

IMPACTOS DO CORONAVÍRUS NOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS.

Cumprimento e interpretação dos contratos imobiliários. Prevalência da boa-fé objetiva, da função social do contrato e do interesse coletivo.

Germano Naumann Margotto. Especialista em Direito Negocial e Imobiliário pela Escola Brasileira de Direito (EBRADI), Direito Tributário pela Faculdade de Direito de Vitória (FDV) e Gestão Tributária pela Universidad de Castilla-La Mancha (UCLM). Membro do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM) e da Associação Brasileira de Contribuintes (ABCONT). Sócio-fundador do Escritório Margotto, Pedreira de Freitas Sociedade de Advogados.

1. INTRODUÇÃO.

O momento de instabilidade social, econômica e política decorrente da pandemia¹ do Coronavírus (Covid-19) – declarada pela OMS no dia 11 de março de 2020 – está causando reflexos sem precedentes nas relações jurídicas, impactando diretamente nos negócios imobiliários e no desenvolvimento nacional, um dos objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil².

Evidente que no momento a atenção deve estar voltada para a **saúde, direito de todos e dever do Estado**³, envidando-se todos os esforços necessários da administração pública e do povo brasileiro para prevenir e conter a disseminação do Coronavírus no país.

Nesse passo, diante da declaração da Organização Mundial da Saúde (OMS) de situação de Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional (ESPII)⁴ – o maior nível de alerta da OMS, diga-se de passagem –, foi instituído no Brasil em 03 de fevereiro de 2020 o Comitê de Crise para Supervisão e Monitoramento dos Impactos da Covid-19⁵, órgão de articulação da ação governamental e de assessoramento ao Presidente da República sobre a consciência situacional em questões decorrentes dessa pandemia.

Como se observa no atual cenário nacional, diversas medidas estão sendo adotadas pelo Poder Público visando conter a disseminação da Covid-19 e a proteção da saúde e da

¹ Disponível em <<https://www.cdc.gov/csels/dsepd/ss1978/lesson1/section11.html>> - Lesson 1: Introduction to Epidemiology - Section 11: Epidemic Disease Occurrence - Level of disease. Epidemia é caracterizada por um aumento, muitas vezes repentino, no número de casos de uma doença. Geralmente, esse número está acima do que é normalmente esperado para a população de uma determinada área. A definição é parecida com a do surto, terminologia que é utilizada quando os casos da doença estão contidos em uma área geográfica limitada. Pandemia refere-se a uma epidemia que se espalhou por vários países ou continentes, geralmente afetando um número muito maior de pessoas.

² Art. 3º, CF. Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil: (...) II - garantir o desenvolvimento nacional.

³ Art. 6º, CF. São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Art. 23, CF. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios: (...) II - cuidar da saúde e assistência pública, da proteção e garantia das pessoas portadoras de deficiência;

Art. 196, CF. A saúde é direito de todos e dever do Estado, garantido mediante políticas sociais e econômicas que visem à redução do risco de doença e de outros agravos e ao acesso universal e igualitário às ações e serviços para sua promoção, proteção e recuperação.

⁴ Disponível em <[https://www.who.int/dg/speeches/detail/who-director-general-s-statement-on-ihr-emergency-committee-on-novel-coronavirus-\(2019-ncov\)](https://www.who.int/dg/speeches/detail/who-director-general-s-statement-on-ihr-emergency-committee-on-novel-coronavirus-(2019-ncov))>

⁵ Decreto n. 10.277, de 16 de março de 2020. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2019-2022/2020/Decreto/D10277.htm>

coletividade, a começar pelo distanciamento social, isolamento domiciliar e quarentena impostos pela Lei n. 13.979, de 06 de fevereiro de 2020⁶.

Também foram editadas a Medida Provisória n. 926⁷ – estabelecendo procedimentos para aquisição de bens, serviços e insumos destinados ao enfrentamento da emergência de saúde pública – e a Medida Provisória n. 927⁸ – estabelecendo as novas medidas trabalhistas que podem ser adotadas pelos empregadores para preservação do emprego e da renda e para enfrentamento do estado de calamidade pública.

