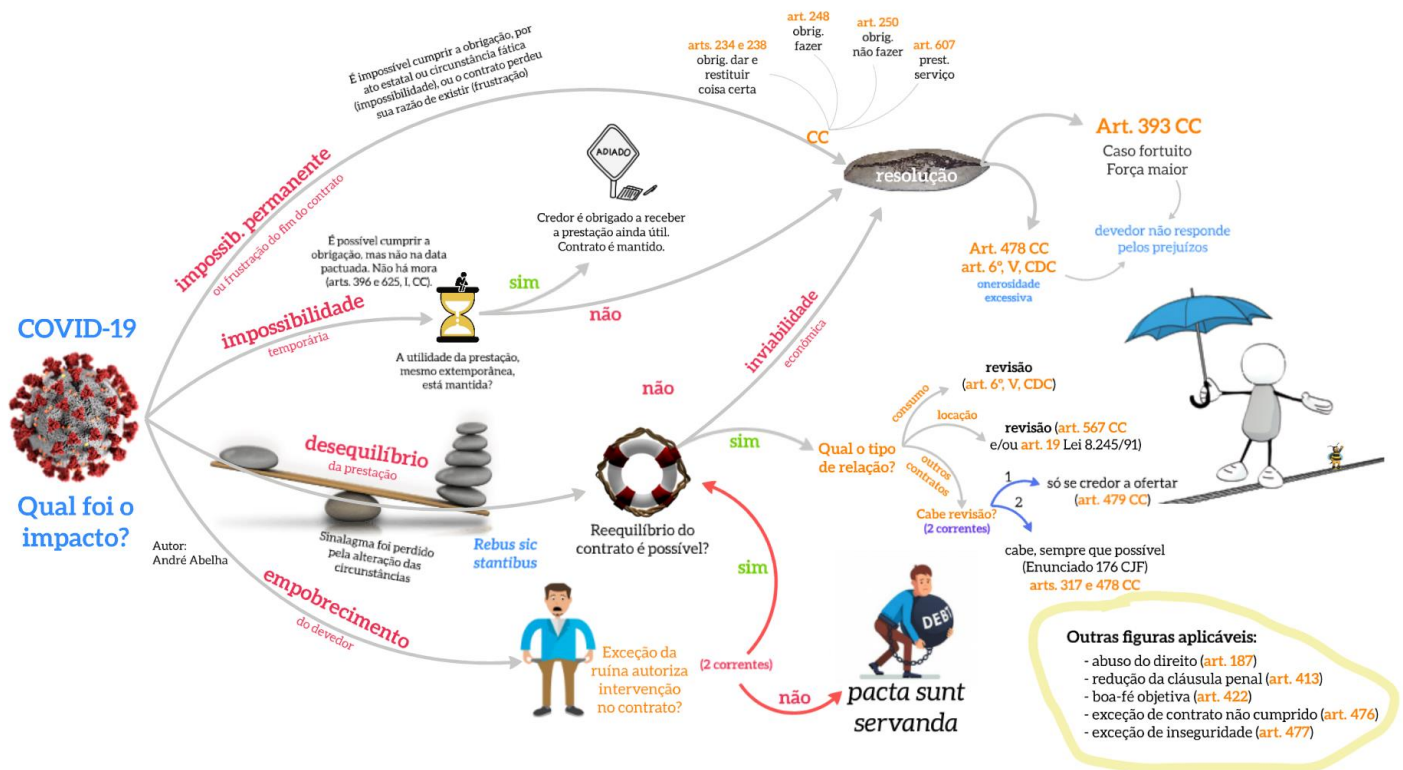


# Quatro impactos da Covid-19 sobre os contratos, seus fundamentos e outras figuras: precisamos, urgentemente, enxergar a floresta

André Abelha<sup>1</sup>



SUMÁRIO. I. Introdução. II. Impacto nº 1 (dois em um): Impossibilidade definitiva e frustração do fim do contrato. III. Impacto nº 2: Impossibilidade temporária. IV. Impacto nº 3: Desequilíbrio superveniente. V. Impacto nº 4: Deterioração da situação financeira do devedor (exceção da ruína). VI. Outras figuras jurídicas aplicáveis. VII. Conclusão. Referências Bibliográficas.

## I. Introdução

Tente simplificar o Direito, e quando abrir os olhos, você estará mergulhado nas profundezas de uma caverna subaquática, sem treino, sem fôlego, sem luz e sem direção.

<sup>1</sup> Mestre em Direito Civil pela UERJ. Vice-Presidente do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM. Presidente da Comissão de Direito Notarial e Registral no Conselho Federal da OAB. Professor de cursos de extensão e pós-graduação em Direito Imobiliário em diversas instituições. Advogado.

Esquematizar categorias jurídicas costuma ser um flerte com a imprecisão, um salto para o precipício acadêmico.<sup>2</sup> Então, antes de trilhar este caminho, entenda e aceite os perigos que te acompanharão no percurso.

De fato, organizar categorias em mero sistema lógico-formal é quase uma renúncia à análise das infinitas nuances e possibilidades que nascem da realidade. Mesmo assim, há momentos em que tal recurso visual pode sim trazer algum benefício. Mirar o cenário geral nos ajuda a enxergar além da neblina, e nos leva a flutuar acima das copas das árvores, para vermos a floresta inteira.

Desde que a pandemia explodiu (n)o Brasil, iniciou-se uma intensa produção de textos com distintos enfoques, analisando os efeitos da pandemia sobre os contratos. Caso fortuito, força maior, *rebus sic stantibus*, imprevisão, onerosidade excessiva, quebra da base objetiva, *pacta sunt servanda*, desequilíbrio, exceção de contrato não cumprido e boa-fé objetiva são apenas algumas das figuras invocadas. Mas como dar ordem a tudo isso e contemplar o quadro geral?

Caso se anime a continuar a leitura, tentaremos juntos montar, em melhor perspectiva, esse complicado quebra-cabeças. Alguns autores brilhantes, bem antes da Covid-19, e outros, mais recentemente, já nos forneceram peças valiosas. Só precisamos tentar juntá-las, sem inventar a roda.

Ordem é o começo de tudo. Saber que o sistema jurídico não elegeu o caso fortuito como gatilho para o reequilíbrio de um contrato é o primeiro passo para estudar e discutir questões mais profundas. Reconhecer que lesão e estado de perigo só podem ser invocados como vício originário, sendo inútil brandi-los em situação de desequilíbrio superveniente, é a base para uma sã conversa sobre revisão contratual.

Eis, portanto, caro leitor, o objetivo deste arriscado artigo: levá-lo para o alto, para voarmos sobre a densa floresta que se formou, e termos uma vista panorâmica, com GPS, dos quatro impactos mais comuns provocados pela Covid-19, que podem incidir isolada ou cumulativamente sobre uma relação contratual: (i) a impossibilidade permanente de adimplemento da prestação ou, com efeito parecido, a frustração do fim do contrato; (ii) a impossibilidade momentânea de cumprir a obrigação no vencimento; (iii) o desequilíbrio superveniente da prestação; e (iv) a deterioração da situação financeira do devedor.<sup>3</sup>

E antes de decolarmos, uma premissa valiosa: se o contrato, sendo paritário e simétrico, regular os efeitos da força maior ou caso fortuito, com alocação de riscos, as regras consensuais

---

<sup>2</sup> STRECK, Lenio. [O coronajúris e 'por que gostamos tanto de simplificar o Direito?'](#). Acesso em 18.abr.2020.

