Ed Wilson Barreira A onerosidade excessiva na pandemia de Covid-19 como parâmetro de revisão e resolução contratual: uma análise jurisprudencial a partir de julgados do TJ RJ / Ed Wilson Barreira Travassos. -- Rio de Janeiro, 2022.  
91 f.

Orientador: Rafael Esteves Frutuoso.  
Coorientador: Sabrina Jiukoski da Silva.  
Trabalho de conclusão de curso (graduação) -  
Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade Nacional de Direito, Bacharel em Direito, 2022.

1. Direito Civil. 2. Contratos. 3. Pandemia. 4. Onerosidade Excessiva. 5. Teoria da Imprevisão. I.  
Frutuoso, Rafael Esteves, orient. II. da Silva, Sabrina Jiukoski, coorient. III.  
Título.

Para meu falecido pai, Wilson e minha mãe, Elsa, aos quais devo tudo que conquistei até aqui. Muito obrigado pelo suor de vocês. Eu os amo.

## AGRADECIMENTOS

Ao meu pai, Wilson, que faleceu em 2020. Ele foi o maior incentivador da minha graduação. Você foi uma das pessoas mais sábias que eu já conheci e eu não sei o que teria sido de mim sem os seus conselhos e puxões de orelha. Eu tenho certeza que você estaria radiante de felicidade se estivesse acompanhando este momento. Muito obrigado, pai, por todo esforço que fez para que eu chegasse até aqui. Onde quer que você esteja, este momento é seu também.

À minha mãe, Elsa, que, da mesma forma, sempre me incentivou e nunca mediu esforços para me auxiliar nessa dura jornada. Com a sua leveza e suas doses de bom humor, todos os dias, você me deu forças pra seguir em momentos que eu mesmo não acreditava que podia. Você é incansável, mãe. Muito obrigado por tanto até aqui. Eu te amo demais.

Às minhas irmãs Alessandra, Cláudia, Janaína e meu irmão Denilson, bem como aos meus sobrinhos Cláudio, Bruna, Helena e Bryan, que são minha família e base.

Ao meu melhor amigo, Gabriel Prado, que na verdade é um irmão, que esteve ao meu lado desde o Ensino Médio e me ajudou em diversos momentos, acompanhando toda essa jornada. Obrigado, meu amigo, por estar aqui até hoje. Esse momento é nosso.

À minha melhor amiga, Amanda Silva, que foi um verdadeiro presente que a Faculdade Nacional de Direito me deu. Obrigado por me ajudar tanto durante a graduação. Obrigado por estar comigo tantas vezes, compartilhando não só alegrias e risadas, como também as dificuldades e frustrações que vivemos até aqui. Você significa muito pra mim, obrigado por tudo.

À Joselma Lima, uma menina impar na minha vida desde o começo da graduação e que foi uma das melhores pessoas que conheci durante a faculdade. Perdi a conta de quantas vezes seu riso e boa energia me contagiaram. Te agradeço tanto por tudo até aqui e desejo que você voe alto.

Ao Michael Guedes, um grande amigo que fiz no escritório e na graduação, que merece um lugar especial nos presentes agradecimentos. Uma das pessoas que eu mais admiro e que muito contribuiu com este trabalho monográfico, desde quando este ainda consistia em projeto,

lendo minhas ideias, acrescentando pontos, criticando trechos. Sou muito grato a você e certamente não teria chegado até a conclusão sem seu auxílio.

À Juliane, mulher responsável pelos sorrisos mais sinceros que já pude dar. Você foi uma das melhores surpresas da minha vida. Ela esteve comigo em momentos em que eu pensava em desistir e jogar tudo pro alto. Obrigado por tudo.

À Professora Andréia Fernandes de Almeida Rangel, com quem tive a oportunidade de muito aprender enquanto monitor de turma, que me orientou no começo deste trabalho e, também, ao professor Rafael Esteves Frutuoso, que aceitou seguir com minha orientação e que auxiliou a produção desta monografia.

Finalmente, mas com certeza não menos importante, à Professora Sabrina Jiukoski, que, mesmo sem me conhecer, prontamente aceitou me coorientar quando precisei da troca de orientação, me ajudando de maneira incansável. Desde a elaboração do sumário até os ajustes finais deste trabalho. Ela sempre respondia minhas dúvidas de pronto e me fornecia um auxílio ímpar. Sou eternamente grato pela sua ajuda e te admiro muito enquanto docente.

## RESUMO

Para atender aos princípios contratuais modernos, numa relação contratual, não se deve deixar uma das partes em situação de completa desvantagem em relação a outra. Eventos supervenientes e imprevisíveis, como a pandemia de Covid-19, podem alterar substancialmente o quadro que havia no começo da relação contratual, levando as partes a uma situação de verdadeiro desequilíbrio econômico. Comprovado este cenário, tem-se duas alternativas: a revisão contratual, que, em face do princípio da manutenção dos contratos, é a situação padrão, a qual almeja o retorno das partes a um panorama original de paridade na relação jurídica e, a resolução contratual, que é a exceção, quando a desvantagem econômica das prestações é tamanha que é preciso resolver o contrato, com o retorno das partes ao status quo. Este trabalho apresenta uma descrição de todos esses institutos, expondo pesquisa acerca de como o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro lidou com estes fatores a partir do quadro pandêmico, principalmente nos anos de 2020 e 2021, em que a pandemia mostrou seus maiores impactos.

**Palavras-chave:** Contratos; Revisão; Resolução; Onerosidade Excessiva; Jurisprudência

## ABSTRACT

In order to comply with modern contractual principles, in a contractual relationship, one of the parties must not be at a complete disadvantage in relation to the other. Supervening and unpredictable events, such as the Covid-19 pandemic, can substantially change the situation that existed at the beginning of the contractual relationship, leading the parties to a situation of true economic imbalance. Once this scenario has been proven, there are two alternatives: contractual review, which, in view of the principle of maintaining contracts, is the standard situation, which aims to return the parties to an original panorama of parity in the legal relationship, and the resolution contract, which is the exception, when the economic disadvantage of the benefits is such that it is necessary to terminate the contract, with the return of the parties to the status quo. This work presents a description of all these institutes, exposing research on how the Court of Justice of the State of Rio de Janeiro dealt with these factors from the pandemic framework, especially in the years 2020 and 2021, in which the pandemic showed its greatest impacts.

**Keywords:** Contracts; Revision; Resolution; Excessive Onerousness; Jurisprudence

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	11
<b>CAPÍTULO I - O TRATAMENTO JURÍDICO DOS CONTRATOS E O EQUILÍBRIO CONTRATUAL NO DIREITO BRASILEIRO CONTEMPORÂNEO</b> .....	15
<b>1.1 O papel dos contratos</b> .....	15
<b>1.2 Os princípios norteadores dos contratos no Código Civil de 2002</b> .....	17
1.2.1 <i>Uma breve distinção entre princípios e regras</i> .....	17
1.2.2 <i>A dicotomia entre o pacta sunt servanda e a boa-fé objetiva</i> .....	20
1.2.3 <i>A função social dos contratos e sua importância para as relações contratuais</i> .....	24
1.2.4 <i>O princípio do equilíbrio contratual</i> .....	27
<b>CAPÍTULO II - A ONEROSIDADE EXCESSIVA SUPERVENIENTE NAS RELAÇÕES CONTRATUAIS E A PANDEMIA DE COVID-19</b> .....	30
<b>2.1 A restauração do equilíbrio contratual frente à onerosidade excessiva superveniente</b>	30
<b>2.2 Breves considerações acerca da cláusula <i>rebus sic stantibus</i> e algumas teorias revisionistas</b> .....	30
<b>2.3 A teoria da onerosidade excessiva</b> .....	34
<b>2.4 A onerosidade excessiva no Código Civil de 2002</b> .....	36
2.4.1 <i>Os artigos 478 a 480 do Código Civil de 2002</i> .....	36
2.4.2 <i>O artigo 317 do Código Civil de 2002</i> .....	39
<b>2.5 Breve contextualização fática sobre a pandemia Covid-19</b> .....	41
<b>2.6 A pandemia como evento gerador de excessiva onerosidade aos contratos</b> .....	42
<b>2.7 Critérios de revisão dos contratos diante da pandemia</b> .....	45
<b>2.8 Critérios de resolução dos contratos diante da pandemia</b> .....	49
<b>CAPÍTULO III - A POSIÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA ACERCA DE CASOS CONCRETOS QUE TENHAM LEVADO ÀS PARTES A UM QUADRO DE EXCESSIVA ONEROSIDADE</b> .....	51
<b>3.1 Do levantamento da base de dados da pesquisa</b> .....	51
<b>3.2 Da exposição e análise de alguns dos casos examinados</b> .....	53
<b>3.3 Apelação Cível de nº 0089835-93.2020.8.19.0001</b> .....	53
<b>3.4 Apelação Cível de nº 0085006-69.2020.8.19.0001</b> .....	56
<b>3.5 Apelação Cível de nº 0008478-25.2020.8.19.0023</b> .....	58
<b>3.6 Apelação Cível de nº 0185961-11.2020.8.19.0001</b> .....	59
<b>CONCLUSÃO</b> .....	61

<b>REFERÊNCIAS</b> .....	63
<b>ANEXO 1</b> .....	67
<b>ANEXO 2</b> .....	96

## INTRODUÇÃO

O contrato é o instrumento jurídico do qual duas ou mais partes fazem uso para estabelecer, modificar ou extinguir relações jurídicas. É o instrumento que viabiliza a circulação de riqueza. Ocorre que, nem sempre, o quadro fático existente no momento do cumprimento do contrato será o mesmo que existia ao tempo de contratação.

Isso porque o cumprimento do contrato acaba, muitas vezes, sujeito ao advento de acontecimentos externos, como por exemplo uma diminuição drástica no patrimônio da parte ou mesmo desastres naturais, que podem acarretar às partes certa desvantagem em relação ao que se tinha no momento que fora pactuado.

Antes de centralizarmos a discussão nos Contratos e na pandemia de Covid-19 como fator imprevisível em diversas relações contratuais, é adequado que se aborde os princípios que regem tais relações.

Todo ramo do Direito possui princípios que regem aquele determinado tipo de relação jurídica. Seja no Direito Penal, com o princípio do “*in dubio pro reo*” que consagra a máxima de que o réu não pode ser condenado em caso de dúvida, seja no Direito do Trabalho, com o princípio da primazia da realidade, onde os fatos ocorridos no dia a dia da relação de emprego devem prevalecer sobre os ajustes formais entre empregador e empregado, seja no direito tributário, com o princípio da menor onerosidade ao contribuinte.

Pensando em situações como as narradas, os sistemas jurídicos passaram a reconhecer hipóteses de revisão ou anulação de contratos em detrimento ao antigo.

O Direito Civil, de igual forma, conta com princípios que regem as relações contratuais, alguns clássicos, outros contemporâneos. O direito contratual, desde seus primórdios, é influenciado pelo princípio da obrigatoriedade, também conhecido como *Pacta Sunt Servanda*, cuja expressão latina traduz-se em “Os pactos devem ser cumpridos”. Ordenamentos jurídicos mais antigos chegavam a prezar pelo cumprimento das obrigações avençadas a qualquer custo, mesmo que isso levasse um dos contratantes à ruína.<sup>1</sup>Uma vez contratado, o contrato consistia

---

<sup>1</sup>PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Vol. III. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 66.

em lei imutável entre as partes. Porém, com a evolução de ordenamentos jurídicos de diferentes sociedades, entendeu-se pela impossibilidade de cumprimento do que foi anteriormente avençado, diante de um quadro posterior de grande desvantagem para uma das partes na relação contratual.<sup>2</sup>

Nesse sentido se situam a teoria da onerosidade excessiva, da revisão e da anulação contratual. A onerosidade excessiva, portanto, é um instituto do Direito Civil que autoriza, em face de situações extraordinárias e imprevisíveis pelas partes contratantes, a revisão do contrato, ou, na sua impossibilidade, a anulação contratual.

A razão de ser da onerosidade excessiva é proteger as partes de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, que mudem o curso das obrigações avençadas e que levem uma das partes a estar em desvantagem na relação contratual.<sup>3</sup> O instituto é originado da cláusula *rebus sic stantibus*, do direito medieval, que perdeu espaço por longo tempo nos ordenamentos jurídicos na modernidade em razão do *pacta sunt servanda*.<sup>4</sup>

De acordo com a doutrinadora Luciana de Oliveira Leal, a cláusula constituiu-se em exceção ao princípio da força obrigatória dos contratos, de forma que, por alteração no quadro fático, que outrora deu margem à formação do vínculo contratual, autorizava-se a modificação do contrato para a preservação do negócio, ou, a resolução do contrato, restabelecendo-se o equilíbrio entre as partes.<sup>5</sup>

Nesse passo, porventura verificada uma situação de onerosidade, é possível buscar a resolução do contrato, que será operada mediante o preenchimento cumulativo de alguns requisitos, de forma que o contrato deve ser de execução continuada ou diferida, havendo excessiva onerosidade para uma das partes e, também, uma extrema vantagem para a contraparte, por conta de acontecimentos extraordinários (desequilíbrio contratual).<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup>Ibid., p. 66.

<sup>3</sup>LIRA, Ricardo Pereira. A onerosidade excessiva nos contratos. **Revista de Direito Administrativo**, v. 159, p. 10–19, 1985.

<sup>4</sup>LEAL, Luciana de Oliveira. A onerosidade excessiva no ordenamento jurídico brasileiro. **Revista da EMERJ**, v. 6, n. 21, 2003.

<sup>5</sup>Ibid.

<sup>6</sup>SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil contemporâneo**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

Ou seja, é certo que o Direito Civil, como ramo do direito privado, confere liberdade aos particulares para estabelecer obrigações entre si. Porém, de acordo com Caio Mário da Silva Pereira, em todo o contrato há margem de oscilação de perdas e ganhos, contudo, ultrapassado um grau de razoabilidade, não se pode deixar uma das partes em situação de ruína.<sup>7</sup>

O instituto da onerosidade excessiva foi reconhecido pela jurisprudência em julgados a partir do século XX, que admitiram a aplicabilidade da teoria da imprevisão, importada de outros ordenamentos, sendo aplicada em casos concretos no país e constando expressamente em nossa legislação a partir da publicação do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/1990).<sup>8</sup>

Nesse contexto, surge a problemática que envolve a presente pesquisa. Após breve abordagem sobre o instituto da onerosidade excessiva, que, basicamente, busca proteger as partes de mudanças no quadro fático, com o advento de situações imprevisíveis, que levem à relação contratual a um panorama de disparidade nas prestações, passa-se a comentar, brevemente, sobre a pandemia da Covid-19.

Com esse apontamento, a impossibilidade superveniente de cumprimento da prestação anteriormente avençada deve ser verificada pelo julgador no caso concreto, devendo as partes buscar o auxílio jurisdicional para que o contrato seja revisado, ou então, resolvido.

Todavia, tendo como premissa que o contexto pandêmico foi situação imprevisível pelas partes quando declarada a pandemia em 2020, operando sérios efeitos nas relações patrimoniais até 2021, houve o embate, nos casos concretos, entre o devedor, por vezes afetado economicamente em decorrência da pandemia e, também, o credor, que contava com o recebimento da prestação para diversos fins.

Nesse sentido, a presente pesquisa tem como objetivo verificar os efeitos da pandemia, a partir da judicialização contratual, no Estado do Rio de Janeiro. O leitor, portanto, encontrará resposta ao seguinte questionamento: Considerando os institutos de revisão e resolução contratual, qual foi o posicionamento adotado pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro durante

---

<sup>7</sup>PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op. cit., p. 66.

<sup>8</sup>SCHREIBER, Anderson. Op. cit., 2019.

o período pandêmico (2020-2022), nos casos de onerosidade excessiva provocados pela Covid-19?

Como corolário lógico, o desenvolvimento desta pesquisa será dividido em três capítulos. O primeiro capítulo abordará o tratamento jurídico dos contratos no direito brasileiro contemporâneo. Nele, o leitor encontrará o suporte bibliográfico acerca dos princípios que regem as relações contratuais, numa abordagem guiada pelo equilíbrio contratual.

Ao segundo capítulo se atribui a responsabilidade de analisar a onerosidade excessiva à luz da pandemia de covid-19. Serão, assim, tecidas considerações acerca dos efeitos da síndrome sobre as relações contratuais.

Finalmente, propõe-se no terceiro capítulo analisar casos concretos que envolveram a onerosidade excessiva no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJ-RJ), durante o período pandêmico (2020-2022), para responder como o Tribunal Estadual lidou com os diferentes casos de onerosidade excessiva, a partir de institutos como a revisão contratual e resolução contratual. Pretende-se aferir ainda que com as diferenças dos casos concretos, se a pandemia foi levantada como fundamento para pleitear a revisão contratual, se os juízes acolheram esses fundamentos e em que medida isso ocorreu.

Por fim, a presente pesquisa utilizará a abordagem dedutiva - partindo-se de premissas maiores e genéricas para se chegar em conclusões menores e específicas -, e a técnica de pesquisa bibliográfica, com consulta de fontes primárias e secundárias, incluindo artigos científicos, livros, dissertações e teses, além da análise de casos concretos extraídos do banco de dados do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, entre os anos de 2020 e 2022, uma vez que trata-se do preciso lapso temporal do contexto pandêmico.

## CAPÍTULO I - O TRATAMENTO JURÍDICO DOS CONTRATOS E O EQUILÍBRIO CONTRATUAL NO DIREITO BRASILEIRO CONTEMPORÂNEO

### 1.1 O papel dos contratos

O contrato é o instrumento jurídico que cria, extingue ou modifica obrigações entre duas ou mais partes. Orlando Gomes aponta que a concepção de contrato consiste em “um acordo de vontades por meio do qual as pessoas formam um vínculo jurídico a que se prendem”.<sup>9</sup>

Desse modo, o contrato é, na sociedade contemporânea, o principal aparato para a circulação de bens e riquezas. É o meio pelo qual duas partes ligam suas esferas de relações jurídicas, umas às outras.

Fábio Ulhoa aponta que o conceito de contrato é construído a partir da ideia de acordo de vontades, onde as partes emitem suas declarações de vontade para produção de determinados efeitos jurídicos:

Tradicionalmente, a tecnologia jurídica constrói o conceito de contrato em torno da noção de acordo de vontades. O contrato é o resultado do encontro das vontades dos contratantes e produz seus efeitos jurídicos (cria, modifica ou extingue direitos ou obrigações) em função dessa convergência (cf., por todos, Monteiro, 2003:4/5). A solução enfatiza a autonomia da vontade, dando destaque ao poder dos sujeitos de direito de dispor dos próprios interesses por via de composição entre eles, e por isso tem sido objeto da crítica de tecnologias centradas nas questões suscitadas pelo modelo neoliberal.<sup>10</sup>

A doutrina não consegue apontar, com precisão, um momento de surgimento do contrato, já que vários momentos históricos e escolas doutrinárias, dentre eles o iluminismo, o jusnaturalismo e o positivismo influíram para a construção do conceito moderno de contrato, difundido nos dias atuais.<sup>11</sup>

A esse respeito, Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho discorrem

Diríamos, portanto, sem pretendermos estabelecer um preciso período de surgimento do fenômeno contratual - o que nunca faríamos sob pena de incorrerem em indesejável presunção intelectual - que cada sociedade, juridicamente produtora, cada Escola doutrinária - desde os canonistas, passando pelos positivistas e

---

<sup>9</sup>GOMES, Orlando. **Contratos**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense. 1999, p. 6.

<sup>10</sup>COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**. Vol. 3: contratos. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 54.

<sup>11</sup>GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo curso de direito civil**. Vol. IV: Contratos, tomo I: teoria geral. 7. ed. São Paulo. Saraiva, 2011, p. 20.

jusnaturalistas - contribuíram, ao seu modo, para o aperfeiçoamento do conceito jurídico do contrato e de suas figuras típicas.

Mas, sem dúvida, contribuição inegável seria dada pelo movimento iluminista francês, o qual, segundo uma escancarada vocação antropocêntrica, firmara a vontade racional do homem como o centro do universo, determinando, assim, uma supervalorização da força normativa do contrato - levada as suas últimas consequências pela consagração fervorosa do *pacta sunt servanda*.<sup>12</sup>

Nesse passo, não será possível, também aqui, adotar um marco temporal como surgimento da espécie contratual, mas certo é que o contrato assumiu um caráter precioso a partir da intensificação do mercantilismo. Com o crescimento das forças de produção e o alargamento das trocas mercantis, a sociedade viu a necessidade de instrumentalização das trocas por meio do contrato.

Orlando Gomes, citando Barcellona, esclarece que:

O processo econômico caracterizado então pelo desenvolvimento das forças produtivas exigia a generalização das relações de troca determinando o esforço de abstração que levou à construção da figura do negócio jurídico como gênero de que o contrato é a principal espécie.

O contrato surge como uma categoria que serve a todos os tipos de relações entre sujeitos de direito e a qualquer pessoa independentemente de sua posição ou condição social. Não se levava em conta a condição ou posição social dos sujeitos, se pertenciam ou não a certa classe, se eram ricos ou pobres, nem se consideravam os valores de uso mas somente o parâmetro da troca, a equivalência das mercadorias, não se distinguia se o objeto de contrato era um bem de consumo ou um bem essencial, um meio de produção ou um bem voluptuário: tratava-se do mesmo modo a venda de um jornal, de um apartamento, de ações ou de uma empresa.<sup>13</sup>

Fábio Ulhoa Coelho aponta o contrato como um “negócio jurídico bilateral ou plurilateral gerador de obrigações para uma ou todas as partes, às quais correspondem direitos titulados por elas ou por terceiros”.<sup>14</sup>

Ao destrinchar o conceito de Ulhoa, vê-se, então, que o contrato é um negócio jurídico (toda manifestação de vontade de duas partes para criar, modificar ou extinguir relações jurídicas, dado que negócio jurídico é o gênero e o contrato, a espécie) bilateral (ao passo que ninguém pode contratar consigo mesmo) ou plurilateral (que são os contratos que envolvem várias partes) gerador de obrigações para uma ou todas as partes (existem tipos de contratos em que uma só das partes assume obrigações, como por exemplo o contrato de doação, ou contratos

<sup>12</sup>GAGLIANO, Pablo Stolze. Op. cit., p. 21

<sup>13</sup>BARCELLONA *apud* GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009, p. 277.

<sup>14</sup>COELHO, Fábio Ulhoa. Op. cit.

em que as duas partes assumem obrigações, como o contrato de compra e venda) às quais correspondem direitos titulados por elas ou por terceiros.