Essas medidas **“não afastam a competência concorrente nem a tomada de providências normativas e administrativas pelos estados, pelo Distrito Federal e pelos municípios”**, conforme decidido liminarmente nos autos da ADI 6341⁹ pelo ministro Marco Aurélio Mello, do Supremo Tribunal Federal (STF),

A propósito da competência concorrente, o Estado do Espírito Santo também adotou diversas medidas para enfrentamento da Covid-19 por meio dos Decretos n. 4.593, 4.600-R e 4.605-R, dentre elas a suspensão do funcionamento de estabelecimentos comerciais, centros comerciais (*shopping centers*), academias de esporte de todas as modalidades, atendimento ao público em todas as agências bancárias e em concessionárias prestadoras de serviço público.

Posta assim a questão, é de se dizer que em razão da instabilidade social, econômica, política e jurídica decorrente da situação de Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional (ESPII)⁴ e das medidas adotadas pelo Poder Público, inúmeras controvérsias surgem em relação aos negócios imobiliários, dentre as quais podemos enumerar: **(1)** nos contratos imobiliários: (a) nulidades, (b) juros, (c) correção monetária, (d) inexecução contratual e suas consequências, (e) revisão e (f) resolução contratual; **(2)** nas locações não residenciais: (a) valor do aluguel, (b) inadimplemento, (c) multa pelo pagamento em atraso, (d) devolução antecipada do imóvel pelo locatário, (e) locação em shopping centers e (f) contrato *built-to-suit* (construído para servir); **(3)** na compra e venda de imóveis: (a) prazos para pagamento, (b) inadimplemento, (c) prazo para purgação da mora, (d) multa pelo pagamento em atraso, (e) atraso na entrega do imóvel e (f) desistência da compra; **(4)** nos condomínios: (a) direito de propriedade, (b) limitação ao uso de áreas comuns, (c) limitação de circulação de pessoas, (d) cancelamento de assembleias ordinárias e extraordinárias e (e) suspensão de autorização para obra.

Em verdade, na atual conjuntura o **maior impacto nos negócios imobiliários** será o **inadimplemento das obrigações pecuniárias**, *considerando-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento e o credor que não quiser recebê-lo no tempo, lugar e forma pactuados* (art. 394, CC¹⁰).

⁶ Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L13979.htm>

⁷ Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Mpv/mpv926.htm>

⁸ Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Mpv/mpv927.htm>

⁹ Decisão proferida na ADI 6341 em 24 de março de 2020, às 10h30. Íntegra da decisão. Disponível em <<http://www.stf.jus.br/arquivo/cms/noticiaNoticiaStf/anexo/ADI6341.pdf>>

¹⁰ Art. 394, CC. Considera-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento e o credor que não quiser recebê-lo no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer.

À vista do até aqui exposto, como devem ser analisados os negócios imobiliários vigentes frente às controvérsias resultantes desse novo cenário mundial?

O desate dos negócios imobiliários não podem ser desvinculados da atual realidade mundial, a despeito da pandemia da Covid-19 e das medidas adotadas pelo Poder Público, de sorte que os ajustes devem ser direcionados para a consecução de finalidades que atendam aos interesses da coletividade e aos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato.

É nessa linha que passo a analisar os negócios imobiliários em geral.

2. DO NEGÓCIO JURÍDICO: CONTATO IMOBILIÁRIO.

O contrato é um *negócio jurídico bilateral ou plurilateral que visa à criação, modificação ou extinção de direitos e deveres com conteúdo patrimonial*. É, portanto, um ato jurídico em sentido amplo – em que há o elemento norteador da **vontade humana** que pretende um objetivo de cunho patrimonial – e constitui um **negócio jurídico** por excelência¹¹.

Em um conceito pós-moderno, o Professor Paulo Nalin¹² define o contrato como “*a relação jurídica subjetiva, nucleada na solidariedade constitucional, destinada à produção de efeitos jurídicos existenciais e patrimoniais, não só entre os titulares subjetivos da relação, como também perante terceiros*”.

Analisando a feição interna do contrato, Maria Helena Diniz¹³ assinala dois elementos essenciais para a formação do instituto: um estrutural, constituído pela alteridade presente no conceito de negócio jurídico; e outro **funcional**, formado pela **composição de interesses contrapostos, mas harmonizáveis**.