<sup>3</sup> Está excluída da abrangência deste artigo a análise do impacto da pandemia sobre as relações público-privado e trabalhistas.

prevalecem sobre as regras legais (CC, artigos 113, 393 e 421-A). Este texto busca apenas explicar o que pode acontecer no silêncio do contrato e na ausência de acordo.

## **II. Impacto nº 1 (dois em um): Impossibilidade definitiva e frustração do fim do contrato**

Imagine que você, um dos maiores oradores de todos os tempos, foi contratado a peso de ouro, exclusivamente para uma sustentação oral no primeiro julgamento virtual da história do Supremo Tribunal Federal (STF), em litígio de grande repercussão econômica. Mas, infelizmente, você foi contaminado pelo coronavírus, e agora, tossindo, sem ar e acamado, nada é capaz de fazê-lo discursar. O julgamento não foi adiado, a causa foi julgada sem você e o cliente perdeu, sucumbiu. Não haverá outra chance. A sustentação neste processo tornou-se impossível para todo o sempre, e sua obrigação de fazer jamais será cumprida. Juridicamente, o que acontece? De acordo com o art. 248 do Código Civil, “*se a prestação do fato tornar-se impossível sem culpa do devedor, resolver-se-á a obrigação*”. A regra, nesta hipótese, é reforçada pelo art. 607 do Código Civil, segundo o qual o contrato de prestação de serviço termina “*pela impossibilidade da [sua] continuação, motivada por força maior*”. O contrato está resolvido, de pleno direito.

Com exceção da obrigação de pagar, a ser tratada adiante, a mesma regra de resolução se aplica às prestações de dar coisa certa (“*se... a coisa se perder, sem culpa do devedor, antes da tradição, ou pendente a condição suspensiva, fica resolvida a obrigação para ambas as partes...*”, art. 234 CC) e de não fazer (“*extingue-se a obrigação de não fazer, desde que, sem culpa do devedor, se lhe torne impossível abster-se do ato, que se obrigou a não praticar*”, art. 250 CC).

De forma diferente, porém semelhante o suficiente para ser agrupada sob o mesmo tipo de impacto: haverá casos em que a prestação pode ser cumprida, mas sua utilidade desapareceu. Houve, por assim dizer, a frustração do fim do contrato<sup>4</sup>. Se comprei com uma agência de turismo um pacote incluindo passagens aéreas, hotel e ingresso para um show cancelado em definitivo, o que adianta a agência conseguir me transportar para outra cidade e me hospedar no hotel, se o objetivo da compra era o evento?

Então, para fincarmos nossa primeira estaca:

- (i) a Covid-19 não é, *a priori*, genericamente, um caso fortuito ou de força maior; a parte tem o ônus de comprovar, na sua realidade contratual, que a pandemia desencadeou um fato necessário, irresistível, cujos efeitos não era possível evitar ou

---

<sup>4</sup> Cite-se, neste ponto, o Enunciado 166 do Conselho da Justiça Federal (CJF), aprovado na III Jornada de Direito Civil: “*A frustração do fim do contrato, como hipótese que não se confunde com a impossibilidade da prestação ou com a excessiva onerosidade, tem guarida no Direito brasileiro pela aplicação do art. 421 do Código Civil*”.

impedir (art. 393, p. único, do CC<sup>5</sup>), e que esse fato gerou a impossibilidade de cumprimento da prestação (arts. 234, 248, 250 ou 607 do CC)<sup>6</sup>, ou a frustração do objetivo do contrato (CC, art. 421);

(ii) se a Covid-19, no caso concreto, provocou uma das situações acima tratadas, a consequência será a resolução do contrato;

(iii) o *caput* do art. 393 do Código Civil não traz regra de resolução, e sim de exclusão de responsabilidade, rompendo o nexo causal e eximindo o devedor de indenizar o credor pelos prejuízos resultantes de fortuito ou força maior; e

(iv) se não há impossibilidade da prestação, nem frustração de seu fim, o contrato tem que ser cumprido, e se não o for, caberá execução específica, ou então resolução por inadimplemento, e a parte inocente poderá pleitear indenização, aplicando, se prevista a respectiva cláusula penal.

### **III. Impacto nº 2: Impossibilidade temporária**

Novo impacto, nova história, mesma infecção. Desta vez você, apesar de jovem, é um parecerista caríssimo, contratado em dezembro de 2019 por uma empresa para entregar um parecer até o dia 2 de abril de 2020. Essa data foi ajustada com base no calendário de uma arbitragem em curso, onde a opinião seria apresentada. Inevitavelmente, o vírus sequestrou seu corpo no início de março, e só o devolveu no início de abril, depois de semanas sufocantes no hospital. Escrever era impossível, e somente hoje, dia 27 de abril, quase um mês depois do fim do prazo, seu texto está finalmente pronto.

Você e sua cliente correram o risco de perder a chance de apresentar o parecer na arbitragem, mas felizmente isso não ocorreu, já que o calendário da câmara foi igualmente afetado. O parecer continua útil para a empresa. A impossibilidade de cumprimento da obrigação foi apenas temporária, e a prestação, mesmo atrasada, pôde ser satisfeita. O contrato manteve-se íntegro, sem mora, revisão ou resolução.

Se uma obrigação não pôde ser cumprida no prazo, nem pode mais ser adimplida no futuro, tem-se a ***impossibilidade permanente***, como no relato da sustentação oral. Se uma obrigação,

---

<sup>5</sup> Releva desde já registrar que “a imprevisibilidade não é requisito necessário da força maior e do caso fortuito, podendo um fato ser previsível mas irresistível e ser, por esse motivo, considerado como caso fortuito ou força maior” (WALD, Arnoldo. Direito Civil: direito das obrigações e teoria geral dos contratos, 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2011). A Covid-19 pode desencadear um fato que seja, ao mesmo tempo, um fato irresistível, extraordinário e imprevisível, ou apenas extraordinário e imprevisível ensejando, se os demais requisitos estiverem presentes, a revisão do contrato (Impacto nº 3).

<sup>6</sup> SOUZA, Eduardo Nunes de; SILVA, Rodrigo da Guia. [Resolução contratual nos tempos do novo coronavírus](#). Acesso em 20.abr.2020.

mesmo no prazo, já não tem mais utilidade para o credor, como na hipótese da agência de turismo, tem-se a **frustração do fim do contrato**. Ambas tratadas no Impacto nº 1. Entretanto, no conto do parecer, não ocorreu nem uma coisa, nem outra. Aqui, a obrigação não foi cumprida no prazo, mas ainda pode ser prestada, por continuar útil para o credor. Tratou-se de mera **impossibilidade temporária** de cumprimento da obrigação, sem frustração do fim pactuado. Neste caso, o vencimento (2 de abril) passou em branco, mas não houve mora do parecerista<sup>7</sup>.

Então, para nossa conversa seguir em bom termo: se a obrigação não foi cumprida no prazo ajustado, existirá mora se e somente se existir conduta imputável ao devedor, ou se o “*fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir*” (art. 393, p. único, CC) for inerente à sua atividade (fortuito interno).