Desse modo, o contrato é o instrumento que tem o condão de conferir segurança às partes, acerca das obrigações assumidas. É o instrumento que traz a certeza de que aquela obrigação será cumprida e que, caso não seja, confere à parte lesada a possibilidade de requerer a execução forçada da obrigação ou, na impossibilidade, a reparação pelas perdas e danos decorrente do descumprimento.<sup>15</sup>

Vive-se hoje o fenômeno do “pancontratualismo” ou “contratualização” das relações sociais. O contrato não é mais usado apenas para dispor sobre bens e direitos, exclusivamente na esfera das obrigações. Em realidade, temos a expansão do uso do contrato para outros ramos do Direito, leia-se aqui não só o Direito Civil Contratual, como também outras áreas do Direito.<sup>16</sup>

## **1.2 Os princípios norteadores dos contratos no Código Civil de 2002**

Primordial mencionar, inicialmente, que não serão aqui abordados todos os princípios contratuais, já que não são todos que guardam relação com o instituto da onerosidade excessiva. Sendo assim, o foco será na análise dos princípios da obrigatoriedade, da boa-fé objetiva, da função social do contrato e do equilíbrio contratual.

Antes de, propriamente, avançar a discussão ao ponto dos princípios que norteiam o contrato no Código Civil de 2002 (CC/2002), deve-se abordar, para que o leitor se situe, o que é um princípio, bem como qual a diferença entre uma regra e um princípio e como são resolvidos os problemas de conflito de normas e colisão entre princípios. É o que se passa a fazer.

### *1.2.1 Uma breve distinção entre princípios e regras*

Os princípios são enxergados no Direito como normas jurídicas de alto grau de abstração, que podem ser aplicadas ou não a um caso concreto, em diferentes graus. Já as regras, diferentemente, são normas jurídicas que são aplicadas ou não aplicadas, a depender do que a

---

<sup>15</sup>LÔBO, Paulo. **Direito civil**. Vol. 3: contratos. 4.ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 15

<sup>16</sup>SCHREIBER, Anderson. **Equilíbrio contratual e dever de renegociar**. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 15.

própria norma apresenta em seu conteúdo. Uma norma regra pode determinar que se faça ou que se deixe de fazer alguma coisa e essa conduta deve ser seguida pelos subordinados àquela lei.<sup>17</sup>

Ronald Dworkin traz em sua obra a distinção entre princípios e regras:

O ponto decisivo na distinção entre regras e princípios é que princípios são normas que ordenam que algo seja realizado na maior medida possível dentro das possibilidades jurídicas e fáticas existentes. Princípios são, por conseguinte, mandamentos de otimização, que são caracterizados por poderem ser satisfeitos em graus variados e pelo fato de que a medida devida de sua satisfação não depende somente das possibilidades fáticas, mas também das possibilidades jurídicas. O âmbito das possibilidades jurídicas é determinado pelos princípios e regras colidentes. Já as regras são normas que são sempre ou satisfeitas ou não satisfeitas. Se uma regra vale, então, deve-se fazer exatamente aquilo que ela exige; nem mais, nem menos. Regras contêm, portanto, determinações no âmbito daquilo que é fática e juridicamente possível. Isso significa que a distinção entre regras e princípios é uma distinção qualitativa, e não uma distinção de grau. Toda norma é ou uma regra ou um princípio.<sup>18</sup>

Portanto, princípios são dotados de caráter genérico, diferentemente das regras, aplicáveis pelo modo do “tudo ou nada” que são mais descritivas e estabelecem o tratamento jurídico de determinadas relações ou, por exemplo, as consequências de certos atos.

Gilmar Ferreira Mendes, ao lecionar sobre princípios e regras, aponta que sempre que a hipótese vertente numa regra se verificar numa situação concreta, vale para a situação a consequência jurídica prevista na norma aplicável:

Noutras palavras, em se tratando de regras de direito, sempre que a sua previsão se verificar numa dada situação de fato concreta, valerá para essa situação exclusivamente a sua consequência jurídica, com o afastamento de quaisquer outras que dispuserem de maneira diversa, porque no sistema não podem coexistir normas incompatíveis. Se, ao contrário, aqueles mesmos fatos constituírem hipótese de incidência de outras regras de direito, estas e não as primeiras é que regerão a espécie, também integralmente e com exclusividade, afastando-se — pot incompatíveis — as consequências jurídicas previstas em quaisquer outras regras pertencentes ao mesmo sistema jurídico.

Daí se dizer que na aplicação aos casos ocorrentes, as regras — disjuntivamente — valem ou não valem, incidem ou não incidem, umas afastando ou anulando as outras, sempre que para uma mesma situação de fato existam consequências jurídicas antinômicas ou reciprocamente excludentes, uma solução que é lógica só nas aparências e não revela o intrincado jogo consigo mesmo que, em qualquer instância, o aplicador do direito é obrigado a disputar até descobrir e/ou eleger as normas que levará em conta para decidir as causas ou controvérsias submetidas à sua apreciação.<sup>19</sup>

<sup>17</sup>ALEXY, Robert. **Teoria dos direitos fundamentais**. 5 ed. Tradução de Virgílio Afonso da Silva. Suhrkamp Verlag. São Paulo: Malheiros, 2006.

<sup>18</sup>Ibid.

<sup>19</sup>BRANCO, Paulo Gustavo Gonet; COELHO, Inocêncio Mártires; MENDES, Gilmar Ferreira. **Curso de direito constitucional**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 53.

Nesse passo, em caso de conflito de normas, onde o julgador se depara com duas normas aparentemente aplicáveis ao mesmo caso, a ele cabe identificar qual delas deve ser aplicável ao caso concreto. Para tanto, existem três critérios, quais sejam o hierárquico, o da especialidade e o critério cronológico.<sup>20</sup>

Nesses três critérios, o julgador verifica: (i) qual norma tem o maior fundamento de validade - aqui é verificado se, por exemplo, o conflito aparente versa sobre uma lei complementar e uma portaria. Aqui é claro que, hierarquicamente, uma lei complementar é superior a uma portaria, já que a lei complementar retira fundamento de validade da constituição e, a portaria, retira fundamento de validade das leis ordinárias. (ii) se uma norma é especial e outra dotada de generalidade - Se temos, por exemplo, num processo de Execução Fiscal, um conflito de normas entre o Código de Processo Civil e a Lei de Execuções Fiscais, certo é que será aplicável a norma prevista na Lei de Execuções Fiscais, por seu caráter especial. (iii) verificar qual norma veio depois - pois a lei posterior derroga a lei anterior.

Há parâmetros, portanto, para a resolução do conflito de normas, mas e quando há dois princípios aplicáveis a um mesmo caso? Aborda Gilmar Mendes que, nesses casos, deve ser usada a técnica da ponderação, que nada mais é do que sopesar os princípios colidentes para avaliar qual deles, na hipótese, deve ser aplicado ao caso concreto.

Por isso é que, diante das antinomias de princípios, quando em tese mais de uma pauta lhe parecer aplicável à mesma situação de fato, em vez de se sentir obrigado a escolher este ou aquele princípio, com exclusão de outros que, *prima facie*, repete igualmente utilizáveis como norma de decisão, o intérprete fará uma ponderação entre os standards concorrentes — obviamente se todos forem princípios válidos, pois só assim podem entrar em rota de colisão — optando, afinal, por aquele que, nas circunstâncias, lhe pareça mais adequado em termos de otimização de justiça

Em palavras de Alexy, resolve-se esse conflito estabelecendo, entre os princípios concorrentes, uma relação de precedência condicionada, na qual se diz, sempre diante das peculiaridades do caso, em que condições um princípio prevalece sobre o outro, sendo certo que, noutras circunstâncias, a questão da precedência poderá resolver-se de maneira inversa.<sup>21</sup>

Feitas tais considerações, apenas para introduzir o tema dos princípios ao leitor, segue-se para a análise dos princípios norteadores dos contratos no CC/2002, passando-se a discorrer sobre a dicotomia entre o *pacta sunt servanda* e a boa-fé objetiva, iniciando pela contextualização do primeiro princípio

---

<sup>20</sup>BRANCO, Paulo Gustavo Gonet; COELHO, Inocêncio Mártires; MENDES, Gilmar Ferreira. Op. cit., p. 58.

<sup>21</sup>Ibid., p. 58.

### 1.2.2 A dicotomia entre o *pacta sunt servanda* e a *boa-fé objetiva*

Os princípios contratuais são normas que possuem alto grau de abstração, destinadas a nortear juízes e operadores do direito a apreciar demandas que versem sobre a existência, validade e cumprimento dos contratos.<sup>22</sup>

O *pacta sunt servanda* é uma locução latina que expressa o princípio da obrigatoriedade, também chamado de princípio da vinculação das partes ou princípio da força obrigatória. Tal princípio constitui um dos mais antigos postulados do direito contratual, com origens no direito romano, que consistia, basicamente, no dever absoluto de cumprimento das prestações avençadas em contrato.

O princípio da obrigatoriedade guardava relação com o princípio da autonomia da vontade, que determinava que as partes eram livres para contratar, tendo plena liberdade em escolher se vai contratar, quando vai contratar, como vai contratar e com quem vai contratar (e, caso assim o fizessem, deveriam cumprir o pactuado a qualquer custo).

O princípio da obrigatoriedade, então, estabelecia que o contrato faz lei entre as partes, não podendo a parte invocar situações externas para fugir do cumprimento do que fora avençado. Assim dispõe Orlando Gomes:

O princípio da força obrigatória consubstancia-se na regra de que o contrato é lei entre as partes. Celebrado que seja, com observância de todos pressupostos e requisitos necessários à sua validade, deve ser executado pelas partes como se suas cláusulas fossem preceitos legais imperativos. O contrato obriga os contratantes, sejam quais forem as circunstâncias em que tenha de ser cumprido. Estipulado validamente seu conteúdo, vale dizer, definidos os direitos e obrigações de cada parte, as respectivas cláusulas têm, para os contratantes, força obrigatória. Diz-se que é intangível, para significar-se a irretratabilidade do acordo de vontades. Nenhuma consideração de equidade justificaria a revogação unilateral do contrato ou a alteração de suas cláusulas, que somente se permitem mediante novo concurso de vontades. O contrato importa restrição voluntária da liberdade; cria vínculo do qual nenhuma das partes pode desligar-se sob o fundamento de que a execução a arruinará ou de que não o teria estabelecido se houvesse previsto a alteração radical das circunstâncias.<sup>23</sup>

Ou seja, se houve contrato, ali existia um instrumento com força de lei, relativamente às partes. Não era possível desvincular-se do contrato, a não ser com o seu cumprimento. Basicamente, ainda que sobreviesse situação de ruína a uma das partes, a ela era imputado o

---

<sup>22</sup>COELHO, Fábio Ulhoa. Op. cit., p. 63.

<sup>23</sup>GOMES, Orlando. Op. cit., 2009, p. 58.

descumprimento do contrato, sendo sua culpa a inexecução, ainda que a mesma fosse produto de situações externas, fora do controle dos contratantes.<sup>24</sup>

Tal princípio foi mitigado com o desenvolvimento da sociedade pós-moderna, mas não deixou de ter importância ímpar, tanto jurídica quanto econômica. Afinal, é preciso que o Estado, para conferir estabilidade às relações financeiras, estabeleça um dever de cumprimento fiel das obrigações avençadas, sob pena de que, caso uma relação contratual seja descumprida, este descumprimento gere uma reação em cadeia, afetando outras prestações a qual o credor, imaginando que a contraparte honraria seu compromisso, tenha se vinculado.<sup>25</sup>

O princípio da obrigatoriedade assim deixou de ser parâmetro para extremismos, ao passo que a vinculação das partes ao conteúdo pactuado era imensa. Sobre o assunto, Fábio Ulhoa aponta que:

No modelo liberal, a vinculação era extremada. Fatos imprevisíveis no momento da contratação que, na execução, sacrificavam a vantagem projetada não exoneravam o contratante de suas obrigações. Todos os infortúnios eram levados a débito da imprevidência ou incompetência do contratante. Se teve a oportunidade de manifestar a vontade de forma livre e consciente, e negociou mal seus interesses, o contratante devia simplesmente arcar com todas as consequências, não sendo justo, ademais, privar a outra parte dos seus ganhos com a execução do contrato, se ela não havia contribuído minimamente para a excessiva onerosidade.<sup>26</sup>

Nesse sentido, com a perda de espaço do modelo liberal e a difusão do neoliberalismo, no fim da primeira guerra mundial, surgiu a necessidade de repensar o princípio da obrigatoriedade, difundindo-se institutos tendentes à revisão dos contratos, como a teoria da imprevisão e a teoria da onerosidade excessiva. A partir deste momento foram afastadas ideias de imoralidade ou ilicitude por parte do devedor que não cumpriu sua obrigação, quando fora pressionado por circunstâncias externas.<sup>27</sup>

Ao revés da interpretação estrita e literal do contrato, à luz do princípio da obrigatoriedade, a evolução contratual deu margem à um novo patamar no que tange à interpretação dos contratos, pautado a partir do princípio da boa-fé objetiva. Tal princípio traz a noção de que as partes devem agir com probidade, lealdade e clareza em todos os momentos

---

<sup>24</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. Op. cit., p. 68-70.

<sup>25</sup> Ibid., p. 69-70.

<sup>26</sup> Ibid., p. 72-73.

<sup>27</sup> Ibid., p. 72.

da relação contratual. Dessa forma, são coibidas ações que tenham interesse manifesto em lesar a contraparte, cabendo às partes o dever de agir com franqueza.

Acerca do momento de surgimento do princípio em nosso ordenamento, Orlando Gomes aponta que o primeiro dispositivo legal a prever a boa-fé no direito brasileiro foi o art. 131, inciso I, do Código Comercial de 1850, que dispunha que “A inteligência simples e adequada, que for mais conforme à boa-fé, e ao verdadeiro espírito e natureza do contrato, deverá sempre prevalecer à rigorosa e restrita significação das palavras”. Contudo, entendeu a doutrina que a boa-fé que se fazia alusão neste artigo era a subjetiva, de forma que os arts. 4º, inciso III, e 51, inciso IV do Código do Consumidor, são apontados, como os precursores que consagraram a noção da boa-fé objetiva em nosso sistema.<sup>28</sup>

Em contraposição, Judith Martins Costa aponta que apesar do Código Comercial de 1850 aludir no art. 130 à boa-fé como cânone hermenêutico dos contratos, esse artigo “jamais desempenhou funções de cláusula geral, pouco passando de letra morta”. A autora, então, compreende que a boa-fé objetiva surgiu no ordenamento nacional a partir de 1990, no âmbito das relações de consumo.<sup>29</sup>

Orlando Gomes ainda aponta que a boa-fé objetiva possui três funções em nosso sistema, quais sejam, a função interpretativa, supletiva e corretiva. A função interpretativa, prevista no art. 113 do CC/2002, se desdobraria em duas fases: interpretar o sentido atribuído pelas partes à declaração contratual (avaliando quais objetivos a parte tinha em mente com a declaração de vontade exarada no contrato, fugindo à interpretação literal) e, tendo em vista que a declaração de vontade, por vezes, é eivada de falhas e lacunas (estudadas nos defeitos do negócio jurídico) haveria uma segunda fase da interpretação, que seria averiguar o contrato à luz da boa-fé, para eliminar as falhas da declaração de vontade, para compreender como a parte externaria sua vontade caso possuísse ciência da lacuna em sua declaração.<sup>30</sup>

A função supletiva seria a que a doutrina chama de criadora de deveres anexos, prevista no art. 422 do CC/2002. A doutrina chama tal função de supletiva, pois, além da prestação a

---

<sup>28</sup>GOMES, Orlando. Op. cit., 2009, p. 44.

<sup>29</sup>COSTA, Judith Martins. **Os Campos Normativos da Boa-Fé Objetiva: As três perspectivas do Direito Privado Brasileiro**. São Paulo: Quartier, 2008, p. 390.

<sup>30</sup>GOMES, Orlando. Op. cit., 2009, p. 44.

qual os contratantes se obrigam (como de dar ou de fazer algo), tais deveres devem ser observados ao longo de toda a relação contratual, servindo de base para atingir os fins a que as partes almejavam quando externalizaram sua vontade para a formulação do contrato.<sup>31</sup>

Os deveres anexos, portanto, se subdividem em: (i) Dever de lealdade, pelo qual os contratantes precisam ajudar-se mutuamente para o atingimento da finalidade do contrato, pautando-se em condutas que não lesem a contraparte; (ii) Dever de proteção, onde os contratantes devem pautar suas condutas sempre para proteção da contraparte, almejando o adimplemento. (iii) Dever de informação, que seria, basicamente, o dever das partes informarem tudo que puderem com relação ao objeto do contrato. Vícios anteriores ao contrato ou mesmo fatos novos, surgidos após o aperfeiçoamento da relação contratual, devem ser informados.

Apesar de tal princípio ser consagrado no CC/2002, no art. 422, com redação que dispõe que “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé” a melhor doutrina entende que o princípio da boa-fé objetiva deve ser observado ao longo de toda a relação contratual, sendo inerente “ao interesse social das relações jurídicas, uma vez que as partes devem agir com lealdade, retidão e probidade, durante as negociações preliminares, a formação, a execução e a extinção do contrato”.<sup>32</sup>

Por fim, sobre a função corretiva, aponta Orlando Gomes, ao citar Menezes Cordeiro, que:

Por fim, há a função corretiva do princípio da boa-fé. Nessa área, ele atua principalmente no controle das cláusulas abusivas e como parâmetro para o exercício das posições jurídicas. Sob esse aspecto, destaca-se o adimplemento substancial (substantial performance), hipótese em que o contratante executa grande parte de suas obrigações e somente deixa de executar parte insignificante perante o todo, cuja consequência principal é impedir a resolução do contrato sob alegação de inadimplemento, além de outras figuras ligadas ao abuso do direito (v.g., a proibição do comportamento contraditório, também denominado venire contra factum proprium). O Código Civil de 2002 traz a boa-fé em função corretiva no art. 187, ao erigi-la em critério de determinação do abuso do direito ( "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").<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup>bid., p. 44.

<sup>32</sup>DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 17.ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 195.

<sup>33</sup>CORDEIRO, Menezes *apud* GOMES, Orlando. Op. cit., 2009, p. 45.

Dessa forma, a função corretiva teria como principal função coibir a abusividade nas cláusulas contratuais, fenômeno visto sobremaneira nos contratos de adesão, onde uma das partes cria as cláusulas e outra somente decide se as aceita ou não, como nos contratos de cartão de crédito.

Judith Martins-Costa sustenta que a boa-fé objetiva é um mandado de otimização do equilíbrio contratual, sendo utilizada como fonte de deveres anexos, em especial o de informação, o qual a autora aponta que deve ser observado em todas as fases do contrato (pré-negocial, desenvolvimento e conclusão), sendo inclusive utilizado como critério para revisão dos contratos nos casos de onerosidade excessiva superveniente.<sup>34</sup>

Cabe mencionar, também, que o princípio da boa-fé objetiva é aplicado a todas as relações contratuais e sua observância é obrigatória pelas partes.

Judith Martins Costa, ao explicar as funções da boa-fé objetiva, também aponta que uma delas é a função de otimização do comportamento contratual:

A função otimizadora do comportamento contratual é obtida por dois modos diversos: de um lado, pela imposição de deveres de cooperação e de proteção dos recíprocos interesses, deveres instrumentais de conduta, pois visam o exato processamento da relação obrigacional, a satisfação dos interesses globais envolvidos, auxiliando na realização positiva do fim contratual e na proteção à pessoa e aos bens da contraparte. De outro, pela utilização do princípio da boa-fé como cânone de interpretação e integração do contrato consoante à função econômico-social que concretamente é chamado a realizar.<sup>35</sup>

Portanto, porventura verificado o desrespeito de uma das partes ao dever de boa-fé objetiva, é possível que a parte violadora seja responsabilizada, devendo indenizar os prejuízos gerados à contraparte.

### *1.2.3 A função social dos contratos e sua importância para as relações contratuais*

Para abordar a função social do contrato, é necessário, antes de tudo, pautar-se sobre a perspectiva da constitucionalização do Direito Civil.

---

<sup>34</sup>COSTA, Judith Martins. O'p. cit., p. 391-392.

<sup>35</sup>Ibid., p. 357.

Um dos princípios clássicos do Direito Civil é o princípio da relatividade dos efeitos<sup>36</sup>, pelo qual vigorava que os efeitos do contrato atingiam as partes contratantes.

Com a promulgação da Constituição Federativa da República do Brasil de 1988 (CRFB/88), viu-se a necessidade de enxergar o Direito Civil sob o prisma constitucional, verificando-se uma aproximação entre o direito público e o direito privado.

Tendo em vista esse panorama, pode-se dizer que, como a Constituição é a norma de maior hierarquia do ordenamento jurídico brasileiro, o restante das normas retiram dela seu fundamento de validade.

Nesse diapasão, o Direito Civil e os contratos devem guardar respeito às normas constitucionais, seus princípios e, em última análise, aos direitos difusos e coletivos assegurados na CRFB/88.

Gustavo Tepedino aponta, como marco inicial de surgimento da função social no ordenamento jurídico brasileiro, a Constituição da República Federativa do Brasil de 1946, que instituiu a função social da propriedade. Contudo, o instituto só passou a ser tema de mais debate a partir do art. 421 do CC/2002.<sup>37</sup>

Nessa ótica, a CRFB/88, no art. 170, inc. III, previu o princípio da função social da propriedade e em 2019, a Lei 13.874 alterou a redação anterior do art. 421 do CC/2002 para dispor que “A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato”.

Carlos Roberto Gonçalves, explanando sobre a função social do contrato, aponta que:

A concepção social do contrato apresenta-se, modernamente, como um dos pilares da teoria contratual. Por identidade dialética guarda intimidade com o princípio da “função social da propriedade” previsto na Constituição Federal. Tem por escopo promover a realização de uma justiça comutativa, aplainando as desigualdades substanciais entre os contraentes.<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup>Tal princípio não será abordado a fundo neste trabalho em razão de não guardar relação com a teoria da onerosidade excessiva.

<sup>37</sup>TEPEDINO, Gustavo. **Notas sobre a função social dos contratos**. Disponível em: [http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Notas\\_Sobre\\_Funcao\\_Social\\_Contratos\\_fls\\_395-405.pdf](http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Notas_Sobre_Funcao_Social_Contratos_fls_395-405.pdf) Acesso em: 29 maio 2022, p. 396.

<sup>38</sup>GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. Vol. 3: contratos e atos unilaterais 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 22.