Analisando detidamente o elemento **funcional** do contrato, o Professor Silvio Rodrigues¹⁴ sintetiza com peculiar mestria que o **princípio da autonomia da vontade** parte do pressuposto de que as partes contratantes se encontram em condições de igualdade, sendo ao nosso ver livres para aceitar ou rejeitar os termos do contrato, ainda que contrapostos.

A par disso, dentre os princípios que regulam a vontade das partes está o **princípio da obrigatoriedade das convenções**, conhecido juridicamente como *pacta sunt servanda*, que advém do latim “acordos devem ser mantidos”.

É certo que os contratos, atrelados à legalidade do que foi convencionado entre as partes, são pactuados com o **intuito de serem cumpridos**, de sorte que se torna **obrigatório, via de regra**, em decorrência da proposta e aceitação integral.

¹¹ TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil: volume único*. 8. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018.

¹² NALIN, Paulo. *Do contrato: conceito pós-moderno*. 1. ed. 5. tir. Curitiba: Juruá, 2005. p. 255.

¹³ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil brasileiro*. Teoria geral das obrigações contratuais e extracontratuais. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. V. 3, p. 12-15.

¹⁴ RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil*. São Paulo: Saraiva, 1991. Vol. 3, p. 19.

Não obstante isso, a doutrina calcada nos lapidares conceitos expendidos por Flávio Tartuce¹⁵ assevera que *o princípio da força obrigatória ou da obrigatoriedade das convenções constitui exceção à regra geral da socialidade, estando mitigado ou relativizado, sobretudo pelos princípios sociais da boa-fé objetiva e da função social do contrato, princípio que impera dentro da nova realidade do direito privado contemporâneo.*

Cumpre-nos analisar, assim, os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato.

2.1. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA.

Luiz Antonio Scavone Junior¹⁶ muito bem nos ensina que *“os negócios jurídicos, antes de qualquer princípio e antes mesmo da obrigatoriedade do que foi convencionado, devem respeito à boa-fé”*, tanto que estão amplamente previstos no Código Civil (arts. 113, 187 e 422¹⁷) e no Código de Defesa do Consumidor (arts. 4º, inc. III e 51, inc. IV)¹⁸.

Da leitura desses dispositivos legais, infere-se que a boa-fé se divide em subjetiva e objetiva.

A **boa-fé subjetiva** delinea-se na síntese magistral de Luiz Antonio Scavone Junior¹⁹ como *aquela que traduz conduta psicológica do contratante, que acredita não estar prejudicando o outro. É a consciência de não prejudicar com a prática do negócio jurídico.*

Já a **boa-fé objetiva**, consoante abalizado magistério de Flávio Tartuce²⁰, *é a exigência de conduta leal dos contratantes, relacionada com os deveres anexos ou laterais de conduta, que são ínsitos a qualquer negócio jurídico, não havendo sequer a necessidade de previsão no instrumento negocial*²¹.

Como deveres anexo decorrentes dessa construção doutrinária, destaco o (1) dever de cuidado em relação à outra parte negocial, (2) dever de respeito, (3) dever de informar a outra parte sobre o conteúdo do negócio, (4) dever de agir conforme a confiança depositada, (5) dever de lealdade e probidade, (6) dever de colaboração ou cooperação, (7) dever de

¹⁵ TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil: volume único*. 8. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018.

¹⁶ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário: teoria e prática*. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 592.

¹⁷ Art. 113, CC. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a **boa-fé** e os usos do lugar de sua celebração. § 1º A interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que: (...) III - corresponder à **boa-fé**;

Art. 187, CC. 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.

Art. 422, CC. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e **boa-fé**.

¹⁸ Art. 4º, CDC. A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios: (...) III - harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170, da Constituição Federal), **sempre com base na boa-fé** e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores;

Art. 51, CDC. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: (...) IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a **boa-fé** ou a equidade;

¹⁹ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário: teoria e prática*. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 593.

²⁰ TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil: volume único*. 8. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018.