Insisto: se ocorreu fortuito interno, há mora; do contrário, o prazo se escoará, e “*não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora*” (CC, art. 396). Logo, inexistindo mora do devedor, duas coisas podem ocorrer:

- (a) por fatos decorrentes da Covid-19, a finalidade do contrato pode se frustrar antes mesmo do vencimento (Impacto nº 1), e a parte poderá pleitear a resolução sem culpa; ou
- (b) mesmo depois do vencimento, o credor é obrigado a receber a prestação (entrega do parecer) cumprida pelo devedor após o prazo (sem mora!), desde que o fim do contrato esteja preservado (possibilidade de uso na arbitragem).

Para ilustrar com outro exemplo a hipótese “b” acima, suponhamos que um incorporador, em um específico empreendimento, tenha comprovado que a Covid-19 impactou aquela obra por 90 dias, e por conta disso, o imóvel somente ficou disponível para entrega 40 dias depois de vencido o prazo de tolerância. Leia-se: o termo pactuado se venceu, e não há mora do incorporador<sup>8</sup>. O adquirente tem direito à resolução do contrato? Sim e não, pois:

- (b.i) se o adquirente comprovar que o imóvel, nesses 40 dias, lhe deixou de ser útil (não consigo imaginar prontamente uma situação em que isto ocorra, contudo a realidade

---

<sup>7</sup> A impossibilidade temporária consta explicitamente de outras codificações, como a italiana, no art. 1.256: “*L’obbligazione si estingue quando, per una causa non imputabile al debitore, la prestazione diventa impossibile (1218, 1463 e seguenti). Se l’impossibilità è solo temporanea, il debitore, finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell’adempimento. Tuttavia l’obbligazione si estingue se l’impossibilità perdura fino a quando, in relazione al titolo dell’obbligazione o alla natura dell’oggetto, il debitore non può più essere ritenuto obbligato a eseguire la prestazione ovvero il creditore non ha più interesse a conseguirla*”. Em livre tradução do trecho: Se a impossibilidade for apenas temporária, o devedor, enquanto persistir, não será responsável pelo atraso no desempenho. Contudo, a obrigação termina se a impossibilidade persistir até que, em relação ao título da obrigação ou à natureza do objeto, o devedor não possa mais ser considerado obrigado a prestar o serviço ou o credor não tenha mais interesse em realizá-lo.

<sup>8</sup> Aliás, em se tratando de incorporação imobiliária, existe regra especial, que expressamente autoriza o construtor a “*suspender a obra... por motivo de força maior*” (CC, art. 625, I).

sempre nos surpreende), ele tem direito à resolução. Frustrou-se o fim do contrato. Ninguém está inadimplente. O negócio é resolvido, extinto, sem direito de indenização ou retenção (Impacto nº 1);

(b.ii) se a utilidade do imóvel foi preservada (a meu ver, esta será a regra), o adquirente capaz de cumprir o contrato é obrigado a receber as chaves. *Pacta sunt servanda*. Ressalva: a contraprestação devida pela entrega do imóvel foi igualmente postergada, pois o incorporador não pode exigir a obrigação do adquirente (pagar o saldo do preço com recursos próprios ou de financiamento) sem antes cumprir a sua; e

(b.iii) finalmente, se o imóvel continua útil, mas o adquirente não consegue cumprir o contrato, há inadimplemento do consumidor, a ensejar a resolução culposa do contrato. Essa resolução, frise-se bem, pode até se dar, e geralmente é assim, por iniciativa do próprio comprador. Afinal, o adquirente pode exigir a extinção do contrato que ele mesmo não consegue cumprir<sup>9</sup>. Tendo se escoado o prazo de 7 dias de reflexão, contados da assinatura do contrato, não há direito à rescisão unilateral<sup>10</sup>, não se lhe permitindo desistir ou se arrepender. Todavia, o consumidor, comprovando que não pode mais cumpri-lo, tem direito a se livrar do ajuste, com base no seu próprio inadimplemento, arcando com as consequências do seu descumprimento, e recebendo de volta só uma parte do que pagou.

Nos shoppings centers e em certas locações não residenciais, o fechamento pode ter ocorrido por fato do príncipe, isto é, imposição das autoridades locais, fato inevitável que tornou impossível, temporária e parcialmente, o cumprimento, pelo locador, de uma de suas prestações. O locatário mantém a posse direta do imóvel, exercendo-a contra o senhorio, mas o locador está impedido de cumprir sua obrigação de garantir ao inquilino, com plenitude, o uso do imóvel locado (Lei nº 8.245/91, art. 22, II). Constatado, no caso concreto, a impossibilidade temporária de cumprimento de tal prestação, não há mora do shopping.

Nesse contexto, embora o locatário ainda tenha a posse direta e utilize a loja para guardar seus itens e produtos, pode ser que ocorra para ele, ao menos parcial e temporariamente, a frustração do objetivo do contrato, que é faturar com a venda de produtos e/ou serviços. Se essa situação permanecer por prazo demasiado, pode ser que a frustração seja tal que a própria locação perca sua utilidade para o locatário. Se isso comprovadamente acontecer (frise-se, em casos excepcionais), o lojista poderá pleitear a resolução do contrato, sem incidência de cláusula penal (Impacto nº 1). Tal como na hipótese “b.i” acima (incorporação), não haverá inadimplemento<sup>11</sup>.

---

<sup>9</sup> Art. 67-A da Lei nº 4.591/64, introduzido pela Lei nº 13.786/2018, em caso de promessa de compra e venda; e arts. 26 e seguintes da Lei nº 9.514/97, se houver compra e venda com alienação fiduciária.

<sup>10</sup> Art. 67-A, §§ 10 a 12, da Lei nº 4.591/64, também introduzido pela Lei nº 13.786/2018.

<sup>11</sup> Nessa linha: “A mudança da base permite a resolução da locação e nenhuma sanção poderá ser imposta ao locatário. O locatário perderá seu fundo de comércio, perderá seu investimento em tempo e dedicação, perderá e nada poderá cobrar do locador nesse sentido. Nos momentos de crise, o jogo é de perde-perde. Perde o locador que ficará sem o aluguel e perde o locatário que investiu na criação do fundo de comércio”. SIMÃO, José Fernando. [Pandemia e locação – algumas reflexões necessárias após a concessão de liminares pelo Poder Judiciário. Um diálogo necessário com Aline de Miranda Valverde Terra e Fabio Azevedo](#). Acesso em 24.abr.2020.

Será que o locatário, por esse impedimento, ou pela redução do seu faturamento, tem direito à redução do aluguel? Aguarde as cenas dos próximos capítulos! Tratarei disso nos Impactos nºs 3 e 4.

Por ora, saibamos que a Covid-19 só gerará a impossibilidade temporária de pagamento de uma prestação em dinheiro em caráter excepcionalíssimo: se, por exemplo, houver uma impensável pane geral do sistema bancário, inviabilizando transferências e pagamentos de boletos, ou outra situação igualmente radical, em que seja simplesmente impossível fazer com que o dinheiro chegue ao credor.

#### **IV. Impacto nº 3: Desequilíbrio superveniente**

O desequilíbrio contratual pode ser originário ou superveniente. O sistema jurídico impõe limites ao desequilíbrio originário. Só para ficar em dois exemplos do Código Civil (não os únicos), temos os artigos 156 (estado de perigo) e 157 (lesão). Todavia, respeitadas essas fronteiras, os contratos e outros negócios jurídicos<sup>12</sup>, em maior ou menor medida, podem nascer descalibrados. Duas lojas idênticas, uma ao lado da outra, podem ser alugadas por valores distintos, ao menos durante 3 anos, prazo de bloqueio da revisional do art. 19 da Lei do Inquilinato. Observado o código de ética da categoria, um profissional liberal, para conquistar o patrocínio de uma causa, pode ajustar honorários menores que seu concorrente, inferiores ao que costuma praticar.