Fábio Ulhoa, por sua vez, aponta que a função social do contrato seria uma expansão do princípio da relatividade “A cláusula geral da função social é uma expansão da relatividade, com vistas a impedir que possam ser afetados negativamente pelo contrato quaisquer interesses públicos, coletivos ou difusos acerca dos quais não possam dispor os contratantes”.<sup>39</sup>

Portanto, pode-se dizer que a função social do contrato é uma limitação à liberdade contratual, ao passo que as partes não poderão dispor, no contrato, cláusulas que afetem interesses difusos ou metaindividuais.

Podemos exemplificar com o art. 170, inc. VI da CRFB/88, que elege a defesa do meio ambiente como um dos princípios gerais da atividade econômica. Nesse sentido, não poderão as partes, por exemplo, pactuar a venda de árvores da amazônia.

Gustavo Tepedino aponta que a função social do contrato é um fim em si mesma, que busca a imposição de preceitos inderrogáveis e inafastáveis pela vontade das partes. Sustenta, ainda, que a função social do contrato deve ser vista como princípio que impõe às partes “o dever de perseguir, ao lado de seus interesses individuais, a interesses extracontratuais socialmente relevantes, dignos de tutela jurídica, que se relacionam com o contrato ou são por ele atingidos”<sup>40</sup>. O autor aponta, ainda, que a função social é uma espécie de mitigação do princípio da relatividade dos efeitos contratuais.<sup>41</sup>

Fábio Ulhoa também aponta que, diferentemente da violação à boa-fé objetiva, que, com efeitos restritos à esfera de interesses dos contratantes, pode gerar o dever de indenizar, quando há violação à função social do contrato tem-se que o contrato é nulo, pois aqui existe uma violação que foge à esfera de interesses das partes, com violação à norma de ordem pública.

A consequência para a inobservância da cláusula geral da função social do contrato é a nulidade do negócio jurídico e a responsabilidade dos contratantes pela indenização dos prejuízos provocados. Note-se que o descumprimento do dever geral de boa-fé importa repercussões restritas aos interesses dos contratantes, e, por isso, a mera responsabilidade civil é consequência adequada à plena coibição do ilícito, não sendo necessário fulminar a validade do contrato. No desrespeito à cláusula geral da função social, contudo, a nulidade é imposta pela lei, sem prejuízo da obrigação de indenizar, para que a ofensa à norma de ordem pública seja reprimida por completo.<sup>42</sup>

---

<sup>39</sup>COELHO, Fábio Ulhoa. Op. cit., p. 90.

<sup>40</sup>TEPEDINO, Gustavo. Op. cit., 2022, p. 399-400.

<sup>41</sup>Ibid., p. 400.

<sup>42</sup>COELHO, Fábio Ulhoa. Op. cit., p. 92.

Nesse caminho, é possível enxergar a interseção existente entre os diferentes princípios contratuais. Se a inobservância ao postulado da função social do contrato, por quaisquer das partes, implica na nulidade do negócio jurídico, culminando por fim na indenização dos prejuízos causados, certo é que a relação será marcada pelo desequilíbrio, entrando em cena o princípio do equilíbrio contratual, que será abordado adiante.

#### 1.2.4 O princípio do equilíbrio contratual

Anderson Schreiber sustenta que o princípio do equilíbrio contratual, ao revés dos princípios anteriores estudados, não está previsto em lei, sendo oriundo da doutrina, através de interpretação sistemática dos princípios constitucionais com o Código Civil, já que suas normas levam o intérprete do direito à compreensão de que deve-se ter relações contratuais pautadas no equilíbrio.<sup>43</sup>

A partir da tese de Schreiber, compreende-se que o princípio, existente por construção doutrinária e jurisprudencial, consistiu em positiva contribuição jurídica para proteger as partes de situações de desequilíbrio contratual, inclusive pautando-se a partir da proibição de enriquecimento sem causa, contida no art. 884 do CC/2002 “art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários”.

Dessa forma, a doutrina extraiu o princípio do equilíbrio contratual de certos institutos existentes no CC/2002, cuja *mens legis* foi a de preservar uma situação de paridade entre as partes em determinadas relações jurídicas. Podem ser citados o instituto da lesão e estado de perigo e, ainda, das normas que aludem a resolução ou revisão contratual por onerosidade excessiva.<sup>44</sup>

Pode-se dizer, também, em análise mais aberta, que o princípio guarda relação com o art. 5º, *caput*, da CRFB/88, que prevê o princípio da isonomia, onde todos são iguais perante a lei sem distinção de qualquer natureza.

---

<sup>43</sup>SCHREIBER, Anderson. Op. cit., 2019. p. 432.

<sup>44</sup>Ibid., p. 432.

Rodrigo da Silva Guia aponta que existem duas visões para a compreensão do princípio do equilíbrio econômico. Uma, denominada de autorreferenciada, onde o contrato reputar-se-ia equilibrado, independente de fatores externos, justamente por, na ausência de vícios, externalizar a vontade das partes.<sup>45</sup>

Vê-se que, como já abordado anteriormente, essa primeira linha teórico-argumentativa era permeada, em grande parte, pelo princípio do *pacta sunt servanda* e pela autonomia da vontade.

Outra visão, de acordo com o mesmo autor, é a denominada heterorreferenciada, onde o equilíbrio não decorreria com a mera manifestação de vontade das partes, mas sim da análise de fatores externos à vontade das partes, como por exemplo, fatores econômicos e sociais.<sup>46</sup>

Essa é a linha teórica que aqui se adota como a mais correta para o princípio do equilíbrio do contrato, já que limitar-se a arguir que o contrato é equilibrado meramente pela ausência de vícios do consentimento levaria o operador do direito a ignorar a realidade pós-contratual, por vezes permeada por acontecimentos externos que podem alterar completamente a relação originária.

Tal linha decorre da chamada justiça contratual e aqui faz sentido ao leitor a mudança de paradigma dos princípios contratuais. Outrora, o que existia era a visão de que o contrato deveria ser cumprido, a todo custo e independentemente de fatores externos. Contudo, a evolução e intensificação das relações sociais e contratuais e também dos ordenamentos demandou a existência de normas que buscassem a harmonia entre as prestações estipuladas pelos contratantes.

Anderson Schreiber aponta que o desequilíbrio contratual superveniente deve ser visto sob duas óticas. A primeira, quando há o agravamento do sacrifício econômico imposto ao contratante ao longo do tempo e a segunda, quando esse sacrifício econômico se torna desproporcional ao benefício econômico obtido.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup>SILVA, Rodrigo da Guia. Um novo olhar sobre o princípio do equilíbrio contratual: o problema das vicissitudes supervenientes em perspectiva civil-constitucional. **Civilistica.com.**, Rio de Janeiro, a. 10, n. 3, 2021, p. 2..

<sup>46</sup>MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RITO, Fernanda Paes Leme. Fontes e evolução do princípio do equilíbrio contratual. **Pensar**, vol. 21, n. 2, mai./ago. 2016.

<sup>47</sup>SCHREIBER, Anderson. Op. cit., 2018, p. 222.

Nesse passo, esse é mais um dos princípios contratuais modernos que surgiu a partir da mudança de paradigma ocorrida após o declínio do liberalismo, que quebra com a visão clássica (e, diga-se de passagem, engessada) que outrora se tinha com o *pacta sunt servanda* e o cumprimento do contrato a qualquer custo.

O equilíbrio do contrato, portanto, deve ser uma das chaves para a análise das relações contratuais. O contrato não deve ser instrumento gerador de desigualdades, de forma que, verificado o desequilíbrio, deve o magistrado corrigir, no que for possível, a desproporção.

## **CAPÍTULO II - A ONEROSIDADE EXCESSIVA SUPERVENIENTE NAS RELAÇÕES CONTRATUAIS E A PANDEMIA DE COVID-19**

### **2.1 A restauração do equilíbrio contratual frente à onerosidade excessiva superveniente**

O princípio do equilíbrio contratual desempenha a importante função de promover o respeito e a preservação, na maior e mais eficiente extensão possível, dos interesses das partes envolvidas no contrato<sup>48</sup>. Portanto, este princípio está presente em todas as fases do contrato, na busca por preservar equilibrados os interesses das partes.

O que ocorre, acaso verificada situação de desequilíbrio manifesto das prestações em determinada relação contratual ou, acaso ocorra motivo de onerosidade por fatores externos, alheios à vontade das partes e imprevisíveis?

É justamente o que será abordado a seguir, a partir da teoria da onerosidade excessiva.

### **2.2 Breves considerações acerca da cláusula *rebus sic stantibus* e algumas teorias revisionistas**

Aqui repousa o centro deste trabalho, a razão de ser desta pesquisa. Para compreender com clareza qualquer instituto jurídico, a primeira visão que é oferecida é a histórica, almejando compreender como foi seu surgimento, em que época e em que lugar.

Para Caio Mário da Silva Pereira, a cláusula *rebus sic stantibus* consiste: “em presumir, nos contratos comutativos, uma cláusula, que não se lê expressa, mas figura implícita, segundo a qual os contratantes estão adstritos ao seu cumprimento rigoroso, no pressuposto de que as circunstâncias ambientes se conservem inalteradas no momento da execução, idênticas às que vigoravam no da celebração”<sup>49</sup>.

---

<sup>48</sup>SILVA, Rodrigo da Guia. Op. cit., . 33.

<sup>49</sup>PEREIRA,, Caio Mário da Silva.Op. cit., p. 66-67.

Rodrigues Júnior conceitua a cláusula da seguinte forma: “os contratos que têm trato sucessivo ou a termo ficam subordinados, a todo tempo, ao mesmo estado de subsistência das coisas”.<sup>50</sup>

Ou seja, nos contratos de prestações sucessivas, sempre haverá uma cláusula, que não necessariamente estará no corpo do contrato, mas será implícita, de que as condições daquele contrato não permanecerão vigentes se a situação (que se tinha quando da contratação) também não permanecer.

Em que pese as teorias que apontam o Código de Hamurabi como o primeiro marco temporal de codificação que, posteriormente, levaria os juristas à criação da cláusula *rebus sic stantibus*, e a partir desta, a formulação de diversas teorias revisionistas que trabalham com a ideia de revisão dos contratos em casos de desequilíbrio, como a teoria da quebra da base negocial do negócio jurídico, a teoria da onerosidade excessiva e a própria teoria da imprevisão, aqui se adota o entendimento de Caio Mário da Silva Pereira, de que foram os romanos os responsáveis pela criação e difusão da teoria.<sup>51</sup>

Enxerga-se, no entanto, que costuma haver confusão doutrinária entre a cláusula *rebus sic stantibus* e as teorias revisionistas, cabendo, no momento, tecer considerações acerca da cláusula e, após, para uma correta interpretação acerca das teses revisionistas, passaremos a diferenciar essas teorias, para, então, passarmos a discorrer sobre a teoria da onerosidade excessiva.

Para introduzir a questão, em verdade, as teorias possuem o mesmo objetivo, que é a revisão do contrato acaso verificada uma mudança de panorama do que se tinha contratado anteriormente, por motivos externos. Contudo, tais teorias possuem nascimento (e também aceitação) em diferentes ordenamentos.

Rodrigues Júnior aponta que sua origem está em fragmentos romanos, mas sua formulação teórica só apareceu na Idade Média, de forma que a cláusula era vista como: “uma *condictio* (no sentido romano) que, uma vez verificada, liberava as partes da execução de suas

---

<sup>50</sup>RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. **Revisão judicial do contrato**: Autonomia da vontade e teoria da imprevisão. 2 ed. São Paulo: Atlas, 2006, p.36-37

<sup>51</sup>PEREIRA,, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. Op. cit., p. 66.

obrigações sem que respondessem por seu inadimplemento”. A partir desta conceituação, o autor explica que, tecnicamente, é inadequado referir-se à cláusula como sinônimo de revisão dos contratos, nos moldes do CC/2002.<sup>52</sup>

Fabiana Barletta, em sentido contrário, a cláusula surgiu no direito romano e não na idade média:

A grande maioria dos estudiosos que se dedicaram à pesquisa da origem da cláusula *rebus sic stantibus* afirma que as primeiras construções teóricas acerca da cláusula, incidindo na órbita dos contratos, surgiram na Idade Média e não no Direito Romano. Entretanto, é notório que o Direito Romano já havia cuidado dos efeitos desencadeados pela mudança das circunstâncias presentes no momento da formação do pacto e ausentes no momento da sua execução em determinados casos esparsos: é o que se extrai de Cícero e Sêneca, cujos escritos foram tratados como primeiro germe do princípio da tácita cláusula *rebus sic stantibus*.<sup>53</sup>

Pablo Stolze Pamplona Filho, por sua vez, aponta que a cláusula *rebus sic stantibus* foi relegada nos sistemas jurídicos nos séculos XVIII e XIX, especialmente no auge do liberalismo, com a ideia de vontade e razão humana no centro do universo social, tempo em que o princípio do *pacta sunt servanda* era absoluto.<sup>54</sup>

Pamplona Filho aponta a Primeira Guerra (1914-1918) como o marco que alterou todo esse cenário, dadas as circunstâncias catastróficas da guerra na seara contratual, a França viu a necessidade de editar uma lei (a Lei Falliot de 1918) para permitir a modificação dos contratos e a partir daí a teoria da imprevisão ganhou base legal.<sup>55</sup>

Rodrigues Júnior aponta que a teoria da imprevisão foi construção da França, nascida no Direito Administrativo francês para resolver problemas relativos a concessões de serviços públicos, e até meados de 1990 não havia tido incidência em relações privadas, e que a teoria surgiu no Brasil a partir da obra de Arnaldo Medeiros da Fonseca, em que este tratava sobre o caso fortuito e a teoria da imprevisão, publicada em 1932. A partir daí a jurisprudência nacional foi adaptando a teoria para a realidade do nosso ordenamento.<sup>56</sup>

<sup>52</sup>RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. Op. cit.

<sup>53</sup>BARLETTA, Fabiana Rodrigues. **Revisão Contratual no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor**. 2 ed. Indaiatuba: Editora Foco, 2020.

<sup>54</sup>GAGLIANO, Pablo Stolze. Op. cit., p. 294-295.

<sup>55</sup>Ibid., p. 295.

<sup>56</sup>Ibid., p. 295.

Ocorre que muito se discutia, na França, acerca da aplicação da teoria para revisão dos contratos. A revisão era permitida no Direito Administrativo, mas não no Direito Civil Francês. Adveio, então, decisão que tornou-se muito conhecida no direito francês, nominada de decisão “Canal de Capronne” de 1876, e que proibiu, durante um bom tempo, a revisão dos contratos por imprevisão ou onerosidade excessiva. Os juristas franceses temiam que se desencadeasse uma revisão em cadeia dos contratos, afetando a economia e toda a lógica contratual. Esse posicionamento foi alterado apenas na reforma do direito das obrigações na França, em 2016, por meio do art. 1.195.<sup>57</sup>

No Brasil, grande parte da doutrina trata a teoria da imprevisão e a teoria da onerosidade excessiva quase que como sinônimos, começando, muitas vezes, a discorrer sobre a teoria da imprevisão e já mencionando o art. 478 do CC/2002, que trata da onerosidade excessiva.

Fato é que ambas as teorias decorrem da cláusula *rebus sic stantibus*, mas aqui se adota o posicionamento de que são duas teorias distintas, até porque a teoria da imprevisão é de construção doutrinária francesa e a teoria da onerosidade excessiva, por sua vez, italiana.

Contudo, a bem da verdade, o Código Civil Brasileiro adotou as duas teorias. Adotou a imprevisão, quando o art. 478 faz menção a fatos imprevisíveis, mas também adotou a onerosidade excessiva, quando condiciona a resolução a fatos extraordinários.

Por isso, aqui também se adota o entendimento de Otávio Luiz, de que as duas teorias são aceitas por nosso ordenamento e que, para autorizar a revisão dos contratos, nosso ordenamento trabalha com ambas, conjuntamente, aplicando os requisitos de imprevisibilidade (trabalhados na teoria da imprevisão) e de extraordinariedade e desproporcionalidade (trabalhados na teoria da onerosidade excessiva).<sup>58</sup>

A última teoria é da base objetiva do negócio jurídico, que nasceu na Alemanha, desenvolvida por Oertmann e, posteriormente, aprimorada por Larenz.<sup>59</sup>

---

<sup>57</sup>SABRINNI, Fernanda. Teoria da Imprevisão no Direito Francês e as “fissuras” do Canal de Capronne. **RBDCivil**, Belo Horizonte, v. 21, p. 131-144, jul./set. 2019, p. 132.

<sup>58</sup>RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. Op. cit.

<sup>59</sup>MATTIETTO, Leonardo. **Equilíbrio das prestações**: a recuperação da base objetiva dos contratos. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-mai-10/direito-pos-graduacao-equilibrio-prestacoes-recuperacao-base-objetiva-contratos>.. Acesso em: 29 maio 2022.

Luiz Gustavo de Paiva Leão, citando Karl Larenz, traz apontamentos sobre a teoria da base objetiva do negócio jurídico:

A base do negócio jurídico foi definida por Oertmann como sendo a representação mental de uma das partes no momento da conclusão do negócio jurídico, conhecida em sua totalidade e não recusada pela outra parte, ou a comum representação das diversas partes sobre a existência ou aparecimento de certas circunstâncias em que se baseia a vontade negocial.<sup>60</sup>

Por fim, importante consideração que deve ser feita é que, quando é caso de aplicação de qualquer das teorias revisionistas, significa dizer que o cumprimento da prestação não é impossível, pois se o fosse, estaríamos diante da resolução do contrato por impossibilidade (arts. 234, 248 e 250 do CC/2002).

Feita a distinção entre as teses revisionistas, cabe discorrer sobre a teoria da onerosidade excessiva, a qual, em conjunto com a teoria da imprevisão, apresentam-se como as teorias revisionistas adotadas pelo ordenamento jurídico brasileiro.

### 2.3 A teoria da onerosidade excessiva

A teoria da onerosidade excessiva é de matriz italiana e surge, então, a partir do retorno da ideia da cláusula *rebus sic stantibus*, após as consequências ocasionadas pela Primeira Guerra Mundial, que levou a um desequilíbrio econômico global. Foi inserido no Código Civil Italiano de 1942 norma expressa admitindo a resolução contratual por onerosidade excessiva, que muito influenciou o legislador brasileiro na redação do atual Código Civil.<sup>61</sup>

Pode se dizer, portanto, que a teoria da onerosidade excessiva, consistiu em importante evolução no pensamento do direito privado e, por conseguinte, no ordenamento jurídico brasileiro. Uma quebra de paradigma com o que se tinha outrora, onde os contratantes respondiam pela execução do contrato a qualquer custo.

Fato é que o contrato existe para ser cumprido e as partes necessitam de segurança para estabelecer relações jurídicas, é para isso que o contrato existe. O adimplemento do contrato é o que se busca em toda e qualquer relação contratual. Contudo, nem sempre o adimplemento é

---

<sup>60</sup>LEÃO, Luiz Gustavo de Paiva. **A quebra da base objetiva dos contratos**. 120 f. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2010.

<sup>61</sup>LEAL, Luciana de Oliveira. Op. cit.

possível e, se os contratantes respondessem pela execução do contrato, inobstante a existência de um quadro de excessiva onerosidade, o contrato só serviria para ser mais um instrumento de promoção das desigualdades sociais.

A imprevisão, nessa linha de raciocínio, destina-se a proteger os contratantes de uma mudança drástica no quadro fático. É importante aqui, deixar clara a diferença entre a onerosidade excessiva e o caso fortuito ou força maior, que são situações em que um dos contratantes fica totalmente impossibilitado de cumprir o contrato. Na onerosidade excessiva não existe a impossibilidade de cumprimento, o que se tem é uma forte dificuldade, para que uma das partes cumpra o avençado. Dessa forte dificuldade se tem que uma das partes, para cumprir o que foi acordado nos exatos termos teria que sacrificar muito seu patrimônio e, a contraparte, iria auferir lucros exagerados.<sup>62</sup>

A primeira característica para configuração de um quadro de onerosidade é, claramente, a imprevisão. Como assevera Orlando Gomes, o cenário deve ser totalmente imprevisível. Caso haja possibilidade de previsão daquele panorama, não há que se falar em qualquer mudança contratual.<sup>63</sup>

Ou seja, é preciso que se tenha o advento de alguma situação que mude completamente o curso da relação contratual em sua execução e que essa situação não fosse oriunda dos próprios riscos do contrato. É por este motivo que os contratos aleatórios não podem ser resolvidos ou revistos pela onerosidade excessiva, já que o risco era intrínseco ao jogo contratual.

Pamplona Filho, trabalhando com as ideias de imprevisão e onerosidade excessiva, aponta os seguintes elementos para aplicação da teoria:

- a) superveniência de circunstância imprevisível – claro está, assim, que se a onerosidade excessiva imposta a uma das partes inserir-se na álea de previsão contratual, não se poderá, em tal caso, pretender-se mudar os termos da avença, visto que, na vida negocial, nada impede que uma das partes tenha feito um “mau negócio”;
- b) alteração da base econômica objetiva do contrato – a ocorrência da circunstância superveniente altera a balança econômica do contrato, impondo a uma ou a ambas as partes onerosidade excessiva 148 ;

---

<sup>62</sup> GOMES, Orlando. Op. cit., 1999, p. 41.

<sup>63</sup> *Ibid.*, p. 41.

c) onerosidade excessiva – conseqüentemente, uma ou até mesmo ambas as partes experimentam um aumento na gravidade econômica da prestação a que se obrigou.<sup>64</sup>

## **2.4 A onerosidade excessiva no Código Civil de 2002**

Realizadas as considerações iniciais acerca da teoria da onerosidade excessiva, cabe esmiuçar a fundo como a teoria foi recepcionada no Direito Brasileiro, apontando quais mecanismos foram usados pelo legislador para condicionar a revisão ou resolução dos contratos à onerosidade, bem como quais são os requisitos legais necessários para a caracterização da onerosidade.

### *2.4.1 Os artigos 478 a 480 do Código Civil de 2002*

Os artigos 478 a 480 do CC/2002 recepcionam, no direito brasileiro, a teoria da onerosidade excessiva.

O primeiro apontamento que deve ser feito é que, no Código Civil de 1916, inexistia previsão de resolução ou revisão do contrato, tão menos previsão do instituto da onerosidade excessiva, em privilégio da teoria da alteração das circunstâncias. Em verdade, o Código Civil de 1916 era bem prematuro em matéria contratual, trazendo poucas cláusulas gerais sobre os contratos e, logo após, já partia para a sistematização da disciplina dos contratos em espécie. Nesse ponto, avançou o atual código.