²¹ Esgotando o tema, como obra definitiva no Brasil e servindo como referência para este autor: MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado*. São Paulo: RT, 1999.

agir com honestidade e (8) dever de agir conforme a **razoabilidade, a equidade e a boa razão**.

Em caráter legal, imperioso se faz salientar que o Código Civil prevê como função da boa-fé objetiva a (a) função de interpretação – art. 113 do CC¹⁷, (b) função de controle – art. 187 do CC¹⁷ e (c) função de integração – art. 422 do CC¹⁷.

Nessa vereda, é inaugurado pelo art. 421 do Código Civil²² o **princípio da função social do contrato**.

2.2. PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO.

Tratado como princípio de ordem pública no parágrafo único do art. 2.035²³ do Código Civil, o **princípio da função social do contrato** deve ser interpretado e visualizado de acordo com o **contexto da sociedade**, tanto com eficácia entre as partes – eficácia interna –, quanto eficácia para além das partes – eficácia externa²⁴.

Prima facie, a **eficácia interna** da função social dos contratos tem como preceitos a (1) proteção dos vulneráveis contratuais, (2) **vedação da onerosidade excessiva** ou desequilíbrio contratual, (3) proteção da dignidade humana e dos direitos da personalidade no contrato, (4) nulidade de cláusulas antissociais, tidas como abusivas e (5) **tendência de conservação contratual**, sendo a extinção do contrato, a última medida a ser tomada.

Noutra angulação, a **eficácia externa** trata (1) da proteção dos direitos difusos e coletivos e (2) da tutela externa do crédito.

A despeito disso, no expressivo dizer de Flávio Tartuce²⁵, *não devemos mais interpretar os contratos apenas de acordo com aquilo que foi pactuado e assinado pelas partes. É imperioso levar em conta a realidade social que os circunda, sendo a real função do contrato atender aos interesses da pessoa humana, e não mais a segurança jurídica.*

Seguindo esta esteira de raciocínio, o legislador estabeleceu que condições extremas e inesperadas poderiam surgir durante a vigência dos negócios jurídicos, aptos a não exigir o cumprimento obrigatório do contrato – **caso fortuito ou força maior** – ou ensejar eventual revisão ou resolução do contrato – tecnicamente chamado de **teoria da imprevisão** (art. 478, CC²⁷), sobre as quais passo a comentar.

3. COVID-19. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR X ACONTECIMENTO EXTRAORDINÁRIO E IMPREVISÍVEL.

²² Art. 421, CC. A liberdade contratual será exercida nos limites da **função social do contrato**. Parágrafo único. Nas **relações contratuais privadas**, prevalecerão o **princípio da intervenção mínima** e a **excepcionalidade da revisão contratual**.

²³ Art. 2.035, CC. (...) Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de **ordem pública**, tais como os estabelecidos por este Código para **assegurar a função social** da propriedade e **dos contratos**.

²⁴ TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único. 8. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018.

²⁵ TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único. 8. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018.

À vista do até aqui exposto, devemos considerar a pandemia da Covid-19 e a situação de emergência de saúde pública de importância internacional como **acontecimentos extraordinários e imprevisíveis** ou como **caso fortuito ou força maior**?

Em primeiro lugar, impende notar que se classificada como **caso fortuito ou força maior**, a pandemia da Covid-19 poderia justificar a **não obrigatoriedade do cumprimento obrigacional**, nos termos do art. 393 do Código Civil²⁶. Por outro lado, se classificada como **fato imprevisível e extraordinário**, embasaria eventual pedido de **revisão ou resolução contratual**, com fundamento nos arts. 317, 478 e 479, todos do Código Civil²⁷.

Em outras palavras:

(1) A pandemia da Covid-19 se enquadra no conceito de **caso fortuito ou força maior**, o que poderia justificar a **não obrigatoriedade do cumprimento do negócio imobiliário**, nos termos do art. 393 do Código Civil²⁹.

ou

(2) A pandemia da Covid-19 deve ser considerada como fato **imprevisível e extraordinário**, embasando eventual **revisão ou resolução do negócio imobiliário**, com fundamento nos arts. 317, 478 e 479, todos do Código Civil²⁹.