Da mesma forma, ninguém pode exigir que um supermercado iguale o preço da concorrência, a não ser que ele tenha assumido esse dever. Se não houve propaganda enganosa, nem preço abusivo, o consumidor, por conveniência, pode pagar mais por um produto encontrado a menor preço em algum lugar. Temos liberdade para contratar prestação que economicamente não corresponda fielmente à contraprestação, e vice-versa<sup>13</sup>. Certo descompasso é legal, admitido, e até desejado pela nossa Constituição Federal, que coloca a livre concorrência como um dos princípios gerais da ordem econômica. O desequilíbrio lícito está em todos os lugares, sete dias por semana, 24 horas por dia.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> A exemplo da arrematação em execução judicial ou fiduciária, que pode ocorrer por valor inferior ao de mercado, desfavoravelmente ao devedor, desde que respeitados os preços mínimos dos artigos 24, p. único e 27, § 2º, ambos da Lei 9.514/97 e do art. 891, p. único, do Código de Processo Civil.

<sup>13</sup> Na prática, aliás, é virtualmente impossível encontrar a correspondência fiel e exata entre prestação e contraprestação, e por mais que nos esforcemos, a equivalência será sempre por aproximação.

<sup>14</sup> Sublinhe-se que, para parte da doutrina, até mesmo um vício originário, como a lesão, pode levar à revisão do contrato, e não necessariamente à sua extinção. Confirmam-se, nesse sentido, os seguintes Enunciados do CJF: (i) “Enunciado 249. *Em atenção ao princípio da conservação dos contratos, a verificação da lesão deverá conduzir,*

E o desequilíbrio superveniente? Para nosso sistema jurídico, o importante é que a **proporção** econômico-financeira ajustada no contrato, com ou sem equilíbrio, permaneça *razoavelmente* a mesma até o fim. Se a equação se altera exageradamente, a parte prejudicada pode romper as algemas contratuais, sem responsabilidade civil, *desde-que-estejam-presentes-os-requisitos-legais* adiante examinados. Ninguém pode ser obrigado a sofrer oneração excessiva, a não ser que tenha aceitado esse risco de forma inequívoca, conscientemente, com paridade de forças.

Lá se vão quase 1700 anos desde que Nerácio Cereal caminhou por Roma como político e glosador. A despeito de alguns escritos aqui e acolá, a verdade verdadeira foi levada pelo vento e enterrada com a história; ainda não se cravou definitivamente se a célebre frase é dele, ou se surgiu somente séculos depois, da pena inspirada de algum canonista medieval. Neste artigo, o que nos importa é seu conteúdo, em livre tradução: *os contratos que se estendem no tempo devem ser compreendidos com base no seu contexto original*<sup>15</sup>.

E assim começou um dos temas jurídicos mais intrincados de todos os tempos, envolvendo a possibilidade de revisão dos contratos em razão de desequilíbrio superveniente, e que nesses dias virais, como nunca, novamente atrai os holofotes.

Muitos não citam Nerácio Cereal como autor da cláusula *rebus sic stantibus*, mas há consenso sobre seu estudo pelo menos desde a Idade Média. Essa teoria nunca foi pacífica, sendo especialmente rejeitada durante a fase liberal em que reinava, com radicalismo, a autonomia da vontade e a noção individualista de soberania do contrato, com seu inflexível tabu: *pacta sunt servanda*. Nessa época, a teoria era considerada perigosa, uma incômoda ameaça à força obrigatória dos contratos.

A história, porém, não é linear, e as coisas, inclusive no Direito, costumam sobrepor-se no tempo. O juspositivismo ainda estava longe de ser superado, quando Windscheid, em 1850, debruçou-se sobre o tema. Não entrarei nos pormenores de sua teoria da **pressuposição do estado de coisas**, para não fugir ao objetivo de manter nosso voo panorâmico, e o texto tão curto quanto possível. Basta sabermos que essa foi apenas a primeira tese em tempos modernos, e que a ela se somaram outras, tais como

---

*sempre que possível, à revisão judicial do negócio jurídico e não à sua anulação, sendo dever do magistrado incitar os contratantes a seguir as regras do art. 157, § 2º, do Código Civil de 2002”; e (ii) “Enunciado 291: Nas hipóteses de lesão previstas no art. 157 do Código Civil, pode o lesionado optar por não pleitear a anulação do negócio jurídico, deduzindo, desde logo, pretensão com vista à revisão judicial do negócio por meio da redução do proveito do lesionador ou do complemento do preço”. Ver também: SCHREIBER, Anderson, *Equilíbrio Contratual e Dever de Renegociar*. Saraiva, 2018. É certo que a Covid-19 pode incitar a celebração de contratos lesivos, mas este artigo limita-se a analisar o desequilíbrio superveniente.*

<sup>15</sup> *Contractus que habent tractum successivum et dependentiam de futuro, rebus sic stantibus intelliguntur.*



- (i) na Alemanha, a **quebra da base do negócio** (com Oertmann e Larenz);
- (ii) na Inglaterra, a *doctrine of frustration and leases*, construída, sem trocadilho, a partir dos *coronation cases*, a partir de 1902, com o cancelamento da coroação do rei inglês Eduardo VII e os casos dos barcos e varandas alugados em percursos por onde o novo rei não mais passaria, frustrando-se o fim do contrato;
- (iii) na França, a **teoria da imprevisão**, aplicada em 1916 no famoso processo da Companhia de Gás de Bordeaux, julgado pelo *Conseil d'Etat*<sup>16</sup>, e que veio a ser positivada durante a I Guerra Mundial, em 21 de janeiro de 1918, com a Lei Failliot<sup>17</sup>, que recentemente inspirou no Brasil o Projeto de Lei do Senado nº 1.179/2020, que traz regras temporárias para as relações privadas, e em breve poderá tornar-se Lei; e
- (iv) na Itália, a **oneriosidade excessiva**, acolhida pelo Código Civil italiano de 1942, nos artigos 1.467 a 1.469.

Alemanha, Inglaterra, França e Itália não conseguiram se alinhar totalmente quanto à *rebus sic stantibus*. Porque seria diferente em *terra brasiliis*? Com certas, até grandes interseções, cada país construiu seu próprio molde para a mesma questão milenar: **quando, e em que medida, uma alteração superveniente das circunstâncias, com relevante impacto sobre o equilíbrio do contrato, pode mitigar o *pacta sunt servanda*, obrigando uma das partes, contra sua vontade, a seguir com um contrato diferente daquele originalmente celebrado?**

O anteprojeto de Clóvis Bevilacqua começou a tramitar em 1899. Nessa época, não havia os *coronation cases*, nem existia a Lei Failliot. Oertmann e Windscheid, talvez pela falta que nos faziam o Google e o WhatsApp, não eram amplamente divulgados por aqui, e ainda havia 40 anos pela frente até a chegada do Código Italiano. Por isso, não é exatamente uma surpresa que o texto pré-1900, convertido em nosso Código Civil de 1916, tenha essencialmente ignorado a teoria.