O artigo 478 do CC/2002 assim dispõe:

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.

Cabe, portanto, abordar minuciosamente os artigos 478 a 480, para uma correta compreensão do alcance do instituto no CC/2002 e, também, dos requisitos para a resolução por onerosidade excessiva.

---

<sup>64</sup>GAGLIANO, Pablo Stolze. Op. cit., p. 298.

O primeiro requisito para a resolução do contrato por onerosidade excessiva, previsto no código de 2002, é que o contrato seja de execução continuada ou diferida, ou seja, contratos que se prolongam no tempo.

Contratos de execução diferida, segundo Carlos Roberto Gonçalves, são aqueles que devem ser cumpridos de uma só vez, em momento futuro, como, por exemplo, a compra de um armário planejado.<sup>65</sup>

Já os contratos de execução continuada são aqueles em que, segundo o mesmo autor, as prestações se cumprem por meio de atos reiterados. O autor exemplifica com a compra e venda a prazo, onde o vendedor aliena seu produto e o comprador paga as parcelas para, um dia, adimplir totalmente sua obrigação e quitar a dívida.<sup>66</sup>

O segundo requisito, presente no mesmo artigo, é “a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra”.

Há, no entanto, críticas na doutrina acerca desse trecho, baseadas no ponto de que não há como o Código prever as situações de onerosidade, isso tem que ser e é deixado ao arbítrio do julgador, mas a previsão da situação de “extrema vantagem” é incerta, podendo existir situações em que o sinalagma contratual é alterado, mas que não se verifique essa extrema vantagem para o credor.<sup>67</sup>

Ao revés, também há a parcela da doutrina que defende que se a extrema vantagem não for verificada, é totalmente afastada a aplicação do instituto da onerosidade excessiva:

A norma brasileira cria, ainda, um requisito adicional para o devido enquadramento da hipótese de aplicação do art. 478, que se manifesta na necessidade de se identificar uma extrema vantagem para o outro contratante. Não basta a constatação do desequilíbrio contratual. De modo diverso, revela-se imprescindível que se materialize um proveito extremado para a contraparte. Se, em razão de uma modificação de circunstâncias, o operador do direito estiver diante de situação em que haja a onerosidade excessiva para uma das partes, mas não se verifique um ganho elevado para o outro contratante, não se pode aprioristicamente aplicar a norma em

---

<sup>65</sup>GONÇALVES, Carlos Roberto. Op. cit., p. 105.

<sup>66</sup>Ibid., p. 105.

<sup>67</sup>ROCHA, Lucas Martins MAgalhães. **A revisão contratual no código civil: A função social do contrato e sua gênese constitucional**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/18343/a-revisao-contratual-no-codigo-civil-a-funcao-social-do-contrato-e-sua-genese-constitucional>. Acesso em: 30 de abr. 2022.

apreço. Como consequência, observa-se uma minoração no âmbito de incidência da norma, prejudicando, de forma drástica, a sua aplicabilidade prática.<sup>68</sup>

A primeira e contundente crítica que se faz a este artigo, por boa parte da doutrina, é o legislador ter condicionado a aplicação da onerosidade excessiva a “prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa” com “extrema vantagem” para a outra. Enxergam-se as fraquezas na redação, pois podem existir cenários, como o da Covid-19, em que a situação onera a ambas as partes, sem que haja extrema vantagem para uma delas, especificamente, casos em que credor e devedor necessitam da revisão contratual.

É imperioso destacar o enunciado de número 175 das Jornadas de Direito Civil, que traz o apontamento de que a imprevisibilidade e a extraordinariedade contidas no art. 478 do CC/2002 devem ser vistas também com relação às consequências do fato:

Enunciado 175 – Art. 478: 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.

Logo, é possível definir uma situação de onerosidade como uma mudança abrupta no curso da relação contratual, inesperada e imprevista pelas partes, que mudam a base concreta de determinada relação jurídica. Uma das partes, pega de surpresa com a existência de evento brusco, se vê dificultada para continuar cumprindo sua obrigação, nos mesmos moldes do que fora pactuado anteriormente.

E aqui é importante deixar clara a diferença entre onerosidade e impossibilidade da prestação. Ter um quadro de onerosidade não significa que a parte não consegue mais cumprir a obrigação, mas sim que tal cumprimento se revela muito mais difícil.

O terceiro requisito estaria no trecho “em virtudes de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis”, que caracteriza justamente a alteração drástica no quadro fático existente no momento da contratação. Uma mudança de panorama que se tem ao tempo da execução. Sendo isto verificado, “poderá pedir o devedor a resolução do contrato”, que seria, de forma simplificada, o ingresso em juízo a fim de requerer que o juiz declare a resolução do contrato, estando, a partir dali, desobrigado o devedor a cumprir aquela prestação.

---

<sup>68</sup>PEREIRA, Fábio Queiroz. Os instrumentos de revisão contratual do código civil brasileiro e seu uso no contexto da pandemia de coronavírus. **RBDCivil**, Belo Horizonte, v. 25, p. 381-398, jul./set. 2020, p. 10.

Saber o que são fatos extraordinários e fatos imprevisíveis torna-se difícil na sistemática nacional. De modo geral, não obstante as divergências doutrinárias, pode-se dizer que fatos extraordinários e imprevisíveis são acontecimentos supervenientes que fogem ao esperado pelas partes do momento da contratação, e que podem ser vistos também em relação às consequências do desequilíbrio produzido.

O enunciado de número 175 das Jornadas de Direito Civil traz o apontamento de que a imprevisibilidade e a extraordinariedade contidas no art. 478 do CC/2002 devem ser vistas com relação às consequências do fato:

Enunciado 175 – Art. 478: 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.

Este critério ainda deve ser analisado de forma objetiva, na medida em que “O fato extraordinário e imprevisível causador de onerosidade excessiva é aquele que não está coberto objetivamente pelos riscos próprios da contratação”, conforme enunciado 366 da IV Jornada de Direito Civil.

Além disso, a tendência do Código, em harmonia com a Constituição, que prevê, em seu artigo 3º, como objetivo da República, a construção de uma sociedade livre, justa e solidária, é a revisão do contrato. A resolução é medida extrema, quando realmente o panorama contratual fica desajustado a ponto de não mais ser possível a equiparação. Portanto, prevê o Art. 479 do Código Civil: “art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato”.

Logo, nos casos em que o devedor pede a resolução por onerosidade excessiva, é possível que, em juízo, o credor ofereça formas de balanceio das prestações, como remédio para rever o contrato. O artigo 480, por sua vez, estipula que o devedor pode pleitear critérios em juízo para a revisão das prestações:

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.

#### *2.4.2 O artigo 317 do Código Civil de 2002*

O artigo 317 do Código Civil de 2002 assim dispõe:

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.

Não se trata de disposição legal contrária à teoria da onerosidade excessiva, mas sim de mais um mecanismo trazido pelo Código Civil para salvaguardar as partes da influência de situações externas e imprevisíveis. O artigo prevê a possibilidade de o juiz corrigir a prestação, quando, por algum fator externo, a prestação perder parte de seu valor.

Trata-se, portanto, de mecanismo de revisão contratual trazido pelo diploma civil. A doutrina aponta que, originalmente, este artigo trazia autorização para o juiz fixar correção monetária em contratos que não possuíam tal estipulação.

Cabe, agora, breve explanação acerca de alguns dos requisitos para a aplicação do art. 317. A correção das prestações deve se dar por “motivos imprevisíveis” o que leva o leitor a inferir que não é possível a aplicação do art. 317 quando, anteriormente ao contrato, for possível um certo grau de previsibilidade acerca do motivo que se alega imprevisível.

Também, a “desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução” remete a uma desproporção, que de fato, reflita alteração no sinalagma contratual, tendo em vista o momento da celebração do contrato e, após, na sua concreta produção de efeitos.

A parte final do artigo é de compreensão intuitiva.

Portanto, fica claro que a mens legis, a partir do acolhimento da teoria da imprevisão em nosso ordenamento, foi a de revisar a prestação quando, motivos alheios à vontade das partes e imprevisíveis, influírem na lógica contratual.

Fábio Queiroz Pereira, ao lecionar sobre o artigo 317 do CC/2002:

No entanto, é preciso ter atenção ao fato de que se trata, ainda, de uma tentativa de correção da prestação obrigacional no decurso do tempo. O primeiro critério de aplicação da disposição está centrado na manifesta desproporção entre os valores da prestação. Se, pelo decurso do tempo, o objeto de pagamento torna-se demasiadamente elevado ou reduzido, se comparado com o momento de formação do vínculo negocial, abre-se a prerrogativa de se exigir judicialmente uma readequação do quantum devido. Vê-se, pois, que se está diante de uma tentativa de reequilibrar o

valor do pagamento quando, de forma cadente, este passa a não mais representar uma adequada prestação obrigacional.<sup>69</sup>

Verifica-se, na prática, que os julgadores, em decisões judiciais, assim como parte da doutrina<sup>70</sup>, aplicam como fundamento da onerosidade excessiva tanto o art. 317 como o art. 478 do CC/2002, o que será explicado com o devido afinco no último capítulo deste trabalho.

## 2.5 Breve contextualização fática sobre a pandemia Covid-19

A Covid-19 foi uma pandemia de escala global, declarada pela OMS (Organização Mundial da Saúde) em 11/03/2020<sup>71</sup>, causada por um vírus respiratório de fácil transmissão e contaminação, que trouxe ao mundo jurídico, em especial à seara contratual, diversos obstáculos para a execução dos contratos.

De acordo com a Organização Pan-Americana da Saúde, em sua folha informativa, o termo pandemia se refere “à distribuição geográfica de uma doença e não à sua gravidade. A designação reconhece que, no momento, existem surtos de COVID-19 em vários países e regiões do mundo”.<sup>72</sup>

A Organização traz, ainda, o conjunto fático ocorrido até que a pandemia de Covid-19 fosse declarada pela ONU. Tem-se, então, que:

Em 31 de dezembro de 2019, a Organização Mundial da Saúde (OMS) foi alertada sobre vários casos de pneumonia na cidade de Wuhan, província de Hubei, na República Popular da China. Tratava-se de uma nova cepa (tipo) de coronavírus que não havia sido identificada antes em seres humanos.<sup>73</sup>

Em 7 de janeiro de 2020, as autoridades chinesas confirmaram que haviam identificado um novo tipo de coronavírus.<sup>74</sup>

<sup>69</sup>PEREIRA, Fábio Queiroz. Op. cit., p. 7.

<sup>70</sup>Esse entendimento também é encontrado na doutrina. Por todos, Cf. COSTA, Judith. Op. cit., p. 156.

<sup>71</sup>ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DA SAÚDE. **Folha informativa sobre COVID-19** (doença causada pelo novo coronavírus). Disponível em:

[https://www.paho.org/bra/index.php?option=com\\_content&view=article&id=6101:covid19&Itemid=875](https://www.paho.org/bra/index.php?option=com_content&view=article&id=6101:covid19&Itemid=875).

Acesso em: 04 out. 2021.

<sup>72</sup>Ibid.

<sup>73</sup>Ibid.

<sup>74</sup>Ibid.

Em 30 de janeiro de 2020, a OMS declarou que o surto do novo coronavírus consistia em Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional (ESPII) – o mais alto nível de alerta da Organização.<sup>75</sup>

Por fim, em 11 de março de 2020 a Covid-19 foi caracterizada pela OMS como pandemia.<sup>76</sup>

De acordo com o Instituto Oswaldo Cruz, em notícia divulgada no sítio eletrônico da instituição, “análises de genomas do coronavírus sugeriram que o vírus circulou de forma oculta, antes da detecção dos primeiros casos de infecção, tanto na China, como na Europa e nas Américas, incluindo o Brasil.”<sup>77</sup>

Ainda de acordo com o Instituto, em notícia divulgada em 11 de março de 2022: “a pandemia de Covid-19, declarada pela Organização Mundial da Saúde (OMS) no dia 11 de março do 2020, completa dois anos com a trágica marca de mais de 6 milhões de vidas perdidas e cerca de 450 milhões de casos registrados em todo o mundo. No Brasil, mais de 654 mil pessoas morreram e o número de casos confirmados passa de 29 milhões”.<sup>78</sup>

## **2.6 A pandemia como evento gerador de excessiva onerosidade aos contratos**

Como demonstrado, a pandemia trouxe ao mundo a marca de 6 milhões de óbitos. Foi, sem dúvidas, uma doença que afetou o mundo em escala nunca vista anteriormente.

A grande dúvida que surge a partir disto é, como a pandemia, então, afetou os contratos? De acordo com o relatório World Economic Outlook, elaborado pelo Fundo Monetário Internacional (FMI) e divulgado no começo da pandemia, em 2020, o contexto pandêmico

---

<sup>75</sup>ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DA SAÚDE. Op. cit.

<sup>76</sup>Ibid.

<sup>77</sup>INSTITUTO OSWALDO CRUZ. **Dois anos da declaração da pandemia de Covid-19**. Disponível em: <http://www.fiocruz.br/ioc/cgi/cgilua.exe/sys/start.htm?infoid=3865&sid=32>. Acesso em: 10 maio 2022.

<sup>78</sup>Ibid.

levaria a economia mundial ao pior desempenho desde a grande depressão de 1929, uma das maiores crises econômicas já presenciadas pelo mundo.<sup>79</sup>

Depreende-se, portanto, que em períodos de crises econômicas, as relações contratuais em curso são afetadas de forma direta, pois, como já dito, o contrato é o instrumento de circulação de riqueza, por excelência.

Também de acordo com o FMI, até abril de 2020, cem países já haviam buscado ajuda do fundo para solicitar recursos para criação de fundos de emergência, a fim de envidar esforços no sentido de conter a disseminação do coronavírus.<sup>80</sup>

A primeira medida adotada por vários países do mundo para conter o avanço e a proliferação do vírus, no começo da pandemia, quando ainda não existiam vacinas, foi a quarentena (também chamada de Lockdown), que consistia em diminuir o tráfego nas ruas, mantendo a população em suas casas, para diminuir a possibilidade de contágio entre pessoas. Algumas cidades brasileiras adotaram a opção, no começo de 2020, de permitir a circulação apenas dos trabalhadores cujas atividades consistiam em serviços essenciais.<sup>81</sup>

Não é o objetivo discutir se as medidas de distanciamento social foram boas ou ruins, pois é unânime, do ponto de vista científico, que foram medidas preciosas para a redução do contágio.<sup>82</sup> Mas fato é que, no Brasil, ocorreu forte retração na economia, culminando com o fechamento de lojas e empresas, causando um aumento exponencial no desemprego.

De acordo com um mapeamento realizado pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), o aumento exponencial do número de desempregados no Brasil só foi controlado,

---

<sup>79</sup>GERBELLI, Luiz Guilherme. **Com coronavírus economia global deve ter pior desempenho desde a grande depressão diz FMI**. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/2020/04/14/com-coronavirus-economia-global-deve-ter-pior-desempenho-desde-a-grande-depressao-diz-fmi.ghtml>. Acesso em: 10 maio 2022.

<sup>80</sup>100 países já buscaram ajuda devido à pandemia do novo coronavírus. **CNN Brasil**. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/business/fmi-100-paises-ja-buscaram-ajuda-devido-a-pandemia-do-novo-coronavirus>. Acesso em: 10 maio 2022.

<sup>81</sup>MAZZI, Carolina. **Lockdown: saiba como funcionam as medidas, já em vigor em cidades brasileiras**. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/saude/coronavirus-servico/lockdown-saiba-como-funcionam-as-medidas-ja-em-vigor-em-cidades-brasileiras-24416262>. Acesso em: 10 maio 2022.

<sup>82</sup>KISSLER, Stephen et al. Projecting the transmission dynamics of SARS-CoV-2 through the postpandemic period. **Science**, vol. 368, n. 6493.

chegando em patamar próximo ao que se tinha no período pré-pandêmico, em 2022, dois anos após o começo da pandemia.<sup>83</sup>

De acordo com o relatório de estabilidade financeira divulgado pelo Banco Central do Brasil em outubro de 2020:

A pandemia da Covid-19 continua provocando a maior retração econômica global desde a Grande Depressão.<sup>1</sup> No ambiente doméstico, a pandemia interrompeu a tendência de recuperação gradual da economia, com um recuo significativo do Produto Interno Bruto (PIB) no primeiro trimestre e um declínio sem precedentes no segundo trimestre de 2020. Nesse contexto, a economia brasileira tem operado com a menor taxa básica de juros desde o lançamento do real, o que, em análise ampla, pode gerar aumento da volatilidade de preços de ativos e afetar a dinâmica do sistema financeiro e do mercado de capitais.<sup>84</sup>

Tais fatos colocaram em xeque diversas relações contratuais. Os efeitos da pandemia puderam ser sentidos não só por credores (que por vezes tinham a expectativa do adimplemento contratual frustrada, talvez por uma diminuição no patrimônio do devedor ou perda de emprego) mas também para devedores (que, em certos momentos, poderiam estar diante de situações em que a covid-19 representava fator que onerava muito o cumprimento da prestação).

Exemplificando o que aqui se aborda, no Rio de Janeiro, em 2020, no auge da pandemia, muito se discutiu acerca da relação contratual de locação em shoppings centers, tendo em vista a publicação de decretos que determinaram o fechamento dos shoppings ou a redução do horário de trabalho, fato que, inimputável a locador e locatário, significou manifesta redução nas faculdades do locatário, de usar, gozar e dispor da coisa, reduzindo seus lucros. Aline de Miranda Valverde, em artigo publicado, recomendava a solução da controvérsia pelo diálogo e boa-fé objetiva, não excluindo a possibilidade de eventual redução no *quantum* do aluguel ser requerida com base na onerosidade excessiva.<sup>85</sup>

Eduardo Nunes de Souza e Rodrigo da Guia Silva, apontaram que, com o contexto pandêmico, poderia haver um sacrifício econômico maior a uma das partes, decorrente de alteração no sinalagma do contrato. Exemplificaram, então, utilizando companhias aéreas, pois

<sup>83</sup>CORSINI, Iuri; ROCHA, Rayane. **Desemprego no Brasil diminui e se aproxima de patamar pré-pandemia, diz Ipea**. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/business/desemprego-no-brasil-diminui-e-se-aproxima-de-patamar-pre-pandemia-diz-ipea>. Acesso em: 10 maio 2022.

<sup>84</sup>BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Relatório de Estabilidade Financeira**. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/content/publicacoes/ref/202010/RELESTAB202010-refSum.pdf>. Acesso em: 19 maio 2022.

<sup>85</sup>TERRA, Aline de Miranda Valverde. **Covid-19 e os contratos de locação em shopping center**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/322241/covid-19-e-os-contratos-de-locacao-em-shopping-center>. Acesso em: 16 maio 2022.

houve notório aumento nos custos de higienização para prevenir a disseminação do vírus e, com as diferentes medidas adotadas por diversos países no intuito de conter a pandemia, o desfazimento do contrato por diferentes passageiros aumentava o custo das companhias, pois é mais custoso transportar uma quantidade menor de passageiros.<sup>86</sup>

Contudo, os mesmos autores apontaram que “as circunstâncias trazidas pela pandemia não devem ser interpretadas como evidência de impossibilidade superveniente de todo e qualquer programa contratual”.<sup>87</sup>

O que se quer dizer, nesse sentido, é que não se pode banalizar a resolução e revisão utilizando a pandemia, cabendo ao julgador analisar como a pandemia interferiu naquela relação em concreto, refletindo no sinalagma contratual e enxergando como o contexto pandêmico afetou a paridade das prestações.

Institutos como a revisão e a resolução contratual se mostraram extremamente importantes para a solução dos dissídios envolvendo a alteração do quadro contratual em razão da pandemia. O primeiro, considerado a partir do princípio da conservação dos negócios jurídicos, consagrado no art. 317 do CC/2002. O segundo, previsto no art. 478 do CC/2002, quando a prestação de uma das partes se torna excessivamente onerosa.

Buscar-se-á, a seguir, abordar os critérios de revisão e resolução dos contratos, entendidos no contexto da pandemia de covid-19.

## **2.7 Critérios de revisão dos contratos diante da pandemia**

A revisão contratual é mecanismo de equidade, que visa proteger os contratantes de situações externas, que alteram o panorama do que foi contratado, no momento da execução. É mecanismo que assegura a influência do poder judiciário nas relações privadas, para salvaguardar as partes de sofrer, por situações alheias à vontade, dificuldades para o cumprir o pactuado.

---

<sup>86</sup>SILVA, Rodrigo da Guia; SOUZA, Eduardo Nunes. **Resolução contratual nos tempos do novo coronavírus**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/322574/resolucao-contratual-nos-tempos-do-novo-coronavirus>. Acesso em: 04 out. 2021.

<sup>87</sup>SILVA, Rodrigo da Guia; SOUZA, Eduardo Nunes. Op. cit.

Antes de avançarmos a discussão para os tópicos da revisão e resolução dos contratos, cabe mencionar que são dois institutos novos na história do Direito Civil Brasileiro, presentes no nosso ordenamento nos artigos 317 e 478 do CC/2002.

Ultrapassado este ponto, o instituto da revisão contratual, reconhecido no art. 317 do CC/2002, é instrumento do qual as partes devem fazer uso para retornar a um patamar de igualdade na relação jurídico-contratual. É a regra, considerando o princípio, já mencionado, da manutenção dos contratos.<sup>88</sup>

Muito se foi debatido na doutrina acerca de quais critérios deveriam guiar o julgador para a revisão dos contratos diante do contexto pandêmico.

Anderson Schreiber, exemplificando a partir dos contratos de locação em shopping centers, aponta que compete ao juiz analisar, na ação revisional, duas premissas: a atividade fim do contrato e se o acontecimento superveniente comprometeu a realização da atividade fim do contrato por determinado tempo.<sup>89</sup>

Nesse sentido, deveria haver a conexão entre o objeto do contrato e o evento gerador da onerosidade, relação de causa e efeito que deve ser analisada a partir da relação contratual em concreto.

Gustavo Tepedino, por sua vez, aborda a questão pelo viés do sinalagma contratual, demonstrando que não é possível autorizar a revisão (ou até mesmo a resolução) por onerosidade excessiva se o evento superveniente, gerador de desequilíbrio, ocorrer na esfera individual de um dos contratantes, como por exemplo a perda de emprego, devendo haver generalidade. Para o autor, não é possível invocar o instituto da onerosidade excessiva com base na má gestão de um dos contratantes com seus próprios recursos.<sup>90</sup>

---

<sup>88</sup> Nesse sentido o enunciado de número 176 das Jornadas de Direito Civil: - 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.