A par dos esclarecimentos e das regras emolduradas nos dispositivos legais supracitados, passo a analisar os impactos da Covid-19 nos negócios imobiliários.

3.1. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. NÃO OBRIGATORIEDADE DE CUMPRIMENTO OBRIGACIONAL. INTELIGÊNCIA DO ART. 393 DO CÓDIGO CIVIL²⁶.

Em primeiro lugar destaco o caso de **inexecução involuntária**, isto é, o descumprimento do negócio imobiliário por fato alheio à vontade dos contratantes.

Com a pandemia da Covid-19 e as medidas adotadas pelo Poder Público, estar-se-ia diante de impossibilidade de cumprimento da obrigação em decorrência de caso fortuito (evento totalmente imprevisível) ou de força maior (evento previsível, mas inevitável), regra esta insculpida no parágrafo único do art. 393 do Código Civil²⁸.

²⁶ Art. 393, CC. O devedor **não responde pelos prejuízos** resultantes de **caso fortuito ou força maior**, se expressamente não se houver por eles responsabilizado. Parágrafo único. O **caso fortuito ou de força maior** verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.

²⁷ Art. 317, CC. 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.

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

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

²⁸ Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado. Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.

Como consequência, a outra parte contratual não poderia pleitear perdas e danos, sendo tudo o que foi pago devolvido e retornando a obrigação à situação primitiva (resolução sem perdas e danos)²⁹.

Em geral, tem-se entendido a pandemia da Covid-19 como caso fortuito ou força maior de notório alcance nacional. Inclusive, já tramita o Projeto de Lei n. 708/20 que visa proibir a cobrança multa, juros e outras sanções no caso de inadimplência do consumidor por caso fortuito ou força maior “*de notório alcance nacional*”. Nesses casos, a dívida teria sua exigibilidade suspensa por 120 dias ou até 30 dias após o fim das medidas adotadas pelo Poder Público. Em análise na Câmara dos Deputados, o texto insere a medida no Código de Defesa do Consumidor³⁰.

Será esse o entendimento que deve prevalecer em qualquer negócio imobiliário?

3.2. ACONTECIMENTO EXTRAORDINÁRIO E IMPREVISÍVEL: REVISÃO OU RESOLUÇÃO CONTRATUAL. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 317, 478 E 479 DO CÓDIGO CIVIL²⁹.

Antes de tudo, delineia-se oportuno ressaltar que “*a rescisão contratual (gênero) possui as seguintes espécies: resolução (extinção do contrato por descumprimento) e resilição (dissolução por vontade bilateral ou unilateral, quando admissível por lei, de forma expressa ou implícita, pelo reconhecimento de um direito potestativo)*”³¹.

Dito isso, a respeito da **revisão contratual por fato superveniente**, surgem duas correntes sobre a teoria adotada pelo Código Civil²⁹, como destaca com propriedade o Professor Flávio Tartuce³²:

A primeira corrente doutrinária afirma que o atual Código Civil consagrou a teoria da imprevisão, de origem francesa, que remonta à antiga cláusula rebus sic stantibus³³. Estamos filiados a essa corrente, que parece ser a majoritária, pois predomina na prática a análise do fato imprevisível a possibilitar a revisão por fato superveniente. Na jurisprudência do mesmo modo predominam as menções à teoria da imprevisão (ver: STJ, AgRg no Ag 1.104.095/SP, 3.ª Turma, Rel. Min. Massami Uyeda, j. 12.05.2009, DJe 27.05.2009; e STJ, AgRg no REsp 417.989/PR, 2.ª Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, j. 05.03.2009, DJe 24.03.2009).

Para uma segunda corrente, o Código Civil de 2002 adotou a teoria da onerosidade excessiva, com inspiração no Código Civil Italiano de 1942, eis que o nosso art. 478 equivale ao art. 1.467 do Codice³⁴.

²⁹ TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil: volume único*. 8. ed. rev, atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018.

³⁰ Fonte: Agência Câmara de Notícias. Disponível em <<https://www.camara.leg.br/noticias/647327-projeto-proibe-cobranca-de-multa-e-juros-no-caso-de-inadimplencia-por-motivo-de-forca-maior/>>

³¹ TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil: volume único*. 8. ed. rev, atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018.

³² TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil: volume único*. 8. ed. rev, atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018.

³³ Nesse sentido, influenciando este autor: AZEVEDO, Álvaro Villaça. O novo Código Civil brasileiro: tramitação; função social do contrato; boa-fé objetiva; teoria da imprevisão e, em especial, onerosidade excessiva – “Laesio enormis”. In: DELGADO, Mário Luiz; ALVES, Jones Figueirêdo. *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2004. v. 2; DINIZ, Maria Helena. *Código Civil anotado*. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 303; LOTUFO, Renan. *Código Civil comentado*. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 2, p. 227; LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Teoria geral das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 207; ROSENVALD, Nelson. *Código Civil comentado*. In: PELUSO, Cezar (Ministro). São Paulo: Manole, 2007. p. 373.

³⁴ Pensando desse modo: MARTINS-COSTA, Judith. *Comentários ao novo Código Civil*. In: TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo. Rio de Janeiro: Forense, 2003. v. V, t. I, p. 245; FRANTZ, Laura Coradini. Bases dogmáticas para interpretação dos artigos 317 e 478 do novo Código Civil brasileiro. In: DELGADO, Mário Luiz e ALVES, Jones Figueirêdo. *Questões controvertidas no novo*

Nos perfilhamos à primeira corrente (**teoria da imprevisão**), posicionamento este também do Professor Flávio Tartuce, entendendo que Código Civil de 2002 **consagra a revisão contratual por fato superveniente** diante de uma **imprevisibilidade somada a uma onerosidade excessiva** (fato superveniente + imprevisibilidade + onerosidade excessiva).

A fortiori, o Enunciado n. 176 do CJF/STJ, da III Jornada de Direito Civil estabeleceu que “*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**”.*

De outra parte, não é demasiado lembrar a célebre advertência efetuada por Maria Helena Diniz³⁵, ao afirmar que “*o **Estado intervém no contrato**, não só mediante a aplicação de normas de ordem pública, mas também com a **adoção de revisão judicial dos contratos**, alterando-os, estabelecendo-lhes condições de execução, ou mesmo exonerando a parte lesada, conforme as circunstâncias, **fundando-se em princípios de boa-fé e de supremacia do interesse coletivo**, no amparo do fraco contra o forte, hipótese em que a vontade estatal substitui a vontade dos contratantes, valendo a sentença como se fosse declaração volitiva do interessado”.*

Assim sendo, dentre os requisitos legais para a aplicação da **revisão contratual por fato superveniente**, destacamos:

(1) motivo imprevisível (art. 317²⁹) ou acontecimentos imprevisíveis e extraordinários (art. 478²⁹), supervenientes ao momento da contratação;

(2) onerosidade excessiva (ou quebra do sinalagma obrigacional), caracterizada pelo desequilíbrio econômico-financeiro para uma das partes (em geral a mais fraca ou vulnerável), que assumiu o compromisso obrigacional, em comparação à prestação oposta;

(3) contrato de execução futura: a discussão se dá em relação às prestações futuras, ainda não vencidas quando da superveniência do fato gerador que resultou em onerosidade excessiva.

No entanto, diferença existe quando analisamos o negócio jurídico sob a ótica do Código Civil ou do Código de Defesa do Consumidor. Enquanto que nas relações jurídicas pautadas pelo Código Civil é necessário que a **onerosidade excessiva** tenha decorrido de **fato imprevisito**, sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor a **imprevisão é irrelevante**.

Explica-se.

Código Civil. São Paulo: Método, 2005. v. 4, p. 157; KHOURI, Paulo R. Roque. *A revisão judicial os contratos no novo Código Civil, Código do Consumidor e Lei 8.666/1993*. São Paulo: Atlas, 2006 e GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Atualizadores: Antonio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. In: BRITO, Edvaldo. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 214. No caso do último autor, trata-se de pensamento de seus atualizadores, especialmente de Antonio Junqueira de Azevedo.

³⁵ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*. Teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 10 ed. Saraiva, 1995. Vol. 3, p. 28-29.