Foram necessários mais de 20 anos de vigência do velho Código para que o STF, já em 1938, no RE 2.675, acolhesse a imprevisão. Na época, o acórdão ressaltou que, se não havia regra a permitir sua aplicação, “*tampouco [há] qualquer regra que a proíba de modo terminante*”. Em 1943, quando o *Codice Civile* ainda cheirava a tinta fresca, Arnaldo Medeiros da Fonseca, em livro que se tornou um verdadeiro clássico, debruçou-se sobre o tema e sobre a citada decisão do

---

<sup>16</sup> O litígio envolveu a companhia contratada pela prefeitura para o fornecimento de gás, cuja matéria-prima, o carvão, teve seu preço incrivelmente elevado. Ali, decidiu-se que a Companhia deveria ser compensada pelos custos extras.

<sup>17</sup> A Lei Failliot trouxe regras excepcionais de intervenção judicial nos contratos afetados pela guerra. Para um interessante histórico da lei, e seu inteiro teor, em livre tradução: RODRIGUES JR., Otavio Luiz. [A célebre lei do deputado Failliot e a teoria da imprevisão](#). Acesso em 25.04.2020. Curiosamente, a teoria da imprevisão somente foi incorporada ao Code Civile em 2016, no art. 1.195, conforme a [Lei nº 131 de 10 de fevereiro de 2016](#).

Supremo<sup>18</sup>. A imprevisibilidade parecia mesmo ser o requisito essencial. Assim, não foi mera coincidência que o anteprojeto do Código Civil de 2002 tenha se inspirado na Itália<sup>19</sup>.

Inspiração legislativa é uma coisa; interpretação da lei, num dado ordenamento constitucional, em certo momento histórico, é outra bem diferente. Descobrir o que se passava pelas mentes brilhantes de Miguel Reale e de outros ao redigirem os artigos 317, 478 e 480 pode ser interessante como dado histórico, mas não como técnica hermenêutica<sup>20</sup>. A lei, quando entra em vigor, assume vida própria, alheia aos desejos e esperanças de seu idealizador.<sup>21</sup>

Antes de prosseguir, não posso deixar de ressaltar que o art. 478 contém quatro requisitos para sua aplicação: (i) o contrato, e portanto a prestação ainda não cumprida, deve se estender no tempo<sup>22</sup>; (ii) o ônus a ser suportado pelo devedor para o cumprimento da obrigação tem que ser exagerado, excessivo; não é, portanto, qualquer perda de sinalagma que autoriza a invocação da regra<sup>23</sup>; (iii) o desequilíbrio deve também gerar “*extrema vantagem*” para o credor, condição que não aparece nem mesmo no Código Italiano; e (iv) o desequilíbrio deve advir de um fato superveniente à celebração do contrato, que seja extraordinário e imprevisível. O fato extraordinário e imprevisível é a causa, enquanto a onerosidade excessiva e a extrema vantagem são seus efeitos.

Se por acaso você acha que a redação do art. 478 é clara, trago-lhe uma notícia pouco animadora: a doutrina simplesmente não se entende sobre o dispositivo. Afinal, extraordinário e imprevisível são sinônimos? Tendo significados distintos, são alternativos ou cumulativos? A imprevisão deve ser vista objetivamente (pelo critério do homem-médio e da natureza do contrato), subjetivamente (considerando a situação dos contratantes), ou por uma mistura de ambos? A extrema vantagem é elemento essencial da alteração das circunstâncias, ou meramente acidental,

---

<sup>18</sup> FONSECA, Arnaldo Medeiros da. *Caso Fortuito e Teoria da Imprevisão*. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1943, p. 304.

<sup>19</sup> RODRIGUES JR, Otavio Luiz. *Revisão judicial dos contratos: autonomia da vontade e teoria da imprevisão*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

<sup>20</sup> Nem preciso pensar no Congresso Nacional, pois a única coisa que se alterou durante a tramitação legislativa do projeto foram a numeração dos artigos 478 a 480 (originalmente, 477 a 479) e a frase final do art. 478, que perdeu duas vírgulas “*Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação*”. O trecho “*que a decretar*” era originalmente um aposto. Curiosamente, essa frase consiste na única parte não controversa da regra em questão. A discussão sobre o art. 317, contudo, foi maior, e ficou claro, na época, que o foco era a correção monetária das prestações pecuniárias.

<sup>21</sup> Comentei rapidamente sobre isso quando escrevi sobre a laje Artigo laje: ABELHA, André. [O post-it, a coca-cola e o direito de laje: lei 13.465/17 \(Parte VIII\)](#). Acesso em 20.abr.2020.

<sup>22</sup> O dispositivo, inadequadamente, só menciona os contratos de execução diferida e continuada, deixando de fora os contratos de execução imediata. Entretanto, tais pactos, excepcionalmente, podem conter uma prestação que se prolonga no tempo, a qual, ao menos em tese, pode vir a se tornar desequilibrada.

<sup>23</sup> Note-se que o Enunciado 439 do CJF, aprovado na V Jornada de Direito Civil, estabelece que “*a revisão do contrato por onerosidade excessiva fundada no Código Civil deve levar em conta a natureza do objeto do contrato*”, e que “*nas relações empresariais, observar-se-á a sofisticação dos contratantes e a alocação de riscos por eles assumidas com o contrato*”.

presumida, que dispensa demonstração plena, por estar mais ligada à figura do enriquecimento sem causa que ao desequilíbrio da prestação?<sup>24</sup>

Feita a contextualização, estamos aptos para a próxima escala do nosso voo, com a seguinte indagação: se um fato decorrente da Covid-19 desequilibrou a prestação, implodindo o sinalagma contratual, é possível restabelecer o sinalagma original do contrato e salvá-lo?

- se a resposta for negativa, ou seja, caso a revisão do contrato torne-o economicamente inviável para a outra parte, o caminho será a resolução por onerosidade excessiva, com base na regra do art. 6º, V, do Código de Defesa do Consumidor, nas relações de consumo, ou então com fundamento no art. 478 do Código Civil, para os demais contratos. Novamente, se a causa do desequilíbrio superveniente é a Covid-19 ou fato dela decorrente, a situação se encaixa no art. 478<sup>25</sup>, e não se pode salvar o contrato, a parte que optou por sua resolução não responderá por eventuais prejuízos;

- se a resposta for positiva, sendo economicamente possível recuperar o sinalagma inicial, uma nova encruzilhada entre árvores se abre abaixo de nós:

(a) se a relação for de consumo, a revisão tem por base o art. 6º, V, do CDC, cuja redação é bem mais objetiva que a do art. 478 do CC: basta que um fato superveniente torne a prestação excessivamente onerosa. Não há os requisitos da imprevisibilidade, extraordinariedade e extrema vantagem;

(b) sendo uma relação locatícia, a revisão, segundo alguns<sup>26</sup>, tem fundamento na interpretação teleológica do art. 567 do Código Civil, sempre que o imóvel não puder ser utilizado em sua plenitude pelo locatário<sup>27</sup>, aplicando-se o art. 19 da Lei de Locações somente após o triênio ali previsto, com discussão limitada ao valor de mercado<sup>28</sup>; e

---

<sup>24</sup> Confirma-se o Enunciado 365 do CJP, aprovado na IV Jornada de Direito Civil: “A extrema vantagem do art. 478 deve ser interpretada como elemento acidental da alteração das circunstâncias, que comporta a incidência da resolução ou revisão do negócio por onerosidade excessiva, independentemente de sua demonstração plena”.