<sup>89</sup>SCHREIBER, Anderson. Contratos de locação imobiliária na pandemia. *Pensar*, v. 10, p. 2317-2150, 2020, p. 9.

<sup>90</sup>TEPEDINO, Gustavo; DONATO, Milena.; DIAS, Antonio Pedro. **Contratos, força maior, excessiva onerosidade e desequilíbrio patrimonial**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-abr-20/opiniao-efeitos-pandemia-covid-19-relacoes-patrimoniais>. Acesso em: 24 maio 2022.

Tem razão o aludido autor, até porque, se assim fosse possível, ocorreria a banalização do instituto. Ou seja, a diminuição no patrimônio de um dos contratantes (ou mesmo o aumento de patrimônio de outro) não seria fator autorizador de revisão ou anulação do contrato, pois consistiria em ônus/bônus já esperado pelas partes ao tempo do pacto.

Ainda de acordo com o mesmo autor, nas situações passíveis de revisão, deve o julgador recorrer às técnicas de ponderação e razoabilidade, que são mecanismos que devem ser usados pelo magistrado para se chegar a melhor decisão a partir de pressupostos de justiça. Por fim, a parte que pretender rever ou anular o contrato com base na teoria da onerosidade excessiva não pode estar em mora, por decorrência do art. 399 do CC/2002.<sup>91</sup>

Paulo Roque Khouri, apontou que, uma vez que não basta a demonstração de que um dos contratantes esteja com dificuldades econômicas para cumprir a prestação, não sendo autorizado a partir daí o fim antecipado do contrato, nem sua modificação, é preciso que seja comprovado o nexo de causalidade entre a pandemia e a onerosidade excessiva da prestação.<sup>92</sup>

O autor ainda acrescenta que, com relação à revisão, “deve o julgador esforçar-se para que a revisão do contrato seja feita de modo a respeitar a cláusula preço celebrada no momento da pactuação”.<sup>93</sup>

A fim de conceituar uma possível aplicação do art. 317, Fábio Pereira Queiroz alertou acerca da alta inflacionária que poderia ser causada pela pandemia, afetando a realidade contratual em suas prestações:

Ainda não se revela possível contabilizar as variadas consequências que se originarão do contexto de crise gerado pela pandemia, muito menos os seus reais e inafastáveis impactos macroeconômicos. A título de exemplo, embora hoje não se visualize uma alta inflacionária significativa, isso não quer dizer que ela não possa a vir ocorrer no futuro, por conta da pandemia. Se forem vivenciados fluxos inflacionários intensos, como aqueles que estiveram presente no Brasil antes do Plano Real, parece razoável que, seguindo a dicção do art. 317 do Código Civil, a prestação seja corrigida, se houver desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução. Como já assinalado, era exatamente essa a utilidade extraída da aludida norma, quando inserida no bojo da codificação.<sup>94</sup>

<sup>91</sup>TEPEDINO, Gustavo; DONATO, Milena.; DIAS, Antonio Pedro. Op. cit.

<sup>92</sup>KHOURI, Paulo Roque. **Equilíbrio contratual, segurança jurídica e revisão dos contratos durante pandemia**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-abr-17/direito-civil-atual-seguranca-juridica-revisao-contratos-tempos-pandemia>. Acesso em: 24 maio 2022.

<sup>93</sup>Ibid.

<sup>94</sup>PEREIRA, Fábio Queiroz. Os instrumentos de revisão contratual do código civil brasileiro e seu uso no contexto da pandemia de coronavírus. **RBDCivil**, Belo Horizonte, v. 25, p. 381-398, jul./set. 2020, p. 17..

Acerca do remédio da revisão contratual, cabe também mencionar o art. 421 do CC/2002, com redação dada pela Lei nº 13.874/2019 (Lei da Liberdade Econômica), com a seguinte disposição: “art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato”

A discussão envolve, porém, o parágrafo único do mesmo artigo, que dispõe: “Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual”.

Anderson Schreiber aponta que a redação deste parágrafo único foi infeliz, já que inexistente um princípio da intervenção mínima nos contratos, sustentando que, como este parágrafo não traz quaisquer limitações concretas e delimitadas ao instituto da revisão contratual, esse parágrafo, na prática, não será aplicado.<sup>95</sup>

Para pôr fim à abordagem da revisão contratual, paira apenas a seguinte indagação: é possível a revisão contratual por onerosidade excessiva? apesar do Código Civil mencionar apenas a possibilidade de resolução por onerosidade excessiva, no art. 478, sem, aparentemente, abordar a possibilidade de revisão contratual por alguma situação de onerosidade, Fábio Ulhoa Coelho argumenta que não se pode excluir a possibilidade de revisão contratual por onerosidade excessiva, que deve ser, inclusive, a solução judicial preferível de utilização no caso concreto, devendo o julgador declarar resolvido o contrato apenas quando não houver possibilidade de revisão equânime das prestações:

O Código Civil menciona apenas a resolução do contrato por onerosidade excessiva e não a revisão. De acordo com o 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. (...)”. Tem-se entendido, porém, que a estreiteza do ditame legal não basta para excluir a revisão judicial do contrato, quando for esta a pretensão do contratante surpreendido pela mudança nas condições econômicas. A parte com dificuldades para cumprir a obrigação tornada excessivamente onerosa pode optar pela revisão judicial do contrato. Se suas cláusulas puderem ser equitativamente redefinidas pelo juiz, isso tende a ser melhor e mais eficiente para os dois contratantes. A resolução só deve ser decretada se a revisão não se mostrar capaz de restaurar a justa distribuição de proveitos entre eles.<sup>96</sup>

---

<sup>95</sup>SCHREIBER, Anderson. Op. cit., 2021.

<sup>96</sup>COELHO, Fábio Ulhoa. Op. cit., p. 231-232.

O instituto da revisão contratual guarda profunda relação com o princípio da manutenção dos contratos. Sendo o contrato visto como o instrumento capaz de promover a circulação de riqueza na sociedade de forma segura, rever o contrato traz menos danos às partes do que resolver.

Complementando a visão teórico-doutrinária acerca da revisão contratual na pandemia, partindo da pesquisa jurisprudencial realizada, que será apresentada no último capítulo, verificou-se que, de fato, o contexto pandêmico foi utilizado como base para revisão dos contratos. Certamente, não de forma geral, mas numa análise detida e casuística, verificando a ocorrência fática dos requisitos previstos na legislação civil, em cada caso.

## **2.8 Critérios de resolução dos contratos diante da pandemia**

A resolução contratual ocorre quando não é mais possível o cumprimento da obrigação contratual, nos termos pactuados, quando nem mesmo a revisão contratual seria possível para balancear as prestações.

Nesse sentido, a resolução de um contrato pode ocorrer por variadas causas, seja por inadimplemento do devedor (art. 475 do CC/2002), seja por impossibilidade superveniente da prestação caso o devedor não esteja em mora (art. 399 do CC/2002) e uma das hipóteses é, também, a resolução por onerosidade excessiva (art. 478 do CC/2002).

As obras doutrinárias, no geral, não trouxeram critérios novos, a partir da pandemia, para a resolução contratual. Em verdade, mostrou-se um certo receio sobre inovações legislativas, considerando o cenário de incerteza que pairava e, também, o ponto de que o direito privado já possuía mecanismos próprios para conter desproporcionalidades negociais causadas pela pandemia.<sup>97</sup>

Nesse sentido, em 2020, no ano de início da pandemia, ocorreu a propositura do Projeto de Lei Nº 1.179/2020, que versava sobre regras transitórias de direito privado, para aplicação no contexto pandêmico, cujo art. 7º restringia e muito a incidência das normas relativas à onerosidade excessiva:

---

<sup>97</sup>SILVA, Rodrigo da Guia; SOUZA, Eduardo Nunes. Op. cit.

Art. 7º Não se consideram fatos imprevisíveis, para os fins exclusivos dos arts. 317, 478, 479 e 480 do Código Civil, o aumento da inflação, a variação cambial, a desvalorização ou a substituição do padrão monetário.

Tal artigo foi vetado integralmente, justamente por se mostrar contrário aos avanços em matéria contratual trazidos pelo CC/2002. Eis a razão do veto:

A propositura legislativa, contraria o interesse público, uma vez que o ordenamento jurídico brasileiro já dispõe de mecanismos apropriados para modulação das obrigações contratuais em situação excepcionais, tais como os institutos da força maior e do caso fortuito e teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva.<sup>98</sup>

Dessa forma, verifica-se que os critérios para resolução dos contratos diante da pandemia são aqueles previstos no art. 478 e já debatidos ao longo deste trabalho.

---

<sup>98</sup>BRASIL. **Mensagem de veto ao Projeto de Lei nº 1.179/2020**. Disponível em: <https://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?jornal=515&pagina=9&data=12/06/2020>. Acesso em: 26 maio 2022.

### **CAPÍTULO III - A POSIÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA ACERCA DE CASOS CONCRETOS QUE TENHAM LEVADO ÀS PARTES A UM QUADRO DE EXCESSIVA ONEROSIDADE**

Neste último capítulo pretende-se demonstrar, de maneira quantitativa e qualitativa, a partir dos acórdãos proferidos em sede de recursos de apelação, disponíveis virtualmente a partir de julgados do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, como ocorreu a aplicação da teoria da onerosidade excessiva (e também da teoria da imprevisão) para revisão ou resolução contratual no período pandêmico (2020 a 2022).

Almeja-se, para tanto, realizar pesquisa de jurisprudência para avaliar as decisões acerca de relações contratuais cíveis, excluindo-se os casos de relações consumeristas, para analisar se a onerosidade excessiva em razão da pandemia de covid-19 foi utilizada como parâmetro de revisão e resolução contratual e quais critérios os julgadores utilizaram para sua aplicação.

#### **3.1 Do levantamento da base de dados da pesquisa**

A fim de compor a base de dados do presente trabalho monográfico, foi utilizado o sistema de consulta jurisprudencial do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Nesse sentido, foi realizada pesquisa jurisprudencial no sítio eletrônico do Tribunal, utilizando palavras-chave relacionadas ao tema. Importante salientar, também, que a pesquisa foi circunscrita ao período pandêmico, compreendido entre 2020 a 2022. Foram extraídos apenas os julgados realizados dentro deste período.

Para melhor compreensão, foram excluídos da pesquisa os Recursos de Agravo de Instrumento (que, no geral, versavam sobre tutelas provisórias e não era possível, a partir da leitura das ementas, saber qual foi a palavra final do judiciário, já que o processo principal continuava em trâmite e, não raro, ainda não havia sido finalizado) e foram excluídas, também, as ações de cunho consumerista.

Ao utilizar as palavras-chave “onerosidade covid”, foi obtido um total de 15 acórdãos acerca do tema. Feita a exclusão dos recursos de Agravo de Instrumento e das ações que cuja relação contratual era de consumo, chegou-se ao número de 4 acórdãos.

Já com as palavras-chave “317 pandemia” foram encontrados 63 acórdãos, e, feita a exclusão nos mesmos moldes, chegou-se a um número de 3 acórdãos.

Por fim, o último critério de pesquisa foi aplicado com base nas palavras-chave “478 pandemia” obtendo como resultado também 63 acórdãos e, após exclusão das demandas consumeristas e recursos de agravos de instrumento, foram selecionados 6 acórdãos.

Portanto, a base de dados do presente trabalho é composta por 13 acórdãos, e, almejando elucidar o posicionamento do Tribunal acerca do tema, foram selecionados 5 dentre estes para análise e abordagem no presente capítulo.

A separação dos acórdãos e, conseqüentemente, a análise qualitativa, foi efetuada a partir da alimentação do quadro inserto no Anexo 1, cujos dados são: número do processo, natureza do recurso/ação (aqui se indica em qual ação o recurso de apelação foi interposto) data de julgamento, data de publicação, ementa, resumo fático (onde se tem um breve resumo da relação contratual em comento, retirado a partir do relatório dos acórdãos ou das sentenças), pedido da parte e natureza da decisão (onde se analisa se o acórdão deu provimento para revisão ou resolução do contrato ou se, ao revés, não deu provimento aos pedidos - aqui também englobada hipótese de julgamento sem resolução de mérito).

Já a análise quantitativa foi realizada a partir da planilha inserta no anexo 2, denominada como “Anexo 2 - Análise quantitativa dos acórdãos”.

A partir da pesquisa de jurisprudência realizada, mediante os critérios de busca já explicados, obteve-se um número de 3 acórdãos em que foi decretada a revisão do contrato, 2 acórdãos em que foi declarado resolvido o contrato, 2 acórdãos em que parte das prestações foi revisada, mas que o contrato em si foi resolvido e, por fim, 6 acórdãos em que a relação foi mantida nos mesmos moldes, seja por não serem verificados os requisitos para aplicação da teoria da onerosidade excessiva ou da teoria da imprevisão, seja porque não houve construção probatória robusta para levar o magistrado a aplicar as teorias. Tais constatações foram realizadas, e podem ser verificadas, a partir da leitura da planilha que consta no Anexo 2.

Migrando de uma abordagem quantitativa para uma abordagem qualitativa, aponta-se que, de fato, a pandemia de Covid-19 foi utilizada como fundamento para a revisão e resolução

contratual. Contudo, não a esmo, mas se e somente se restasse demonstrado nos autos, além dos requisitos para a configuração da onerosidade, já comentados, que a pandemia alterou significativamente o sinalagma contratual, afetando a base objetiva do contrato.

Verificou-se, também, que a onerosidade excessiva não foi considerada apenas como fundamento para a revisão e resolução contratual, mas também para afastar a imposição de multas contratuais por rescisão antecipada dos contratos cujo sinalagma contratual foi afetado pela pandemia, o que será demonstrado abaixo.

### **3.2 Da exposição e análise de alguns dos casos examinados**

Para demonstrar o posicionamento jurisprudencial do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, acima mencionado, realizou-se seleção de quatro casos, dentre os analisados, considerados emblemáticos, para serem abordados neste capítulo.

Para a boa compreensão por parte do leitor, será apresentado um breve resumo fático dos casos. Importante destacar que o resumo detalhado está no quadro inserto no Anexo 1, que demonstra qual era a relação contratual existente, quais motivos levaram uma das partes a procurar o judiciário, o que foi pedido, o que foi dado, bem como são citados o inteiro teor de cada acórdão.

O foco na análise abaixo será os fundamentos jurídicos utilizados pelos magistrados, para aplicar ou deixar de aplicar a teoria da onerosidade excessiva e a teoria da imprevisão em cada caso concreto.

### **3.3 Apelação Cível de nº 0089835-93.2020.8.19.0001<sup>99</sup>**

O primeiro caso selecionado foi a Apelação Cível de nº 0089835-93.2020.8.19.0001. A autora do processo era a Volanty Tecnologia e Serviços Veiculares LTDA, que ajuizou demanda em face da Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil, almejando que lhe fosse concedida isenção do pagamento de seu contrato locatício, dos 7º, 8º e 9º pavimentos da Torre Pão de Açúcar do Edifício Centro Empresarial Mourisco, localizado na Praia de

---

<sup>99</sup> TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. **Apelação Cível de nº 0089835-93.2020.8.19.0001**. 7ª Vara Cível. Julgamento em: 26 out. 2021.

Botafogo, nº 501, nos meses de abril a junho de 2020, inclusive com relação ao IPTU ou, alternativamente, a revisão do contrato de locação.

Esse caso foi escolhido para demonstrar como o Tribunal realizou a aplicação dos requisitos legais necessários para existência de onerosidade excessiva contratual.

A causa de pedir foi o advento da pandemia de Covid-19, com o reconhecimento, pelo Governo Federal, do Estado de calamidade pública e a consequente decretação de quarentena, havendo a decretação de suspensão das atividades em centros comerciais, com impossibilidade de funcionamento, por não serem considerados serviços essenciais.

A locatária pediu, nesse sentido, inclusive em sede de tutela provisória de urgência, a revisão do contrato para isentá-la do pagamento dos aluguéis no período de três meses, incluindo os impostos e as taxas.

Foi deferida a tutela provisória, autorizando a revisão do contrato, para reduzir o aluguel em 50%, sem a isenção de impostos e taxas.

O réu, a seu lado, requereu que a diminuição ocorresse apenas na monta de 30% e que houvesse a expressa determinação do retorno do pagamento a partir do primeiro mês subsequente ao término legal do período de isolamento social.

A sentença considerou que é indispensável a observância do princípio do *pacta sunt servanda*, apontando que, contudo, este não é absoluto e sofre mitigações, de forma que é legítima a revisão dos contratos em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, que acarretem às partes extrema onerosidade, condicionada à existência de certos requisitos.

A sentença consignou que houve notórios prejuízos causados pela pandemia de Covid-19, aplicando-se ao caso a teoria da imprevisão, que o magistrado apontou estar regulada nos artigos 317, 478, 479 e 480 do CC/2002.

O magistrado apontou, ainda, que os arts. 479 e 480 trazem preferência pela revisão do contrato, mesmo que a parte tenha pugnado pela sua extinção. Foi dito ainda, na sentença *a quo*,

que os prejuízos causados pela pandemia da Covid-19 resultaram em onerosidade excessiva contratual, por seu caráter extraordinário e imprevisível.

O magistrado, então, acolheu em parte o pedido para revisar o contrato entre os meses de abril e junho de 2020, determinando a redução do aluguel em 50%, não autorizando a suspensão total dos aluguéis, já que o imóvel ainda era ocupado.

Foi interposto recurso de apelação pelo locador, alegando a existência de vícios processuais na sentença, por ausência de fundamentação e que a decisão não teria indicado fato ou prova no sentido de que a pandemia teria causado prejuízo às atividades empresariais. Argumentou, no mérito, que inexistiam os requisitos autorizadores de aplicação da teoria da imprevisão, não havendo evidências de vantagem extrema na relação contratual.

No acórdão, rejeitou-se a preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação. Apontou-se também, que a relação em exame é regulada pela lei de locações (Lei 8.245/91), contudo, como esta não dispõe acerca de fatos extraordinários e imprevisíveis, deve ser aplicado o CC/2002, de maneira subsidiária.

O acórdão apontou que não é qualquer contrato que pode ser revisado, sendo necessária a observância de determinados requisitos, quais sejam:

- (I) contrato sinalagmático, oneroso, comutativo e de execução continuada ou diferida;
- (II) acontecimento extraordinário, geral e superveniente;
- (III) Imprevisibilidade do ocorrido;
- (IV) desproporção, de forma que a prestação do devedor se torne excessivamente onerosa, ao mesmo tempo em que há um ganho exagerado da outra parte.

O acórdão entendeu presentes os requisitos autorizadores para intervenção na esfera do contrato, ao passo que a pandemia é dotada de imprevisibilidade e extraordinariedade, bem como a desproporção de ganhos, já que a propagação do vírus impediu a entrada de colaboradores e consumidores na sede da empresa e ainda, que o locador recebeu alugueres sem que houvesse uso do imóvel locado.

De igual forma, apontou o acórdão que não era razoável que apenas uma das partes suportasse o ônus da pandemia, então manteve a sentença nos exatos termos.

Entende-se que tanto em sentença quanto em acórdão, imprevisão e onerosidade excessiva foram aplicadas como sinônimos e, para de fato atender ao princípio da boa-fé objetiva e ao princípio do equilíbrio contratual, realizou-se a revisão do contrato para a manutenção do equilíbrio contratual tanto para locatário quanto para locador, foi acertada a posição de fixar o valor do aluguel em 50%.

### **3.4 Apelação Cível de nº 0085006-69.2020.8.19.0001<sup>100</sup>**

No caso em tela, a rede Smart Fit de academias ingressou com ação de revisão contratual em face do Instituto de Previdência, alegando que havia firmado um termo de permissão de uso de um Imóvel no Centro do Rio de Janeiro, mas que a pandemia levou sua receita a zero.

Requeru, portanto, fosse declarada a suspensão da exigibilidade da obrigação de pagamento da remuneração que fora estipulada pela ocupação do imóvel, como termo inicial a data de suspensão das atividades da rede e enquanto perdurasse o respectivo período de impedimento ao exercício da atividade econômica pelas autoridades. Requeru o pagamento proporcional em relação ao mês de março/2020 e meses posteriores ou, alternativamente, redução de valor para 20%, de forma parcelada.

A escolha desse caso se deu para demonstrar que a pandemia de Covid-19 foi de fato considerada pelo Tribunal como evento extraordinário e imprevisível, mas que, por outro lado, a análise para verificar se o evento ensejou a ocorrência de onerosidade excessiva, no caso concreto, é muito casuística.

A sentença destacou a contestação do réu, que apontava que a autora era apenas uma das unidades de uma das maiores redes de academias do mundo e que não teria havido a demonstração de que a pandemia interferiu em suas receitas, no caso concreto.

O magistrado, então, sustentou que a pandemia por si só não pode ser considerada suficiente para revisar os contratos, sem que houvesse a demonstração da consequência causada pelo fenômeno pandêmico nas atividades da Autora.

---

<sup>100</sup> TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. **Apelação Cível de nº 0085006-69.2020.8.19.0001**. 17ª Câmara Cível. Julgamento em: 18 maio 2022.

Nesse sentido, argumentou que a academia se limitou a informar que ficou fechada por mais de um mês, com mensalidades congeladas dos alunos, havendo muitos cancelamentos, mas sem apontar concretamente a repercussão econômica desses fatos.

A sentença, portanto, julgou improcedente o pedido da rede de academias.

Interposto recurso de apelação, o desembargador relator apontou, em seu voto, que a pandemia de Covid-19 será por muitas décadas exemplo clássico de fato dotado não só de imprevisibilidade, mas também de extraordinariedade, possuindo a capacidade de ensejar a revisão contratual, ao menos em tese.

Contudo, consignou que além da imprevisibilidade e extraordinariedade, para que se aplicasse a teoria da imprevisão ao caso, deveria restar demonstrada a desproporção do valor da prestação em relação ao impacto causado pelo fato imprevisível sobre o negócio jurídico e, para que fosse aplicado o art. 478 ao caso em tela, seria preciso demonstrar a excessiva onerosidade da prestação, que consistiria numa relação entre a obrigação analisada e a capacidade financeira das partes.

Nesse sentido, o acórdão ratificou que a vulnerabilidade não pode ser presumida e que a paralisação temporária das redes de academias não representaria óbice à rede de academias apelante, que era gigante do ramo e que prestava atividades no cenário internacional e que, em verdade, poderia até se beneficiar com a quebra de concorrentes menores.

O acórdão, portanto, manteve a relação nos mesmos moldes do que fora estipulado em sentença.

Esse caso demonstra, tendo em vista a mitigação do princípio da obrigatoriedade, a pleitos que tenham a intenção de realizar um retorno das partes a um patamar de convergência contratual, o quanto essa mitigação é relativa. Os contratos nascem para ser cumpridos e a observância do princípio da obrigatoriedade ainda se mostra necessária, devendo o Judiciário intervir quando de fato seja preciso, para garantir às partes um status de paridade.

Cabe destacar que o Tribunal exarou igual posicionamento na Apelação Cível de nº 0118206-67.2020.8.19.0001, onde foi negado provimento aos pedidos tanto em sentença

quanto em acórdão, sob o fundamento de que a parte não provou se houve, nem em que medida houve, o suposto desequilíbrio alegado.

### **3.5 Apelação Cível de nº 0008478-25.2020.8.19.0023<sup>101</sup>**

A escolha desse caso, por sua vez, ocorreu para demonstrar que não foi ignorado, pelo Tribunal, a existência de casos em que as partes tentavam se valer da pandemia para descumprir seus contratos.

O caso em tela não se trata de ação de revisão contratual. Se trata de ação de despejo cumulada com cobrança, em que a parte autora ingressou em face da locatária, que era uma rede de farmácias, alegando que tinha firmado contrato de locação com a ré, apontando que os pagamentos devidos não ocorriam de forma regular, encontrando-se inadimplente a ré desde outubro de 2019 (ou seja, antes da pandemia) até agosto de 2020.

O curioso nesse caso foi que a parte ré confessou sua inadimplência, mas buscava a aplicação da teoria da imprevisão para autorizar o pagamento de 50% dos alugueres vencidos, apontando que passava por dificuldades de arcar com os valores devidos, por conta da pandemia.

Em sentença, restou consignado que não se aproveitava o argumento de onerosidade excessiva, ao passo que o segmento de farmácias não sofreu os impactos da pandemia, sendo um dos mais procurados no período. A sentença, então, julgou parcialmente procedente para declarar rescindido o contrato e obrigar a rede de farmácia ao pagamento dos aluguéis e acessórios devidos e não pagos.

Interposto recurso de apelação, a rede de farmácia requereu, a aplicação da teoria da imprevisão para autorizar o pagamento de 50% (cinquenta por cento) dos alugueres vencidos.

O acórdão apontou que em relações comutativas só é possível a revisão se houver alteração na base objetiva do contrato e que, na hipótese, o inadimplemento havia começado inclusive seis meses antes do início da pandemia, de forma que uma das partes estava a utilizar

---

<sup>101</sup>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. **Apelação Cível de nº 0008478-25.2020.8.19.0023**. 3ª Câmara Cível. Julgamento em: 03 maio 2022.

o contexto pandêmico como escusa. O acórdão manteve a sentença, não aplicando a teoria da imprevisão e reafirmando a parcial procedência dos pedidos formulados na inicial.

Dessa forma, verifica-se, novamente, a posição do Tribunal no sentido de que a pandemia não pode ser utilizada como fator de onerosidade em todo e qualquer caso, realizando a análise casuística.

### **3.6 Apelação Cível de nº 0185961-11.2020.8.19.0001<sup>102</sup>**

A escolha deste caso ocorreu para demonstrar que o Tribunal não aplicou a teoria da onerosidade excessiva tão somente para revisar ou resolver contratos, mas também de declarar a inexigibilidade de obrigações acessórias, tendo em vista a imprevisibilidade do cenário pandêmico.

O caso em tela se trata de ação de revisão de contrato de locação não residencial em shopping center. A parte autora aduziu ter celebrado contrato de locação da loja comercial SNS02004, com área de 54,98m<sup>2</sup>, situada no segundo andar do “Norte Shopping”, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, com início em 01.07.18 e termo final em 30.06.23, sendo acordado aluguel mensal mínimo de R\$ 20.500,00 (vinte mil e quinhentos reais).

Aduziu que, em decorrência da pandemia causada pela Covid-19, a administração do empreendimento comercial adotou medidas para minimizar os impactos provocados. Alegou que, apesar das medidas adotadas, não teria condições em prosseguir com a relação locatícia, motivo pelo qual solicitou a rescisão contratual com fundamento na teoria da imprevisão.

Rescindido o contrato, a ação foi ajuizada pela parte, única e exclusivamente para requerer a aplicação da teoria da imprevisão a fim de que fosse afastada a multa compensatória prevista em contrato, assim como eventuais encargos moratórios decorrentes da ruptura prematura da relação locatícia, com a entrega antecipada do imóvel.

---

<sup>102</sup>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. **Apelação Cível de nº 0185961-11.2020.8.19.0001**. 4ª Câmara Cível. Julgamento em: 28 abr. 2022

Asseverou-se, em sentença, que não se podia classificar os efeitos da pandemia como “extraordinários” e “imprevisíveis” para todo e qualquer caso, devendo ocorrer a análise em cada caso concreto.

Nesse sentido, a sentença apontou que os documentos juntados aos autos demonstraram que a entrega das chaves não se deu por vontade da parte locatária, mas por fatores alheios à sua vontade, de forma que a impossibilidade do exercício da atividade comercial teria impedido a obtenção de receita e, nessa esteira, o regular cumprimento das obrigações contratuais da locatária.

O magistrado em sentença, portanto, julgou procedente o pedido para declarar resolvido o contrato em 31/05/2020 e afastar qualquer multa compensatória, condenando as rés à abstenção de cobrança de multa por rescisão antecipada, utilizando a pandemia como *ratio decidendi* para afastar tal imposição.

Interposto recurso de apelação, o acórdão manteve a sentença, sob o fundamento de que era inegável o caráter extraordinário da pandemia, mostrando-se inexigível o pagamento de multa pela rescisão antecipada do contrato.

Entende-se que foi um bom posicionamento do Tribunal, já que os efeitos do contrato em tela se estendiam mesmo após a entrega das chaves, e a situação de onerosidade, por consequência.

Cabe destacar que o Tribunal exarou a mesma posição no Recurso de Apelação Cível de nº 0163076-03.2020.8.19.0001.

## CONCLUSÃO

A partir dos acórdãos analisados, chegou-se à conclusão de que, teoricamente, a pandemia de Covid-19 foi e pode ser utilizada como fundamento fático para ensejar a revisão ou resolução contratual por onerosidade excessiva.

Como mencionado em capítulos anteriores, a partir do princípio da manutenção dos contratos, e o disposto nos artigos 478 a 480 do CC/2002, a tendência é a revisão contratual, não divergindo dessa ótica a jurisprudência.

Ocorre que os julgadores não aplicaram a pandemia de Covid-19 como fundamento para revisão contratual em todo e qualquer caso. O contexto pandêmico só foi utilizado como fator para revisão ou resolução contratual quando restou demonstrado nos autos que, além de cenário extraordinário e imprevisível, trazendo desproporção manifesta nas prestações (extrema vantagem) a situação deveria abalar o próprio sinalagma da relação contratual, não consistindo apenas em impossibilidade temporária de cumprimento.

Nesse sentido, é primordial que existam provas capazes de demonstrar que a pandemia alterou profundamente o cenário contratual, de forma manifesta e desproporcional.

A título de exemplo, em um dos casos analisados e mencionados anteriormente, uma grande rede de academias processava um instituto, em razão de ter uma licença de uso de um imóvel localizado no Centro do Rio de Janeiro, o qual utilizava para fins de prestação de serviços de academia e dança, mas que a pandemia levou sua receita a zero, requerendo, portanto, fosse suspensa a exigibilidade da obrigação de pagamento da remuneração estipulada pela ocupação do imóvel, bem como revisto e reduzido o valor da remuneração estipulada pela ocupação do imóvel para o equivalente a 20% de seu valor vigente.

A decisão de segunda instância manteve a relação nos mesmos moldes, sob o fundamento de que a paralisação das atividades ao longo da pandemia afetou e muito pequenos empresários, mas não afetou grandes empresas como a autora.

Para ilustrar esse posicionamento, outro exemplo que pode ser dado, a partir de dois casos já analisados, que versavam sobre revisão de locação não residencial e que, inclusive,

foram ajuizados no mesmo ano (2020) é que num deles (0089835-93.2020.8.19.0001) o juízo autorizou a revisão do contrato em 50% e, em outro, autorizou a rescisão (0013077-31.2020.8.19.0209).

Entende-se, então, que a pandemia de Covid-19 trouxe ao mundo jurídico diversas incertezas. Possivelmente, seus impactos econômicos continuarão a ser sentidos, mesmo com o relaxamento das medidas restritivas.

O Judiciário, por vezes, analisou demandas como as de revisão de locação não residencial, em que se pedia a mesma coisa, mas conferiu soluções distintas aos casos, pois cada relação contratual é única e deve, de fato, ser enxergada em sua especificidade e complexidade.

Portanto, para que se tenha uma correta análise de verificação da incidência da onerosidade excessiva, e até mesmo da teoria da imprevisão, em determinada relação jurídica, se deve considerar os legítimos interesses das partes contratantes, a partir de uma reflexão sobre o sinalagma da relação em concreto.

Por fim, cabe apontar que há uma grande confusão, tanto doutrinária quanto jurisprudencial, em relação às teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva. A doutrina carece em diferenciar, com afinco, as duas teorias, e também diverge fortemente quando se questiona acerca de qual das duas foi a adotada no ordenamento jurídico pátrio.

Nos Tribunais, talvez por decorrência lógica desta divergência doutrinária, na maioria dos casos ambas as teorias são tratadas como sinônimos. Verificou-se muitas decisões que utilizaram como *ratio decidendi* a teoria da imprevisão, com fundamento legal no art. 478 do CC/2002, que, por sua vez, dispõe sobre a teoria da onerosidade excessiva.

## REFERÊNCIAS

100 países já buscaram ajuda devido à pandemia do novo coronavírus. **CNN Brasil**. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/business/fmi-100-paises-ja-buscaram-ajuda-devido-a-pandemia-do-novo-coronavirus>. Acesso em: 10 maio 2022.

ALEXY, Robert. **Teoria dos direitos fundamentais**. 5 ed. Tradução de Virgílio Afonso da Silva. Suhrkamp Verlag. São Paulo: Malheiros, 2006.  
Apud MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RITO, Fernanda Paes Leme. Fontes e evolução do princípio do equilíbrio contratual. **Pensar**, vol. 21, n. 2, mai./ago. 2016.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Relatório de Estabilidade Financeira**. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/content/publicacoes/ref/202010/RELESTAB202010-refSum.pdf>. Acesso em: 19 maio 2022.

BARLETTA, Fabiana Rodrigues. **Revisão Contratual no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor**. 2 ed. Indaiatuba: Editora Foco, 2020.

BRANCO, Paulo Gustavo Gonet; COELHO, Inocêncio Mártires; MENDES, Gilmar Ferreira. **Curso de direito constitucional**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

BRASIL. **Mensagem de veto ao Projeto de Lei nº 1.179/2020**. Disponível em: <https://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?jornal=515&pagina=9&data=12/06/2020>. Acesso em: 26 maio 2022.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**. Vol. 3: contratos. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

CORSINI, Iuri; ROCHA, Rayane. **Desemprego no Brasil diminui e se aproxima de patamar pré-pandemia, diz Ipea**. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/business/desemprego-no-brasil-diminui-e-se-aproxima-de-patamar-pre-pandemia-diz-ipea>. Acesso em: 10 maio 2022.

COSTA, Judith Martins. **Os Campos Normativos da Boa-Fé Objetiva: As três perspectivas do Direito Privado Brasileiro**. São Paulo: Quartier, 2008.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 17.ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo curso de direito civil**. Vol. IV: Contratos, tomo I: teoria geral. 7. ed. São Paulo. Saraiva, 2011.

GERBELLI, Luiz Guilherme. **Com coronavírus economia global deve ter pior desempenho desde a grande depressão diz FMI**. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/2020/04/14/com-coronavirus-economia-global-deve-ter-pior-desempenho-desde-a-grande-depressao-diz-fmi.ghtml>. Acesso em: 10 maio 2022.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense. 1999.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. Vol. 3: contratos e atos unilaterais 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

INSTITUTO OSWALDO CRUZ. **Dois anos da declaração da pandemia de Covid-19**. Disponível em: <http://www.fiocruz.br/ioc/cgi/cgilua.exe/sys/start.htm?infoid=3865&sid=32>. Acesso em: 10 maio 2022.

KHOURI, Paulo Roque. **Equilíbrio contratual, segurança jurídica e revisão dos contratos durante pandemia**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-abr-17/direito-civil-atual-seguranca-juridica-revisao-contratos-tempos-pandemia>. Acesso em: 24 maio 2022.

KISSLER, Stephen et al. Projecting the transmission dynamics of SARS-CoV-2 through the postpandemic period. **Science**, vol. 368, n. 6493.

LEAL, Luciana de Oliveira. A onerosidade excessiva no ordenamento jurídico brasileiro. **Revista da EMERJ**, v. 6, n. 21, 2003.

LEÃO, Luiz Gustavo de Paiva. **A quebra da base objetiva dos contratos**. 120 f. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2010.

LIRA, Ricardo Pereira. A onerosidade excessiva nos contratos. **Revista de Direito Administrativo**, v. 159, p. 10–19, 1985.

LÔBO, Paulo. **Direito civil**. Vol. 3: contratos. 4.ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

MATTIETTO, Leonardo. **Equilíbrio das prestações: a recuperação da base objetiva dos contratos**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-mai-10/direito-pos-graduacao-equilibrio-prestacoes-recuperacao-base-objetiva-contratos..> Acesso em: 29 maio 2022.

MAZZI, Carolina. **Lockdown: saiba como funcionam as medidas, já em vigor em cidades brasileiras**. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/saude/coronavirus-servico/lockdown-saiba-como-funcionam-as-medidas-ja-em-vigor-em-cidades-brasileiras-24416262>. Acesso em: 10 maio 2022.

ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DA SAÚDE. **Folha informativa sobre COVID-19** (doença causada pelo novo coronavírus). Disponível em: [https://www.paho.org/bra/index.php?option=com\\_content&view=article&id=6101:covid19&Itemid=875](https://www.paho.org/bra/index.php?option=com_content&view=article&id=6101:covid19&Itemid=875). Acesso em: 04 out. 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Vol. III. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PEREIRA, Fábio Queiroz. Os instrumentos de revisão contratual do código civil brasileiro e seu uso no contexto da pandemia de coronavírus. **RBDCivil**, Belo Horizonte, v. 25, p. 381-398, jul./set. 2020.

PEREIRA, Fábio Queiroz. Os instrumentos de revisão contratual do código civil brasileiro e seu uso no contexto da pandemia de coronavírus. **RBDCivil**, Belo Horizonte, v. 25, p. 381-398, jul./set. 2020.

ROCHA, Lucas Martins MAgalhães. **A revisão contratual no código civil: A função social do contrato e sua gênese constitucional.** Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/18343/a-revisao-contratual-no-codigo-civil--a-funcao-social-do-contrato-e-sua-genese-constitucional>. Acesso em: 30 de abr. 2022.

RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. **Revisão judicial do contrato: Autonomia da vontade e teoria da imprevisão.** 2 ed. São Paulo: Atlas, 2006.

SABRINNI, Fernanda. Teoria da Imprevisão no Direito Francês e as “fissuras” do Canal de Capronne. **RBDCivil**, Belo Horizonte, v. 21, p. 131-144, jul./set. 2019.

SCHREIBER, Anderson. Contratos de locação imobiliária na pandemia. **Pensar**, v. 10, p. 2317-2150, 2020.

SCHREIBER, Anderson. **Equilíbrio contratual e dever de renegociar.** São Paulo: Saraiva, 2018.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil contemporâneo.** 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

SILVA, Rodrigo da Guia. Um novo olhar sobre o princípio do equilíbrio contratual: o problema das vicissitudes supervenientes em perspectiva civil-constitucional. **Civilistica.com.**, Rio de Janeiro, a. 10, n. 3, 2021.

SILVA, Rodrigo da Guia; SOUZA, Eduardo Nunes. **Resolução contratual nos tempos do novo coronavírus.** Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/322574/resolucao-contratual-nos-tempos-do-novo-coronavirus>. Acesso em: 04 out. 2021.

TEPEDINO, Gustavo. **Notas sobre a função social dos contratos.** Disponível em: [http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Notas\\_Sobre\\_Funcao\\_Social\\_Contratos\\_fls\\_395-405.pdf](http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Notas_Sobre_Funcao_Social_Contratos_fls_395-405.pdf) Acesso em: 29 maio 2022.

TEPEDINO, Gustavo; DONATO, Milena.; DIAS, Antonio Pedro. **Contratos, força maior, excessiva onerosidade e desequilíbrio patrimonial.** Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-abr-20/opiniao-efeitos-pandemia-covid-19-relacoes-patrimoniais>. Acesso em: 24 maio 2022.

TERRA, Aline de Miranda Valverde. **Covid-19 e os contratos de locação em shopping center.** Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/322241/covid-19-e-os-contratos-de-locacao-em-shopping-center>. Acesso em: 16 maio 2022.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. **Apelação Cível de nº 0089835-93.2020.8.19.0001.** 7ª Vara Cível. Julgamento em: 26 out. 2021.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. **Apelação Cível de nº 0085006-69.2020.8.19.0001.** 17ª Câmara Cível. Julgamento em: 18 maio 2022.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. **Apelação Cível de nº 0008478-25.2020.8.19.0023**. 3ª Câmara Cível. Julgamento em: 03 maio 2022.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. **Apelação Cível de nº 0185961-11.2020.8.19.0001**. 4ª Câmara Cível. Julgamento em: 28 abr. 2022.

## ANEXO 1

### Base de dados jurisprudenciais

**Ferramenta:** Consulta de jurisprudência no site do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

**Palavras-chave:** "Onerosidade Covid"

**Total de acórdãos encontrados:** 15

**Total de acórdãos selecionados:** 4

**Acesso em:** 05 e 06 de jun. de 2022.

<b>Processo 0266943-12.2020.8.19.0001</b>
---

Partes	Sindicato dos Empregados de Empresas de Asseio e Conservação do Município do Rio de Janeiro x Instituto do Sistema Legal de Saúde Ocupacional
Natureza do Recurso/ação	Apelação Cível em Ação de Cobrança
Data de Julgamento	30/03/2022
Data de Publicação	01/04/2022
Resumo fático	As partes firmaram contrato de prestação de serviços para fins de prestação de serviços profissionais técnicos de assessoria e consultoria em segurança e saúde do trabalho. O contrato teria vigência até 11/2020, mas a parte ré em março de 2020 teria informado que não continuaria mais com os vínculos e teria parado de efetuar os pagamentos mensais. A parte ré, por sua vez, alegou a inexigibilidade das parcelas vencidas a partir de abril de 2020, ao argumento da onerosidade excessiva do contrato, em decorrência de evento extraordinário e imprevisível (pandemia da Covid-19).

Ementa	<p>APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM SEGURANÇA E SAÚDE NO TRABALHO. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTES OS PEDIDOS AUTORAIS. APELO DA PARTE RÉ. PRETENSÃO DE AFASTAR A CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DAS PARCELAS VENCIDAS ENTRE ABRIL E NOVEMBRO DE 2020, AO ARGUMENTO DE QUE A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS RESTOU INVIABILIZADA NO PERÍODO PELAS MEDIDAS SANITÁRIAS IMPOSTAS EM DECORRÊNCIA DA PANDEMIA DA <b>COVID</b> 19. AUTOR/APELADO QUE COMPROVA A RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE AS PARTES. PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS QUE ERA REALIZADA POR DEMANDA, CONFORME SOLICITAÇÃO DO RÉU/APELANTE. CONTRATO DE TRATO SUCESSIVO. CRISE SANITÁRIA QUE É FATO SUPERVENIENTE E ENSEJA, EM TESE, A REVISÃO DA OBRIGAÇÃO ASSUMIDA PARA EVITAR <b>ONEROSIDADE</b> EXCESSIVA. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 408 DO CÓDIGO CIVIL. CONJUNTO PROBATÓRIO QUE, NO ENTANTO, NÃO PERMITE QUE SE VERIFIQUE A IMPOSSIBILIDADE DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS CONTRATADOS, EM RAZÃO DAS MEDIDAS SANITÁRIAS DECORRENTES DA PANDEMIA. APELANTE QUE NÃO SE DESINCUMBIU DE SEU ÔNUS PROBATÓRIO, NOS TERMOS DO ARTIGO 373, II, DO CPC. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO AUTORAL QUE SE IMPÕE. RECURSO DESPROVIDO.</p>
Pedido da parte	Condenação do réu ao pagamento dos valores em aberto.
Natureza da decisão	O acórdão negou provimento ao recurso de apelação, que requeria a reforma da sentença para declarar a inexigibilidade da cobrança com base na onerosidade excessiva, sob o

<p>argumento de que o apelante não teria comprovado a impossibilidade da prestação dos serviços no período de pandemia, ou mesmo a solicitação, pelo réu, de adequação das prestações. <b>O judiciário, portanto, não interviu na relação contratual.</b></p>
---

<p><b>Processo 0089835-93.2020.8.19.0001</b></p>
--

Partes	Volanty Tecnologia e Serviços Veiculares LTDA x Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil Previ
Natureza do Recurso/ação	Apelação Cível em Ação de revisão contratual de locação não residencial
Data de Julgamento	26/10/2021
Data de Publicação	03/11/2021
Resumo fático	A parte autora requereu a revisão do aluguel de contrato comercial, já que era locatária dos 7º, 8º e 9º pavimentos da Torre Pão de Açúcar do Edifício Centro Empresarial Mourisco, situado na Praia de Botafogo, para que lhe fosse garantida a isenção nos meses de abril a junho de 2020, inclusive no que toca aos débitos referentes à IPTU, ou, alternativamente, a redução do valor locativo, tendo em vista as restrições impostas pelo Poder Público, decorrentes da pandemia da COVID-19, o que teria gerado desequilíbrio financeiro na relação contratual, pois as instalações não estavam sendo utilizadas
Ementa	APELAÇÃO CÍVEL. REVISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL POR MOTIVO DE FORÇA MAIOR (PANDEMIA DO COVID 19). SENTENÇA DE