<sup>25</sup> Note que a Covid-19 aparece aqui não como força maior ou caso fortuito, e sim como fato superveniente, imprevisível e extraordinário. O credor precisa demonstrar a onerosidade excessiva e (caso se rejeite o Enunciado 365 do CJP) a extrema vantagem.

<sup>26</sup> TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Covid-19 e os contratos de locação em shopping center*. Acesso em 20.abr.2020. Ver, no mesmo sentido, recente decisão da 3ª. Vara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proferida no processo 1003243-85.2020.8.26.0566. Disponível em [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br). Acesso em 20.abr.2020.

<sup>27</sup> Ressalte-se que a possibilidade de redução do aluguel não é pacífica. José Fernando Simão defende que a hipótese seria de suspensão parcial e temporária: “A redução, salvo leitura equivocada de minha parte, implicaria que o valor da contraprestação (aluguel) seria diminuído de maneira temporária. De R\$10.000,00, o juiz determinaria a redução para R\$ 8.000,00 e essa diferença seria arcada pelo locador como risco do negócio. A solução implica, em minha opinião, transferir ao locador, integralmente, o risco da pandemia”. SIMÃO, José Fernando. *Pandemia e locação...* Ob. Cit.

<sup>28</sup> Fabio Azevedo analisa a revisão do contrato de locação em shopping center sob a ótica da alocação de riscos (AZEVEDO, Fabio. *Sem shopping, sem aluguel: covid-19 e alocação de risco*. Acesso em 20.abr.2020).

(c) para as demais relações<sup>29</sup>, vem a dúvida final: o devedor, ainda que preencha os requisitos do art. 478 do CC, tem direito à revisão do contrato, ou apenas à sua resolução? Há quem entenda que o art. 317 limita-se a permitir, em contratos silentes, a aplicação de correção monetária de parcelas em dinheiro, e que o art. 478 só oferece o caminho da resolução, a não ser que o credor, por desejar a manutenção do contrato, tome a iniciativa de propor o reequilíbrio (art. 479 do CC)<sup>30</sup>. E, para a maioria, o art. 317 do CC não se limita à correção monetária, sendo cabível sua aplicação estendida, ao reequilíbrio de qualquer prestação, em conjunto com o art. 478.<sup>31</sup>

Não perca o fôlego! Estamos quase no fim. Resta somente passarmos pelo trecho final da nossa densa floresta, vislumbrando o quarto possível impacto da Covid-19 sobre os contratos.

## **V. Impacto nº 4: Deterioração da situação financeira do devedor (exceção da ruína)**

A Covid-19 criou uma tempestade perfeita, virando o Brasil do avesso. Milhões de empregos já foram pulverizados, e outros tantos ainda o serão. Tirando supermercados, farmácias e outros poucos setores da economia, a queda brusca de faturamento e de renda de pessoas jurídicas e físicas é generalizada. Por instinto, quem não quer se agarrar aos artigos 317 e 418 do CC, e ao art. 6º, V, do CDC, ou então alegar a impossibilidade temporária de cumprimento da prestação, a

---

<sup>29</sup> E também para as locações, segundo a ótica de quem defende a inaplicabilidade do art. 567 do Código Civil. Ressalte-se que nas Jornadas de Direito Comercial, do CJF, formou-se o consenso de que em contratos empresariais: (i) as partes podem estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação dos requisitos de revisão e/ou resolução do pacto contratual (Enunciado 23); (ii) a revisão do contrato por onerosidade excessiva fundada no Código Civil deve levar em conta a natureza do objeto do contrato, presumindo-se, nas relações empresariais, a sofisticação dos contratantes, e observada a alocação de riscos por eles acordada (Enunciado 25); e (iii) nos contratos de derivativos, não se admite revisão ou resolução dos contratos por imprevisibilidade e onerosidade excessiva (Enunciado 35). Note-se também que, em regra, a revisão e resolução por onerosidade excessiva não se aplicam a contratos aleatórios, salvo se “o evento superveniente, extraordinário e imprevisível não se relacione com a álea assumida no contrato” (Enunciado 440 do CJF, aprovado na V Jornada de Direito Civil). Uma vez mais, frise-se que este artigo trata apenas de relações privadas, entre particulares, e não engloba as relações trabalhistas.

<sup>30</sup> VITALE, Olivar. *Covid-19 – Onerosidade excessiva e revisão contratual*. Acesso em 20.abr.2020. V. também: MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo, *Revisão Contratual: onerosidade excessiva e modificação contratual equitativa*. São Paulo: Almedina, 2020.

<sup>31</sup> Enunciado 176 do CJF (III Jornada de Direito Civil): “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”. José Fernando Simão identifica o atual cenário pandêmico como uma situação perde-perde, e, quando aplicável a revisão, propõe os seguintes critérios para a divisão de prejuízos: (i) diferimento apenas da parte da parcela que representa o lucro do credor, evitando-se a moratória total; (ii) análise da capacidade econômico-financeira das partes; e (iii) averiguação da velocidade de recuperação da atividade do devedor. SIMÃO, José Fernando. *O contrato nos tempos da covid-19. Esqueçam a força maior e pensem na base do negócio*. Acesso em 20.abr.2020.

fim de obter a redução e/ou a postergação da sua prestação? Não é mero acaso que tal argumento já se mostre recorrente em muitas petições iniciais e algumas decisões judiciais.<sup>32</sup>

Contudo, a redução brusca de patrimônio ou de renda, decorrente da pandemia, não tem relação alguma com o sinalagma contratual. De duas uma: ou a prestação permanece razoavelmente equacionada, e a situação financeira é irrelevante; ou sobreveio desequilíbrio, e a renda do devedor não é requisito legal de nenhum dos artigos legais antes mencionados<sup>33</sup>: mesmo um contratante milionário tem direito à revisão da prestação em desajuste. E se o devedor, depois de assinar o contrato, acertou na loteria, o credor não pode, por esse estupendo aumento de riqueza, pleitear aumento de preço. Por que o inverso seria verdadeiro?

Portanto, o enriquecimento ou empobrecimento do devedor é alteração subjetiva, que não descalibra, em si, a prestação, nem provoca inviabilidade temporária de seu cumprimento. A impossibilidade é aferida objetivamente. No atual momento da pandemia, é objetivamente impossível pagar uma prestação de R\$ 20 mil? O pagamento de uma parcela, a entrega de um determinado bem, não se torna inviável só porque o devedor não tem dinheiro suficiente em sua conta bancária ou debaixo do colchão.

Para recuperar o exemplo da incorporação imobiliária: se é verdade que a jurisprudência, culminada com a Súmula 543 do STJ, permite que o adquirente promova a extinção do contrato se perder o emprego e em outras situações que o impeçam, pessoalmente, de pagar o saldo do preço do imóvel. Porém, não há direito a rescisão unilateral (“*não pago simplesmente porque não quero*”). A resolução por inadimplemento do próprio autor da ação (“*não pago porque não posso mais*”), não é imune a consequências: o consumidor inadimplente pode livrar-se do negócio, mas só terá direito a ter de volta uma parte do que desembolsou (Súmula 543 do STJ), incidindo em favor do incorporador a cláusula penal e outras retenções (art. 67-A da Lei nº 4.591/64).

Daí que a deterioração da situação financeira do devedor, por falta de instrumento jurídico adequado, não pode, sem regra contratual ou legal específica, ensejar a resolução sem inadimplemento (Impacto nº 1), nem a postergação do cumprimento sem mora (Impacto nº 2), nem a revisão do contrato por onerosidade excessiva (Impacto nº 3)<sup>34</sup>.

Sem medo de me tornar repetitivo: o que escrevo acima aplica-se ao devedor em dificuldade *cujo-contrato-não-se-desequilibrou*. Se houve perda do sinalagma entre prestação e

---

<sup>32</sup> Também na doutrina é possível encontrar posicionamento favorável à exceção de ruína: SCHULMAN, Gabriel. [Covid-19: Os contratos, a incerteza os desafios para a manutenção das empresas e a exceção da ruína](#). Acesso em 20.abr.2020.

<sup>33</sup> CC, arts. 317, 478 e 567; CDC, art. 6º, V; e art. 19 da Lei nº 8.245/91.

<sup>34</sup> TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato; e DIAS, Antônio Pedro. [Contratos, força maior, excessiva onerosidade e desequilíbrio patrimonial](#). Acesso em 23.abr.2020.

contraprestação, e estão preenchidos os requisitos legais, o devedor em ruína tem direito à revisão ou resolução, conforme o caso, sem penalidades.

Para o consumidor, basta a prova da onerosidade excessiva (CDC, art. 6º, V), apurada objetivamente: o preço que ele está pagando, no meio dessa pandemia, continua proporcional ao produto ou serviço contratado? Sublinhe-se que o CDC avança muito em relação aos artigos 317 e 478 do CC, dispensando o consumidor da prova da imprevisão, da extraordinariedade e da extrema vantagem para o fornecedor. Meu ponto é: (i) se o sinalagma está mantido, não cabe revisão nem ao pobre nem ao rico, e a resolução, se pleiteada, sujeitar-se-á às penalidades previstas no contrato; mas (ii) se o sinalagma foi perdido, tanto o rico quanto o pobre têm direito ao reequilíbrio da prestação, ou então à resolução sem penalidade.

O sistema jurídico oferece ao empresário em dificuldade um remédio bastante eficaz: a recuperação judicial e extrajudicial. Atendidos os requisitos legais:

(i) na recuperação judicial, uma vez deferido seu processamento, suspendem-se temporariamente todas as ações e execuções em face da recuperanda, incluindo aquelas ajuizadas por credores particulares do sócio solidário (art. 6º da Lei nº 11.101/2005), e nesse período (*stay period*) não correm os juros de mora;

(ii) se o plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, obtiver o quórum mínimo legal de aprovação (arts. 45 e 163 da referida Lei), ocorre, de uma só tacada, drástica revisão coletiva dos créditos sujeitos à recuperação<sup>35</sup>, e todos os credores sujeitam-se a uma substancial alteração de seus créditos, com grande redução dos créditos e longo diferimento de vencimentos. Aqui, note bem, a existência ou não de desequilíbrio contratual superveniente é completamente irrelevante.

Além disso, o art. 916 do Código de Processo Civil garante ao executado, pobre ou bilionário, desde que reconheça o crédito do exequente e deposite 30% da dívida, o direito de diferir o pagamento do saldo em seis parcelas mensais. Entretanto, a regra não impede a fluência de juros de mora durante esse prazo. Idem para as regras previstas nos arts. 43, VI, e 63 da Lei nº 4.591/64 (incorporação imobiliária), no art. 32, §2º, da Lei nº 6.766/79 (promessa de compra e venda de lote urbano), no art. 26, §1º, da Lei nº 9.514/97 (alienação fiduciária em garantia de bem imóvel), no art. 62, II, da Lei nº 8.245/91 (locação urbana) e no art. 401, I, do Código Civil (regra geral): elas representam uma chance do devedor purgar sua mora para evitar a extinção do contrato<sup>36</sup>, mas não afastam a mora nem autorizam a revisão do pacto.

---

<sup>35</sup> Definidos conforme art. 49 da Lei nº 11.101/2005 (estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos) e acórdão do Superior Tribunal de Justiça (REsp 1.841.960/SP, Min. Nancy Andrighi, j. 12.02.2020), segundo o qual estão sujeitos à recuperação judicial os honorários advocatícios sucumbenciais se a sentença que os fixou é anterior ao pedido de processamento feito pela recuperanda.

<sup>36</sup> Na alienação fiduciária, a consequência é a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

Como se vê, só excepcionalmente o ordenamento jurídico admite que o devedor em dificuldade, com fundamento nesta dificuldade, busque a revisão de um contrato. Mesmo na seara consumerista, em que há flexibilização do *pacta sunt servanda*, evitando-se a execução específica e autorizando-se a resolução, ainda assim a extinção do contrato pela incapacidade de pagamento faz incidir, em favor do fornecedor, a cláusula penal.

A ruína do devedor, por conseguinte, não constitui fundamento para a revisão ou resolução sem culpa do contrato, por não afetar o sinalagma contratual<sup>37</sup>. Pelo contrário, o credor talvez tenha em seu favor a exceção de insegurança, adiante referida. E, como parte lesada pelo inadimplemento, pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento<sup>38</sup>, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos (CC, art. 475), as quais, em se tratando de pagamento em dinheiro, são devidas com atualização monetária, juros, custas e honorários de advogado, sem prejuízo da cláusula penal (CC, art. 404).

O sistema, porém, não é completamente insensível ao devedor em dificuldade que não se encaixe na recuperação judicial ou extrajudicial. Há figuras que, em situações específicas, podem vir em seu socorro. Para vê-las, passemos à nossa escala final.

## **VI. Outras figuras jurídicas aplicáveis**

Não basta compreender e separar os quatro impactos mais corriqueiros da pandemia sobre os contratos. Também é necessário manter ativas no radar algumas<sup>39</sup> figuras jurídicas complementares que podem vir a ser aplicadas em certas situações:

(i) Abuso do direito (CC, art. 187): não basta ter um direito; ao exercê-lo, credor e devedor não podem exceder manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes. Como visto, se um devedor em dificuldade (supondo-se que sobre o contrato ocorreu apenas o Impacto nº 4) deixou de cumprir sua prestação, a mora existe, e se não for purgada, o credor tem direito à resolução por inadimplemento. Contudo, é possível que no caso concreto (a

---

<sup>37</sup> Ainda neste sentido, ao tratar do impacto da pandemia sobre as locações, com enfoque econômico: “*não cabe ao judiciário realocar para o credor, ex post, sem precificação e sem fundamento legal, o risco do devedor. O inadimplemento generalizado dos contratos de locação, seguido por uma transferência dos prejuízos aos locadores teria efeitos devastadores no mercado de locação, tal como visto no mercado de incorporação imobiliária*”. (NASCIMENTO, Alceu. *O surto do COVID-19 é um evento capaz de ensejar a revisão ou a extinção dos contratos de locação?* Acesso em 20.abr.2020).

<sup>38</sup> Com a ressalva já feita para a relação consumerista, em que se flexibiliza a execução específica da obrigação, autorizando-se o consumidor, se comprovar sua incapacidade, a livrar-se do contrato com base no seu próprio inadimplemento.