PARCIAL PROCEDÊNCIA PARA REDUÇÃO DO VALOR LOCATÍCIO EM 50% PARA OS MESES DE ABRIL A JUNHO DE 2020. INSURGÊNCIA DA PARTE RÉ. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA REJEITADA, PORQUE OS ARGUMENTOS INVOCADOS DIZEM RESPEITO AO PRÓPRIO MÉRITO E AUSÊNCIA DE PREJUÍZO À PARTE. OS EFEITOS DA PANDEMIA SOBRE AS RELAÇÕES JURÍDICAS DEVEM SER ANALISADOS CASUISTICAMENTE. O PRINCÍPIO PACTA SUNT SERVANDA NÃO É ABSOLUTO. ADMITE-SE A REVISÃO OU RESOLUÇÃO DOS CONTRATOS, POR APLICAÇÃO DAS TEORIAS DA IMPREVISÃO E DA **ONEROSIDADE** EXCESSIVA. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 317, 478, 479 E 480, CC. É NECESSÁRIA, CONTUDO, A OBSERVÂNCIA DE DETERMINADOS REQUISITOS. HIPÓTESE EM QUE TODOS ESTÃO CARACTERIZADOS. O CONTRATO É BILATERAL, COMUTATIVO E DE EXECUÇÃO CONTINUADA. O APARECIMENTO DO CORONAVÍRUS, COM AS CONSEQUÊNCIAS DAÍ ADVINDAS, É UM ACONTECIMENTO SUPERVENIENTE E TOTALMENTE EXTRAORDINÁRIO E IMPREVISÍVEL. A PARTE AUTORA É UMA STARTUP QUE REALIZA COMPRA E VENDA DE VEÍCULOS USADOS. PARALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES PRESENCIAIS EM RAZÃO DO FECHAMENTO DO CENTRO COMERCIAL ONDE ESTÁ SUA SEDE. DE OUTO LADO, HOVE CONTINUIDADE DAS ATIVIDADES PELA PLATAFORMA DIGITAL, O QUE É EXTREMAMENTE INOVADOR NO RAMO E INCOMUM À SOCIEDADE. É SENSO COMUM DO HOMEM MÉDIO QUE O CENÁRIO DE PANDEMIA PREJUDICOU DE ALGUMA FORMA O OBJETO DA EMPRESA, E POR ÓBVIO, ACARRETOU A QUEDA INESPERADA DE SEU FATURAMENTO. LOCADORA, PREVI, QUE RECEBEU ALUGUERES POR UM

	<p>IMÓVEL QUE NÃO FOI USADO. NATUREZA JURÍDICA DA LOCADORA E FINALIDADE DO CONTRATO FIRMADO QUE NÃO CONFIGURAM ÓBICE À CARACTERIZAÇÃO DA VANTAGEM EXCESSIVA APTA A JUSTIFICAR A REVISÃO CONTRATUAL. NÃO É RAZOÁVEL QUE APENAS UMA DAS PARTES DESSA RELAÇÃO SUPORTE, EXCLUSIVAMENTE, OS ÔNUS FINANCEIROS RESULTANTES DESSE CENÁRIO DE FORÇA MAIOR. AUTORA QUE COMPROVOU MINIMAMENTE OS FATOS, ÔNUS QUE LHE CABIA NA FORMA DO ART. 373, INCISO I DO CPC. POR OUTRO LADO, FATOS NOTÓRIOS NÃO DEPENDEM DE PROVA, NA FORMA DO ART. 374, INCISO I DO CPC. CARACTERIZADO O DESEQUILÍBRIO ENTRE AS PRESTAÇÕES, EM RAZÃO DA <b>ONEROSIDADE</b> EXCESSIVA SUPERVENIENTE, E DA VANTAGEM AUFERIDA PELA RECORRIDA, AUTORIZANDO A INTERVENÇÃO JUDICIAL PARA REVISÃO CONTRATUAL TEMPORÁRIA. RAZOABILIDADE DO PERCENTUAL DE REDUÇÃO FIXADO NA SENTENÇA, QUE NÃO COMPORTA ALTERAÇÃO. VEDADA A ANÁLISE DE PEDIDO FORMULADO EM CONTESTAÇÃO, FORA DAS HIPÓTESES PERMITIDAS. DESCABIMENTO DA APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. PEDIDO ALTERNATIVO DA AUTORA. ACOLHIMENTO DE UM DOS PEDIDOS ALTERNATIVOS, NÃO HAVENDO SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO A QUE SE CONHECE E SE NEGA PROVIMENTO.</p>
<p>Pedido da parte</p>	<p>Revisão do aluguel de contrato comercial, para que lhe fosse garantida a isenção nos meses de abril a junho de 2020, inclusive no que toca aos débitos referentes à IPTU, ou, alternativamente, a redução do valor locativo, tendo em vista as restrições impostas pelo Poder Público, decorrentes da pandemia da COVID-19.</p>

Natureza da decisão	A sentença julgou procedente em parte o pedido para autorizar a revisão do contrato locatício em 50%, com base na onerosidade excessiva. Irresignado, o réu interpôs recurso de apelação ao qual foi negado provimento. <b>O judiciário, então, revisou a relação contratual.</b>
---------------------	---

**Processo 0013077-31.2020.8.19.0209**

Partes	Araguaia Empreendimentos LTDA. x Lynxfilm Produções Áudio Visuais LTDA.
Natureza do Recurso/ação	Apelação Cível em Ação de Resilição de contrato não residencial
Data de Julgamento	19/04/2022
Data de Publicação	28/04/2022
Resumo fático	<p>LYNXFILM PRODUÇÕES AUDIO VISUAIS LTDA, propôs ação em face de ARAGUAIA EMPREENDIMENTOS LTDA, alegando, em síntese, que as partes firmaram contrato de locação de um galpão em setembro de 2019, pelo prazo de 30 meses, com aluguel mensal de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais).</p> <p>Mencionou que, em razão da pandemia de COVID 19, foi decretado isolamento social a partir de março de 2020, fato que abalou as atividades econômicas de vários seguimentos, incluindo a Autora.</p> <p>Buscou um acordo junto a locadora, Ré, que aceitou o pagamento mensal de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) a título e locação, enquanto perdurasse a crise, mas, ainda assim não houve como a Autora prosseguir com o contrato, tendo buscado sua rescisão e devolução das chaves, com o que a Ré não concordou, aduzindo</p>

	supostas melhorias feitas no imóvel e a incidência de multa pela rescisão antecipada do contrato.
Ementa	<p>APELAÇÃO CÍVEL. RESILIÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL POR MOTIVO DE FORÇA MAIOR (PANDEMIA DO COVID 19). SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA QUE DESFAZ O AJUSTE E REDUZ O VALOR DA MULTA EM 50%. INSURGÊNCIA DAS PARTES. REFORMA PARCIAL DA DECISÃO. 1. Apelo da ré. Interpõe o recurso objetivando a reforma da sentença em 3 pontos, quais sejam, a data de término do contrato, a redução da multa pela rescisão antecipada do contrato, bem como no que toca aos ônus sucumbenciais. O princípio pacta sunt servanda não é absoluto. Admite-se a revisão ou a resilição dos contratos, por aplicação das teorias da imprevisão e da <b>onerosidade</b> excessiva. Inteligência dos artigos 317, 478, 479 e 480, todos do Código Civil. É necessária, contudo, a observância de determinados requisitos. Hipótese em que todos estão caracterizados. O contrato é bilateral, comutativo e de execução continuada. O aparecimento do coronavírus, com as consequências daí advindas, é um acontecimento superveniente e totalmente extraordinário e imprevisível. A parte autora é uma sociedade empresária que tem como objeto social a realização de atividades relacionadas com o ramo artístico, sendo cediço que todos os estabelecimentos desse segmento foram afetados pelas medidas restritivas impostas pelo governo para a contenção da doença. Nessa toada, é senso comum do homem médio que o cenário de pandemia prejudicou de alguma forma o objeto da empresa, e por óbvio, acarretou a queda inesperada de seu faturamento. Não é razoável que apenas uma das partes, no caso, a locatária, suporte, exclusivamente, o ônus financeiro resultante desse cenário de força maior. Parte autora que comprovou minimamente os fatos, ônus que lhe cabia na forma do art. 373, I, do CPC. Não é demais lembrar que fatos</p>

	<p>notórios não dependem de prova, na forma do art. 374, I, do CPC. Caracterizado o desequilíbrio entre as prestações, em razão da <b>onerosidade</b> excessiva superveniente, e da vantagem auferida pela ré, autoriza-se a intervenção judicial para, na hipótese, resilir o contrato de locação. Razoabilidade do percentual de redução da multa fixada na sentença, não comportando, assim, alteração. Quanto à data do término do contrato, deve ser aquela fixada na sentença, qual seja, o dia em que a apelante foi informada por e-mail da apelada sobre o seu desejo de desfazer o ajuste, pois houve negativa da locadora, sob a alegação de existência de débitos pendentes. Assim, teve a locatária, para fazer valer os seus direitos, que propor esta demanda, não merecendo prosperar a alegação da recorrente de que a recorrida não procurou uma solução administrativa para o deslinde da controvérsia. Sucumbência recíproca, merecendo prosperar em parte a irresignação da recorrente na sua condenação exclusiva em arcar com o pagamento das custas e dos honorários advocatícios. 2. Apelo da autora. Irresignação no que toca ao não reconhecimento do pagamento do aluguel do mês de abril de 2020. Decisão impugnada que não merece reparo. Apelante que não trouxe aos autos a prova da quitação, o que poderia ter sido feita com a mera apresentação do comprovante de pagamento. Inobservância do que preceitua o art. 373, I, do CPC. A alegação da recorrente de que a recorrida teria confessado o pagamento por meio de e-mail, não se sustenta, pois a declaração ali constante não conduz à conclusão de que a referida parcela tenha sido realmente quitada e se foi feita de forma integral ou não. RECURSOS CONHECIDOS E DADO PARCIAL PROVIMENTO AO DA RÉ E DESPROVIDO O DO AUTOR.</p>
Pedido da parte	A declaração de quitação das obrigações.
Natureza da decisão	A decisão reputou caracterizado o desequilíbrio entre as prestações, declarando a existência da onerosidade excessiva

	superveniente na hipótese, e da vantagem auferida pela ré, autorizando, a rescisão do contrato de locação e, ainda, reduziu a multa pactuada para a hipótese em 50%.
--	--

<b>Processo 0174866-81.2020.8.19.0001</b>
---

Partes	Vera Rios de Campos Rosa Migani x Maria Thereza Mendonça Wolff
Natureza do Recurso/ação	Apelação em Embargos à Execução de contrato de locação comercial
Data de Julgamento	10/05/2021
Data de Publicação	20/05/2021
Resumo fático	A ação foi ajuizada na tentativa de obter perdão da dívida contraída antes da pandemia, até fevereiro de 2020, quando a pandemia só foi de fato declarada em março de 2020.
Ementa	<p> <b>APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. TEORIA DA IMPREVISÃO. FECHAMENTO DO ESTABELECIMENTO EM RAZÃO DA PANDEMIA DE COVID 19. DESCABIMENTO. DÉBITO INICIADO ANTES DA DECRETAÇÃO DE PANDEMIA. PEDIDO DE ISENÇÃO DE PAGAMENTO QUE NÃO SE COADUNA COM RECOMPOSIÇÃO DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. COMPENSAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA CONTRATUAL EXCLUDENTE DE INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE SE TRATAR DE BENFEITORIA NECESSÁRIA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.</b> Embargos à execução alegando-se, em síntese, (i) incidência da Teoria da Imprevisão, considerando que a loja </p>

ficou fechada após a decretação da Pandemia de **Covid-19**, causando **onerosidade** excessiva ao locatário que perdeu sua renda; (ii) direito de compensação do valor suportado para obra do telhado, paredes e pintura, que foram destruídos por ocasião de forte chuva, tratando-se de reforma estrutural do responsável do locador em manter a condição habitável de sua propriedade; conforme art. 22, III e X, da lei 8.245/91. Ab initio, não há que se falar em incidência da revisão contratual pela Teoria da Imprevisão. Com efeito, como bem esclareceu o embargado, os locatários possuem histórico de impontualidade, sendo certo que o débito executado nos autos consiste em período iniciado em fevereiro, antes da decretação da Pandemia de **Covid-19**, em 17 de março. Outrossim, os embargantes desejam a extinção da obrigação de pagamento do aluguel devido, o que sequer se coaduna com a referida Teoria de revisão de valores devidos, de forma a equacionar a **onerosidade** do contrato. Na verdade, os embargantes desejam, a título de imprevisão, o perdão de toda a dívida contraída desde antes da Pandemia. Quanto ao direito de compensação de valores, melhor sorte não assiste aos apelantes. Como cediço, em sede de contrato de locação, poderá o locador estipular que as benfeitorias ou acessões edificadas pelo locatário não serão indenizáveis, a teor do art. 35 da Lei nº 8.245/91. É a hipótese dos autos, conforme cláusula terceira do contrato. De qualquer sorte, não há comprovação de que as obras relatadas consistem em benfeitorias necessárias. Os e-mails trocados com a administradora do imóvel indicam que se trata de obra de manutenção ordinária, a cargo do locatário. Nesse sentido, ao contrário do que aduzem os embargantes, não houve requerimento de prova pericial, mas apenas testemunhal, que, por óbvio, não se presta a comprovar a questão, por se tratar de tema técnico. Recurso desprovido.

Pedido da parte	(i) incidência da Teoria da Imprevisão, considerando que a loja ficou fechada após a decretação da Pandemia de Covid-19, causando onerosidade excessiva ao locatário que perdeu sua renda; e (ii) direito de compensação do valor suportado para obra do telhado, paredes e pintura, que foram destroçados por ocasião de forte chuva.
Natureza da decisão	A decisão manteve a relação jurídica nos mesmos moldes, pois a parte autora buscava o perdão de toda a dívida de aluguel, contraída antes da pandemia, alegando a incidência da teoria da imprevisão.

**Ferramenta:** Consulta de jurisprudência no site do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

**Palavras-chave:** "317 pandemia"

**Total de acórdãos encontrados:** 63

**Total de acórdãos selecionados:** 3

**Acesso em:** 09 e 11 de jun. de 2022.

**Processo 0085006-69.2020.8.19.0001**

Partes	Smart Fit Escola de Ginástica e Dança x Instituto de Previdência e Assistência do Rio de Janeiro
Natureza do Recurso/ação	Apelação em ação de revisão contratual
Data de Julgamento	18/05/2022
Data de Publicação	23/05/2022
Resumo fático	Grande rede de academias ingressou com ação de revisão contratual em face do Instituto de Previdência, alegando que

	firmou um termo de permissão de uso de um Imóvel no Centro do Rio de Janeiro, mas que a pandemia levou sua receita a zero.
Ementa	<p>Apelações. Revisão contratual. Termo de permissão de uso de imóvel público. <b>Pandemia</b>. Academia de ginástica. Medidas sanitárias. Suspensão total das atividades, seguida de retorno mitigado. Pretensão de exoneração ou, subsidiariamente, redução substancial da contraprestação. Decreto de improcedência. Recursos de ambas as partes. 1. É inadmissível, por falta de interesse, o recurso interposto com a exclusiva finalidade de explicitar a invalidade de tutela provisória em decorrência da prolação de sentença que julga improcedente o pedido, uma vez que se trata de efeito ex lege, que opera de pleno direito, restituindo as partes processuais ao status quo ante, ainda que o julgador o silencie. 2. A <b>pandemia</b> mundial de covid-19 decerto será, por muitas décadas, exemplo clássico de fato não só imprevisível, mas também extraordinário por excelência, e portanto capaz, ao menos em tese, de ensejar a revisão contratual, seja sob o prisma da teoria da imprevisão, ou pelo viés da onerosidade excessiva (arts. 317 e 478 do Código Civil, respectivamente). 3. Todavia, se a imprevisibilidade e o caráter extraordinário do fato superveniente constituem, conforme o caso, condição necessária à aplicação desses institutos de revisão dos contratos continuados, não são condição suficiente para tanto. É mister, quanto à teoria da imprevisão, que se acrescente a nota da desproporção do valor da prestação ante o impacto do fato imprevisível sobre a base objetiva do negócio jurídico. E para atrair o art. 478 do Código Civil, é preciso demonstrar a excessiva onerosidade da prestação, conceito que abarca não só uma expressão objetiva, como também um cotejo entre o vulto da obrigação e as capacidades da parte contratante. 4. Não se tratando de contrato de consumo, nem tampouco de relação que revele hipossuficiência ou vulnerabilidade de qualquer das partes, a</p>

presença desses requisitos legais não se presume, nem se inverte o ônus, que sobre o autor recai, de comprovar os fatos constitutivos do direito. 5. A paralisação provisória das atividades de academias de ginástica, se certamente gerou graves e quiçá insuperáveis reveses a pequenos empresários, não necessariamente representará prejuízo exacerbado à sociedade apelante, gigante do ramo, com dimensão internacional, que pode até ter se beneficiado ante a quebra de concorrentes de menor expressão. Salta aos olhos que as alegações de grave impacto nas contas da pessoa jurídica empresária não se tenham feito acompanhar dos documentos capazes de comprová-lo, nem sequer em réplica, depois de a peça de defesa haver ressaltado essa inapetência probatória. 6. Justamente por tratar-se a **pandemia** de evento de impacto universal - ainda que mais saliente para determinados ramos da economia -, é preciso levar em linha de consideração o risco dos impactos da revisão contratual sobre a parte adversa, máxime quando, à ausência de demonstração de onerosidade excessiva, se associa a absoluta falta até de alegação de qualquer extrema vantagem, ao passo que a literalidade do art. 478 do Código Civil exigiria a ocorrência simultânea de ambos os fenômenos. 7. A única parcela do pedido que merece agasalho, e mesmo aí em parte, é aquela atinente à suspensão do cômputo de juros moratórios, não sobre toda a taxa contratual, e não em decorrência de onerosidade excessiva, mas apenas para coroar a boa-fé da autora e salvaguardar os pagamentos com desconto, que efetuou no curso da lide, em decorrência de tutela provisória concedida por esta corte. 8. Parcial provimento do primeiro recurso, para acolher em mínima extensão o pedido, a fim de afastar a incidência dos encargos da mora durante a vigência da tutela provisória, nos termos acima, e não conhecimento do segundo apelo.

Pedido da parte	Smart Fit requereu que fosse suspensa a exigibilidade da obrigação de pagamento da remuneração estipulada pela ocupação do imóvel, bem como revisto e reduzido o valor da remuneração estipulada pela ocupação do imóvel para o equivalente a 20% de seu valor vigente.
Natureza da decisão	A decisão de segunda instância manteve a relação nos mesmos moldes, sob o fundamento de que a paralisação das atividades ao longo da pandemia afetou e muito pequenos empresários, mas não afetou grandes empresas como a autora.

**Processo 0078274-72.2020.8.19.0001**

Partes	Mosteiro de São Bento do Rio de Janeiro x Guy Duriau Bistrô Restaurante Ltda
Natureza do Recurso/ação	Apelação cível em ação revisional de contrato
Data de Julgamento	17/08/2021
Data de Publicação	20/08/2021
Resumo fático	Se trata de ação revisional onde Guy Duriau Bistrô Restaurante Ltda, alegou, haver celebrado com o Mosteiro de São Bento do Rio de Janeiro, um contrato de locação não residencial de uma loja comercial, denominada loja "A", localizada no Edifício Centro Empresarial Internacional, na Avenida Rio Branco nº 01, Centro, Rio de Janeiro.
Ementa	Apelações cíveis. Ação para obtenção de redução do valor da locação não residencial no período de março a dezembro/2020, em decorrência da <b>pandemia</b> causada pelo coronavírus (Covid-19). Sentença que acolheu em parte o pedido e determinou uma

	<p>redução proporcional no valor do aluguel durante os meses de março a junho/2020. Irresignação de ambas as partes. Modificação parcial do julgado. Preliminar de inadequação da via processual. Rejeição. Situação concreta em que o autor não pretende rever as bases do contrato de locação, mas busca tão somente uma redução parcial e momentânea do aluguel em decorrência de um fato imprevisível (queda do faturamento em decorrência da <b>pandemia</b>). Desnecessidade do ajuizamento de ação revisional (art.68 da Lei 8.245/91). Teoria da imprevisão. <b>Pandemia</b> e medidas restritivas para evitar a disseminação do vírus. Fato notório. Diminuição na clientela do estabelecimento comercial do autor (restaurante), localizado no centro da Cidade do Rio de Janeiro (Pça Mauá). Situação imprevisível, superveniente à celebração do contrato de locação entre as partes e que se mostra extremamente onerosa para uma delas. Redução adequada no valor da locação, bem como sua periodicidade (meses de março até junho/2020) como forma de restabelecer o equilíbrio contratual entre as partes (teoria da imprevisão, artigos <b>317</b> e 480 do Código Civil). Honorários sucumbências que incidirão apenas sobre o proveito econômico auferido pelo autor nesta demanda (art.85, § 2º, do CPC). Fixação dos honorários sucumbenciais recursais (art.85, § 11, do CPC) devidos pelo autor em favor do advogado do réu. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO DO RÉU e DESPROVIMENTO DO RECURSO DO AUTOR.</p>
<p>Pedido da parte</p>	<p>A parte, em razão das medidas restritivas causadas pelo Coronavírus, pugnou pela concessão da tutela cautelar para que fosse suspensa a exigibilidade do pagamento integral do preço do aluguel vigente, a partir do mês de março/2020. Requereu, também, a confirmação da medida e redução de 50% no preço do aluguel nos meses subsequentes, até que as partes fizessem um acordo a respeito deste tema.</p>

Natureza da decisão	O acórdão confirmou a sentença para determinar a revisão do contrato de locação não residencial. A sentença estipulou o valor do aluguel do mês de março/2020 em R\$11.880,19 e nos meses de abril até junho/2020 um desconto na ordem de 50%.
---------------------	--

**Processo 0024147-73.2020.8.19.0038**

Partes	TRÊS LEÕES EMPREENDIMENTOS LTDA x CORPORE SOLUÇÕES E SERVIÇOS DE INFORMÁTICA LTDA ME
Natureza do Recurso/ação	Apelação Cível em ação revisional de contrato de aluguel.
Data de Julgamento	03/11/2021
Data de Publicação	08/11/2021
Resumo fático	A parte autora alegou que em 04/07/2019 firmou contrato de locação de um conjunto de salas comerciais com ré, no valor mensal de R\$7.587,29, estando adimplente com as suas obrigações. Contudo, após as dificuldades proporcionadas pelo coronavírus, tentou, sem sucesso, revisar as prestações do aluguel com a ré.
Ementa	APELAÇÃO CÍVEL. Ação revisional c/c obrigação de fazer. Contrato de locação comercial. Pretensão de redução do valor do aluguel em razão do impacto econômico causado pela <b>pandemia</b> . Procedência. Fixação de aluguel provisório em 70% do valor do contrato, enquanto vigorar o Decreto Legislativo nº 06/2020. Inocorrência de julgamento ultra petita. É fato público e notório que as medidas implementadas pelas autoridades públicas em razão da <b>pandemia</b> de Covid.19 restringiram a circulação de