<sup>39</sup> A lista é meramente exemplificativa.

ser concretamente analisado!) o credor pretenda exercer esse direito de modo abusivo. Se isso ocorrer, sua pretensão deverá ser freada pelo juiz;

(ii) Redução da cláusula penal (CC, art. 413): Aqui pode residir outra forma do juiz aliviar as consequências do inadimplemento do devedor em ruína, se ele comprovar que o descumprimento não pode ser atribuído a sua conduta, e que ele foi dragado por essa caótica situação em que o país se encontra. Pois a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio. A aplicação de tal regra deve ser feita excepcional e conservadoramente, e de modo fundamentado.

(iii) Boa-fé objetiva (CC, art. 422): a boa-fé objetiva impõe deveres anexos aos contratantes, dentre eles o de informar e de comportar-se de forma proba e colaborativa<sup>40</sup>. O descumprimento de tais deveres pode ensejar consequências específicas. Há, inclusive, gente iluminada que defende a existência de um controverso dever jurídico de renegociar<sup>41</sup>. Então, seja por concordar com a tese e se considerar obrigado, ou simplesmente por uma questão de sabedoria, não hesite: negocie, negocie, negocie<sup>42</sup>, e fuja da loteria que um litígio representa.

(iv) Exceção de contrato não cumprido (CC, art. 476): mesmo se ocorrer fortuito ou força maior, o contratante, enquanto não cumprir sua obrigação, não pode exigir que o outro cumpra a dele, como no caso do incorporador que só depois do prazo entregou ao adquirente a unidade (situação “b.ii” do Impacto nº 2); e

(v) Exceção de insegurança (CC, art. 477): como se viu, o sistema não prevê, senão por meio da recuperação judicial, regra jurídica que permita ao devedor empobrecido forçar a redução ou postergação de um pagamento. Pelo contrário. Quando sobrevém ao devedor diminuição em seu patrimônio que comprometa ou torne duvidoso o cumprimento da sua obrigação, pode o credor recusar-se a cumprir sua parte no contrato até que o devedor satisfaça a obrigação ou preste garantia equivalente.

Para ressaltar o óbvio: a aplicação de tais figuras legais não é automática, e dependerá das especificidades do caso concreto.

---

<sup>40</sup> TARTUCE, Flavio. *O coronavírus e os contratos - Extinção, revisão e conservação - Boa-fé, bom senso e solidariedade*. Acesso em 21.abr.2020.

<sup>41</sup> Nessa linha, MACHADO, André Roberto de Souza. *A aplicação do dever de renegociar*. Acesso em 21.abr.2020. Ver também: SCHREIBER, Anderson. Ob. Cit; e MELLO, Marco Aurélio Bezerra de. *Por uma Lei excepcional: dever de renegociar como condição de procedibilidade da Ação de Revisão e Resolução Contratual em tempos de Covid-19*. Acesso em 23.abr.2020.

<sup>42</sup> Cf. RAMOS, Andre Luiz Arnt; e CATALAN, Marcos. *Os desafios da negociação: notas sobre habilidades necessárias à prática contratual (não apenas) em tempos de crise*. Acesso em 23.04.2020.



## **VII. Conclusão**

Se você deu um duplo twist carpado e veio diretamente para este parágrafo, a fim de saber como a história termina, aí vai uma dica: comece pela imagem que acompanha este artigo. Ela representa, com as falhas e limitações inerentes a todo esquema visual, uma pretensa fotografia desse assunto denso e complicado.

E peço-lhe desculpas por tanta informalidade. Este artigo é apenas uma tentativa de encaixar, com alguma leveza, as peças desse quebra-cabeças multidimensional, mantendo uma lógica minimamente aceitável.

Se enxergar a floresta, mesmo que seja para criticá-la ou complementá-la, meu esforço já terá valido a pena. Que possamos divergir de forma mais organizada e menos caótica, e sempre com um objetivo comum: buscar infinitamente a aplicação coerente das diversas categorias jurídicas, e preservar a segurança jurídica dos contratos. A confiança e a estabilidade no cumprimento das obrigações privadas, ainda mais em momento tão dramático, formam um dos pilares fundamentais para a integridade do sistema.

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

ABELHA, André. [O post-it, a coca-cola e o direito de laje: lei 13.465/17 \(Parte VIII\)](#). Acesso em 20.abr.2020.

AZEVEDO, Fabio. [Sem shopping, sem aluguel: covid-19 e alocação de risco](#). Acesso em 20.abr.2020.

FONSECA, Arnaldo Medeiros da. *Caso Fortuito e Teoria da Imprevisão*. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1943.

MACHADO, André Roberto de Souza. [A aplicação do dever de renegociar](#). Acesso em 21.abr.2020.

MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo, *Revisão Contratual: onerosidade excessiva e modificação contratual equitativa*. São Paulo: Almedina, 2020.

MELLO, Marco Aurélio Bezerra de. [Por uma Lei excepcional: dever de renegociar como condição de procedibilidade da Ação de Revisão e Resolução Contratual em tempos de Covid-19](#). Acesso em 23.abr.2020.

- NASCIMENTO, Alceu. [O surto do COVID-19 é um evento capaz de ensejar a revisão ou a extinção dos contratos de locação?](#) Acesso em 20.abr.2020.
- RAMOS, Andre Luiz Arnt; e CATALAN, Marcos. [Os desafios da negociação: notas sobre habilidades necessárias à prática contratual \(não apenas\) em tempos de crise.](#) Acesso em 23.04.2020.
- RODRIGUES JR., Otavio Luiz. [A célebre lei do deputado Failliot e a teoria da imprevisão.](#) Acesso em 25.04.2020.
- \_\_\_\_\_. *Revisão judicial dos contratos: autonomia da vontade e teoria da imprevisão*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2006.
- SCHREIBER, Anderson, *Equilíbrio Contratual e Dever de Renegociar*. Saraiva, 2018.
- SCHULMAN, Gabriel. [Covid-19: Os contratos, a incerteza os desafios para a manutenção das empresas e a exceção da ruína.](#) Acesso em 20.abr.2020.
- SIMÃO, José Fernando. [O contrato nos tempos da covid-19. Esqueçam a força maior e pensem na base do negócio.](#) Acesso em 20.abr.2020.
- \_\_\_\_\_. [Pandemia e locação – algumas reflexões necessárias após a concessão de liminares pelo Poder Judiciário. Um diálogo necessário com Aline de Miranda Valverde Terra e Fabio Azevedo.](#) Acesso em 24.abr.2020.
- SOUZA, Eduardo Nunes de; SILVA, Rodrigo da Guia. [Resolução contratual nos tempos do novo coronavírus.](#) Acesso em 20.abr.2020.
- STRECK, Lenio. [O coronajúris e 'por que gostamos tanto de simplificar o Direito?'](#). Acesso em 18.abr.2020.
- TARTUCE, Flavio. [O coronavírus e os contratos - Extinção, revisão e conservação - Boa-fé, bom senso e solidariedade.](#) Acesso em 21.abr.2020.
- TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato; e DIAS, Antônio Pedro. [Contratos, força maior, excessiva onerosidade e desequilíbrio patrimonial.](#) Acesso em 23.abr.2020.
- TERRA, Aline de Miranda Valverde. [Covid-19 e os contratos de locação em shopping center.](#) Acesso em 20.abr.2020.
- VITALE, Olivar. [Covid-19 – Onerosidade excessiva e revisão contratual.](#) Acesso em 20.abr.2020.
- WALD, Arnaldo. *Direito Civil: direito das obrigações e teoria geral dos contratos*, 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.