	<p>peças e o funcionamento de todas das atividades do setor público e privado, sendo indiscutível o gigantesco impacto econômico. Substantial modificação no contrato celebrado entre as partes por evento de força maior. Necessidade de restabelecer o equilíbrio contratual durante o período de <b>pandemia</b>. Teoria da imprevisão. Arts. 478 e <b>317</b> do Código Civil. Precedentes jurisprudenciais desta Corte. Sentença mantida. DESPROVIMENTO DO RECURSO.</p>
Pedido da parte	<p>A parte requereu a abstenção das cobranças de mensalidades integrais relativas ao valor da locação durante o período de calamidade pública, e a abstenção da negativação de seu nome; bem como a revisão contratual, com o pagamento do valor equivalente a 70% do valor integral do aluguel enquanto vigorar o decreto federal de calamidade pública.</p>
Natureza da decisão	<p>Foi dado provimento ao pedido da parte na sentença, confirmado em acórdão. O Tribunal revisou a relação contratual.</p>

**Ferramenta:** Consulta de jurisprudência no site do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

**Palavras-chave:** "478 pandemia"

**Total de acórdãos encontrados:** 63

**Total de acórdãos selecionados:** 6

**Acesso em:** 09 e 11 de jun. de 2022.

**Processo 0008478-25.2020.8.19.0023**

Partes	<p>DROGARIA GRAN BRASIL LTDA x ESPÓLIO DE ARGENTINA GLÓRIA GIUSTI CARDOSO REP/P/S/INV AMÉRICO SÉRGIO GIUSTI CARDOSO</p>
--------	---

Natureza do Recurso/ação	Apelação Cível com Ação de Despejo
Data de Julgamento	03/05/2022
Data de Publicação	05/05/2022
Resumo fático	Ação de despejo cumulada com cobrança em que alega a parte autora ter firmado contrato de locação com a primeira ré, ora apelante, figurando a segunda demandada como fiadora em 10 de janeiro de 2019. Alegou o autor que os pagamentos devidos não ocorriam de forma regular, encontrando-se inadimplente desde outubro de 2019 até agosto de 2020.
Ementa	<p>APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. DEVOLUÇÃO DAS CHAVES. RECONHECIMENTO DO DÉBITO. PLEITO PARA APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO. NÃO CONFIGURAÇÃO NA HIPÓTESE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO DE COBRANÇA. MANUTENÇÃO. 1. A parte ré procedeu à devolução das chaves do imóvel durante o processamento do feito, restando pendente apenas a apreciação do pleito de cobrança. 2. A parte apelante confessa o inadimplemento contratual, mas se insurge em face da sentença utilizando-se basicamente da alegação de que teve dificuldades de arcar com os valores devidos, ante a <b>pandemia</b>. Assim, pede a aplicação da teoria da imprevisão para pagamento de 50% (cinquenta por cento) dos alugueres vencidos. 3. Teoria da imprevisão. Nas relações contratuais comutativas, a revisão somente é possível quando, por fatores extraordinários e imprevisíveis, houver alteração da base objetiva do contrato, resultando em manifesta desvantagem para uma das partes e enriquecimento injusto para outra. Artigo <b>478</b> e seguintes do Código Civil. 4. Embora a lei específica (Lei 8.245/1991) autorize a revisão do aluguel com base em fatores externos ou internos que tenham imposto um desequilíbrio da comutatividade</p>

	<p>do contrato, as razões da apelante resumem-se a alegação de desequilíbrio financeiro em razão da <b>pandemia</b> de COVID-19, contudo, observa-se que o inadimplemento iniciou-se ainda em outubro de 2019, quase seis meses antes das restrições impostas pelo Poder Público para conter o avanço da doença. 5. Ademais, mesmo após a imposição de medidas restritivas, o ramo de comércio explorado pela apelante (drogaria) sempre foi considerado como atividade essencial, não sendo atingido diretamente em seu funcionamento. A recorrente, apesar de alegar, nada comprovou quanto a possível impacto financeiro capaz de tornar sua prestação excessivamente onerosa. DESPROVIMENTO DO RECURSO.</p>
Pedido da parte	O despejo do réu com a rescisão do contrato de locação, bem como o pagamento dos aluguéis em aberto.
Natureza da decisão	A parte ré confessou o inadimplemento contratual, porém apelou alegando que possuía dificuldades de arcar com os valores devidos, por conta da pandemia. Requereu, portanto, a aplicação da teoria da imprevisão para autorizar o pagamento de 50% (cinquenta por cento) dos alugueres vencidos. O acórdão apontou que em relações comutativas só é possível a revisão se houver alteração na base objetiva do contrato e que na hipótese o inadimplemento havia começado seis meses antes do início da pandemia, de forma que uma das partes estava a utilizar o contexto pandêmico como escusa. O acórdão manteve a sentença, não aplicando a teoria da imprevisão e reafirmando a parcial procedência dos pedidos formulados na inicial.

**Processo 0185961-11.2020.8.19.0001**

Partes	MYPLACE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VESTUÁRIO LTDA x BR MALLS PARTICIPACOES S A e outro
Natureza do Recurso/ação	Apelação Cível em ação revisional de contrato de locação não residencial em Shopping Center.
Data de Julgamento	28/04/2022
Data de Publicação	03/05/2022
Resumo fático	<p>A parte autora celebrou contrato de locação da loja comercial SNS02004, com área de 54,98m<sup>2</sup>, situada no segundo andar do empreendimento denominado “Norte Shopping”, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, com início em 01.07.18 e termo final em 30.06.23, sendo acordado aluguel mensal mínimo de R\$ 20.500,00 (vinte mil e quinhentos reais).</p> <p>Aduziu que, em decorrência da pandemia causada pelo covid-19, a administração do empreendimento comercial adotou algumas medidas para minimizar os impactos provocados. Narra que, apesar das medidas adotadas, a parte autora não teve condições em prosseguir com a relação locatícia, motivo pelo qual solicitou a rescisão contratual com fundamento na teoria da imprevisão.</p>
Ementa	<p>APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO CIVIL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. SHOPPING CENTER. PANDEMIA CAUSADA PELO CORONAVÍRUS. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO ANTECIPADA DO IMÓVEL. MULTA COMPENSATÓRIA E ENCARGOS MORATÓRIOS. NÃO INCIDÊNCIA. TEORIA DA IMPREVISÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. APELO DE AMBAS AS PARTES. APRECIÇÃO EQUITATIVA DA VERBA DE SUCUMBÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. 1. Pretensão autoral objetivando o afastamento da incidência da multa compensatória prevista na cláusula 11<sup>a</sup>, caput e § 1º do contrato de locação e quaisquer outros encargos moratórios decorrentes da</p>

	<p>entrega antecipada do imóvel, em virtude da crise mundial de saúde, causada pelo coronavírus. 2. Sentença de procedência dos pedidos autorais para declarar resolvido o contrato em 31/05/2020 e condenar as rés a se absterem da cobrança da multa compensatória pela devolução antecipada do imóvel e a pagarem as despesas processuais e os honorários advocatícios, arbitrados de forma equitativa no valor de R\$1.000,00. 3. Princípios da boa-fé, probidade e função social do contrato. Artigos 421 e 422 do Código Civil. 4. Rompimento prematuro da avença locatícia. Artigo 393 do Código Civil. Aplicação da teoria da imprevisão, em virtude da disseminação do SARS-CoV-2. Enunciado nº 366 da IV Jornada de Direito Civil. 6. Inobstante as medidas adotadas pelas rés com o intuito de flexibilizar o pagamento dos aluguéis e encargos, tornou-se impossível à autora honrar os compromissos assumidos no contrato de locação. 7. Constatação da queda abrupta do fluxo comercial e do faturamento da parte autora, em virtude da determinação de fechamento dos espaços localizados em shopping centers, como no caso da autora. Decreto Estadual 4698/20. 8. Inexigibilidade da aplicação da multa pela rescisão antecipada do contrato. Artigo <b>478</b> do CC. 9. Critério de fixação dos honorários advocatícios. Afastamento da apreciação equitativa. Aplicação do artigo 85, § 2º, do CPC. 10. Provimento do 1º recurso (locatária/autora). Desprovimento do 2º apelo (locador/réu).</p>
<p>Pedido da parte</p>	<p>A aplicação da teoria da imprevisão para que fosse afastada a multa compensatória prevista em contrato, assim como eventuais encargos moratórios decorrentes da ruptura prematura da relação locatícia, com a entrega antecipada do imóvel.</p>
<p>Natureza da decisão</p>	<p>A sentença declarou resolvido o contrato em 31/05/2020, bem como a inexigibilidade da multa compensatória em razão da devolução antecipada do imóvel, ponto que foi reafirmado no</p>

juízo de julgamento das apelações. O Tribunal, portanto, resolveu o contrato.

Processo **0127070-94.2020.8.19.0001**

Partes	ESTACIONAMENTO MAYRINK LTDA ME x ZYAN ZEIN
Natureza do Recurso/ação	Apelação Cível em ação de resolução contratual de locação de vaga de garagem.
Data de Julgamento	30/03/2022
Data de Publicação	01/04/2022
Resumo fático	<p>Em razão da pandemia, o locatário ingressou com demanda no Judiciário, requerendo a resolução do contrato de locação de vaga de garagem, bem como a revisão dos valores pagos durante à pandemia.</p> <p>A controvérsia se restringe a determinar se é aplicável à hipótese a Teoria de Imprevisão, regulada pelo art. 478 do CC, a fim de afastar a multa e os encargos decorrentes da resolução antecipada dos contratos, além da redução dos valores de aluguel até a data da referida resolução.</p>
Ementa	<p>Apelação cível. Contrato de locação. Atividade de estacionamento de veículos de passeio em edifício garagem. Locação de vagas de propriedade de condôminos. Autor/locatário que pretende a resolução dos contratos diante da dificuldade em manter os pagamentos em razão da pandemia. Aplicação, à hipótese, da Teoria da Imprevisão, disciplinada no art. 478 do CC. Multa contratual decorrente de rescisão antecipada que deve ser afastada. Redução do valor do aluguel em 50% com relação aos meses de março e abril de 2020 com anuência dos réus/locadores. Redução</p>

	que deve se estender até junho/2020, conforme requerido pelo autor, tendo em vista que persistiram os efeitos da pandemia. Sentença que decretou a resolução dos contratos a contar da efetiva devolução das vagas aos réus. Contrato que não requer entrega das chaves, estando as vagas de garagem disponíveis para seus proprietários. Marco final do contrato corretamente fixado na sentença. Recursos conhecidos e parcialmente providos.
Pedido da parte	A resolução dos contratos firmados entre as partes e a redução dos valores de aluguel devidos, bem como a exclusão da obrigação do autor ao pagamento de multa e encargos da locação em razão da resolução do contrato, e que os réus se abstivessem de restringir o crédito da autora, protestando ou notificando.
Natureza da decisão	A decisão deu parcial provimento aos pedidos para autorizar a redução dos valores pagos a título de aluguel nos meses de março de 2020 a junho de 2020, quando ajuizada a ação, fixando em 50% o percentual de redução. Estipulou, também, a data da citação dos réus como a data de resolução do contrato, afastando o pagamento da multa contratual por rescisão antecipada mas afastou o pedido de abstenção de notificação ou protesto, considerando que este era exercício regular do direito do locador, mas limitado ao percentual de 50% das parcelas do contrato.

**Processo 0118206-67.2020.8.19.0001**

Partes	Andrea Santa Rosa Garcia Machado e Bruna Laudano Manes Martins x Cristiana Sampaio de Almeida
Natureza do Recurso/ação	Apelação Cível em ação revisional de aluguel

Data de Julgamento	15/12/2021
Data de Publicação	17/12/2021
Resumo fático	As autoras sustentaram que realizaram com a ré um contrato de locação para funcionamento de uma Clínica de atendimento em nutrição e endocrinologia em janeiro de 2020, com início das atividades em março do mesmo ano. Alegaram que foram surpreendidas pela pandemia de COVID-19, que impactou de forma inesperada o negócio.
Ementa	APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. Apelo das Autoras pretendendo a nulidade da sentença por ausência de fundamentação. No mérito, sustentam que a data da assinatura do contrato comprova o desequilíbrio contratual e a onerosidade dos aluguéis. Subsidiariamente, requerem a redução dos honorários advocatícios. Sentença devidamente fundamentada. Preliminar afastada. Contrato locatício assinado em janeiro de 2020. Pandemia de COVID-19. Prova de desequilíbrio no faturamento não presumível. Inaplicável percentual aleatório. Contrato assinado por pessoas físicas. Ausentes comprovantes de rendimentos a demonstrar a incapacidade de arcar com os valores pactuados. Artigo 478 CC. Autoras que não pretenderam realização de prova técnica para consubstanciar o pleito. Recorrentes não se desincumbiram de comprovar suas alegações. Artigo 373, I do CPC. Honorários advocatícios fixados em observação à proporcionalidade e razoabilidade. Não aplicação do § 11 do art. 85 do CPC ante a não apresentação de contrarrazões. DESPROVIMENTO DO RECURSO.
Pedido da parte	A revisão dos valores de aluguel, considerando a diminuição nos atendimentos, causada pelos impactos gerados pela pandemia de covid-19.

Natureza da decisão	Foi negado provimento aos pedidos na sentença e no acórdão, sob o fundamento de que a parte não provou se houve, nem em que medida houve, o suposto desequilíbrio alegado.
---------------------	--

**Processo 0163076-03.2020.8.19.0001**

Partes	CLARA FANY ROSENTHAL BESDIN e MARCOS BESDIN x CAJU BOLSAS SAPATOS E ACESSÓRIOS LTDA.
Natureza do Recurso/ação	Apelação cível em ação de rescisão contratual de locação de imóvel não residencial cumulada com consignação em pagamento.
Data de Julgamento	28/09/2021
Data de Publicação	04/10/2021
Resumo fático	A autora afirmou ter celebrado com os réus em 25/02/2019, a locação do imóvel situado na Rua Visconde de Pirajá, 414, loja 207, Ipanema, Rio de Janeiro, no estado em que se encontrava. Apontou que a locação foi ajustada pelo prazo de 24 meses, com início em 28/02/2019, pelo valor de R\$ 3.900,00 mensais, mais encargos de condomínio e IPTU. Aduziu que em 03/06/2020, transcorridos 3 meses com a loja fechada, sem suportar os custos, informou aos Réus que não conseguiria mais dar continuidade ao contrato de locação, propondo acordo. Não foi possível negociação extrajudicial, levada então a discussão ao judiciário.
Ementa	APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. LOJISTA EM CENTRO COMERCIAL. PANDEMIA. PARALISAÇÃO DO SEU NEGÓCIO E/OU UMA REDUÇÃO SIGNIFICATIVAMENTE EM SEU FATURAMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO DE

	<p>CONTRATO CUMULADA COM CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. DEVIDAMENTE CITADOS OS LOCADORES APRESENTARAM PEDIDO CONTRAPOSTO DE CONDENAÇÃO DA LOCATÁRIA NO PAGAMENTO DE MULTA POR RESCISÃO ANTECIPADA, ENCARGOS LOCATÍCIOS E RESSARCIMENTO PELA ENTREGA DO IMÓVEL EM CONDIÇÕES DIVERSAS DA RECEBIDA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DE AMBOS OS PEDIDOS. IRRESIGNAÇÃO DOS LOCADORES. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA QUE NÃO MERECE PROSPERAR, UMA VEZ QUE FORAM INTIMADOS DE TODOS OS ATOS PROCESSUAIS E NÃO REQUERERAM A PRODUÇÃO DE NENHUMA PROVA, NO MOMENTO OPORTUNO. PEDIDO DE RESSARCIMENTO RELATIVO A PORTA BLINDEX QUE NÃO MERECE PROSPERAR, UMA VEZ QUE PELO ARCABOUÇO PROBATÓRIO CARREADO AOS AUTOS, INEXISTE PROVA MÍNIMA DE QUE A LOCATÁRIA RECEBEU O IMÓVEL COM O ALUDIDO ACESSÓRIO. INEXIGIBILIDADE DA MULTA PELA RESCISÃO ANTECIPADA. APLICABILIDADE À ESPÉCIE DOS TERMOS DO ART. 478, DO CÓDIGO CIVIL, POR SE TRATAR A PANDEMIA DO COVID-19, DE HIPÓTESE DE ACONTECIMENTO EXTRAORDINÁRIO E IMPREVISÍVEL. SENTENÇA QUE NÃO MERECE REPARO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.</p>
Pedido da parte	<p>A declaração de que o imóvel foi entregue e os réus imitidos na posse em 10/08/2020.</p> <p>A revisão do contrato referente aos aluguéis do mês de julho e de parte do mês de agosto de 2020, para que fosse autorizado o pagamento proporcional ao tempo de funcionamento da loja, qual</p>

	<p>seja, o autorizado pelo Poder Público mediante a edição de decretos legislativos.</p> <p>A rescisão do contrato de locação e extinção da obrigação consignada, liberando a Autora.</p> <p>Os réus realizaram pedido contraposto de condenação da locatária ao pagamento de multa por rescisão antecipada e ressarcimento pela entrega do imóvel em condições diversas da recebida.</p>
Natureza da decisão	A decisão declarou a inexigibilidade da multa por rescisão antecipada tendo em vista o cenário de imprevisibilidade ocasionado pela pandemia de covid-19.

**Processo 0089553-55.2020.8.19.0001**

Partes	OM SAINT GERMAIN COMÉRCIO DE PRODUTOS NATURAIS EIRELI x FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ANCAR IC, CPPIB BOTAFOGO PARTICIPAÇÕES LTDA e BPS SHOPPING CENTER LTDA
Natureza do Recurso/ação	Apelação em ação declaratória de rescisão de contrato de locação em shopping center
Data de Julgamento	21/09/2021
Data de Publicação	24/09/2021
Resumo fático	O autor possuía contrato de locação de loja em shopping center, e em razão da pandemia, as lojas do shopping foram obrigadas a permanecerem fechadas, o que, de acordo com o autor, causou desequilíbrio contratual.
Ementa	APELAÇÕES CÍVEIS. CONTRATO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. PANDEMIA DO COVID-19. AÇÃO

DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÍVIDA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA QUE DECLAROU A RESOLUÇÃO DO CONTRATO, OCORRIDA COM A ENTREGA DAS CHAVES EM 01/05/2020, SEM A INCIDÊNCIA DA MULTA CONTRATUAL, E TORNOU DEVIDOS APENAS 50% (CINQUENTA POR CENTO) DOS VALORES RELATIVOS À ALUGUEL E DEMAIS ENCARGOS, DESDE A DATA DE FECHAMENTO DO SHOPPING ATÉ A DATA DA ENTREGA DAS CHAVES, BEM COMO JULGOU IMPROCEDENTE O PEDIDO DE QUE A RÉ SE ABSTIVESSE DE IMPOR RESTRIÇÃO AO CRÉDITO DA AUTORA, COM A FIXAÇÃO DE SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA E HONORÁRIOS EQUITATIVOS. RECURSOS INTERPOSTOS POR AMBAS AS PARTES. RÉUS QUE PRETENDEM A REFORMA INTEGRAL DO JULGADO. APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO, PREVISTA NO ARTIGO 478, DO CC. MULTA CONTRATUAL DEVIDAMENTE AFASTADA, ASSIM COMO A REDUÇÃO DOS ALUGUERES. ENTRETANTO, NO QUE TANGE AOS ENCARGOS LOCATÍCIOS, NOTADAMENTE QUANTO ÀS DESPESAS COMUNS E AO FUNDO DE PROMOÇÃO, ESTES SÃO DEVIDOS PELA LOCATÁRIA EM SUA INTEGRALIDADE, TRATANDO-SE DE DESPESAS COMUNS, DEVIDAS PELA ENTÃO POSSUIDORA, QUE NÃO LOGROU A DISPENSABILIDADE DE TAIS DISPÊNDIOS. AUTORA QUE PRETENDE O RECONHECIMENTO DA SUCUMBÊNCIA MÍNIMA EM SEU FAVOR E A FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS SOBRE O PROVEITO ECONÔMICO OBTIDO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA QUE SE MANTÉM, CONTUDO, OS HONORÁRIOS SÃO DEVIDOS PELAS PARTES AO PATRONO DO EX ADVERSO NO PERCENTUAL DE 10%

	<p>(DEZ POR CENTO) SOBRE O VALOR DO PROVEITO ECONÔMICO OBTIDO, NOS TERMOS DA ORDEM DE PREFERÊNCIA VEICULADA PELO ARTIGO 85, §2º, DO CPC. RECURSOS CONHECIDOS E, NO MÉRITO, PARCIALMENTE PROVIDOS.</p>
Pedido da parte	<p>Declaração de rescisão do contrato por justo motivo, sem a incidência da multa contratual por rescisão antecipada;</p> <p>A declaração de inexistência de dívida e a sua consequente inexigibilidade em relação aos alugueres e encargos da locação devidos durante o período em que o shopping esteve fechado até a entrega das chaves.</p>
Natureza da decisão	<p>A sentença aplicou a teoria da imprevisão para julgar procedentes em parte os pedidos, para declarar resolvido o contrato desde 01/05/2020, tornando devido apenas 50% (cinquenta por cento) dos valores relativos à aluguel e encargos, desde a data de fechamento do shopping até a data da entrega das chaves, mas julgou improcedente o pedido de abstenção de restrição de crédito pela ré, já que poderia fazê-lo ao limite de 50%, conforme fixado. Em apelação, o acórdão reformou a sentença para afastar a redução dos encargos locatícios devidos pela autora no período de fechamento do shopping center à entrega das chaves, que deveriam ser pagos em sua integralidade.</p>

## ANEXO 2

## Análise quantitativa dos acórdãos

Número do processo	Revisão	Resolução	Decisão manteve a relação nos mesmos moldes
0266943-12.2020.8.19.0001			X
0089835-93.2020.8.19.0001	X		
0013077-31.2020.8.19.0209		X	
0174866-81.2020.8.19.0001			X
0085006-69.2020.8.19.0001			X
0078274-72.2020.8.19.0001	X		
0024147-73.2020.8.19.0038	X		
0008478-25.2020.8.19.0023			X
0185961-11.2020.8.19.0001		X	
0127070-94.2020.8.19.0001	X	X	
0118206-67.2020.8.19.0001			X
0163076-03.2020.8.19.0001			X
0089553-55.2020.8.19.0001	X	X	