Nas **relações consumeristas**, basta apenas que o contrato se torne **excessivamente oneroso ou desproporcional**, não necessitando ser imprevisto, para que justifique a solução legal que se limita à revisão contratual, consoante preconiza o seu art. 6º, inc. V³⁶.

Destacamos breve fragmento da ovacionada e prestigiosa obra do professor Luiz Antonio Scavone³⁷ ao afirmar que “nos **contratos de consumo, o evento superveniente que torna que torna o contrato desproporcional não necessita ser imprevisto e a solução legal se limita a revisão do contrato, restabelecendo a comutatividade. Admite-se, inclusive, a alteração de cláusula contemporânea à formação do contrato, que tenha previsto prestações desproporcionais entre as partes**”.

Por outro lado, nos contratos imobiliários regidos pelo **Código Civil**, isto é, para as relações que não sejam de consumo, para que o contrato se torne **excessivamente oneroso ou desproporcional** para uma das partes, é necessário seja decorrente de um **fato imprevisto**, sendo possível escolher pela revisão ou resolução do contrato, consoante dicção dos arts. 317, 478 e 479, todos do Código Civil²⁹.

Neste sentido também leciona o ilustre professor Luiz Antonio Scavone Junior³⁸ que “nos **contratos meramente civis, mister se faz que o evento que torne a avença excessivamente onerosa entre as partes seja superveniente à formação do contrato e, demais disso, imprevisível. Nesses casos, o prejudicado pode escolher entre a resolução ou revisão**”.

Ao ensejo da conclusão deste item, temos de forma didática o comparativo entre a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil na revisão contratual por fato superveniente:

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR	CÓDIGO CIVIL
Art. 6º, inc. V	Arts. 317, 478 e 479
Fato superveniente	Fato superveniente
Onerosidade excessiva	Onerosidade excessiva
-	Fato imprevisto
Revisão contratual	Revisão contratual
-	Resolução contratual

4. CONCLUSÃO: PREVALÊNCIA DA BOA-FÉ OBJETIVA, DA FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO E DO INTERESSE COLETIVO NA INTERPRETAÇÃO E CUMPRIMENTO DOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS.

Em virtude das considerações ventiladas, entendo que não podemos classificar a pandemia da Covid-19 de forma geral e teórica entre (1) **caso fortuito ou força maior** ou (2) **fato imprevisível e extraordinário**.

³⁶ Art. 6º São direitos básicos do consumidor: (...) V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam **prestações desproporcionais** ou sua **revisão** em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;

³⁷ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário: teoria e prática*. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 605.

³⁸ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário: teoria e prática*. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 605.

Partilho o entendimento do Professor Anderson Schreiber³⁹, no sentido de que é preciso, antes de se qualificar acontecimentos em teoria, compreender **o que aconteceu em cada negócio imobiliário** indagando se:

(1) Ocorreu efetivamente a **impossibilidade de cumprimento** da prestação pelo devedor?

(2) Houve **excessiva onerosidade** para o cumprimento da prestação?

(3) Houve algum **impacto diverso** sobre a relação contratual, *v. g.* inadimplemento pecunário?

(4) **Não houve** qualquer impacto?

Ex positis, entendo que **cada caso deve ser analisado de acordo com suas especificidades** para auferir se resta configurado (1) caso fortuito ou força maior ou (2) fato imprevisível e extraordinário.

Até porque, os impactos da Covid-19 em geral não estão sendo causados isoladamente pela pandemia, mas também pelas normas editadas e pelas medidas adotadas pelo Poder Público na esfera federal, estadual, municipal e do Distrito Federal.

Apesar de terem função primordial garantir a **saúde** de todos nós – **esse deve ser o foco principal** – e resguardar os interesses públicos e da coletividade em detrimento dos interesses pessoais, entendo que as **restrições impostas** pelo Poder Públicos e as **influências decorrentes** em cada negócio imobiliário é que precisam ser **analisadas individualmente com cautela**.

A título exemplificativo, o Decreto do Estado do Espírito Santo que suspendeu o funcionamento de estabelecimentos comerciais claramente impede o cumprimento do objetivo fim de um contrato de locação comercial, que é a locação de imóvel para fins comerciais.

Na seara dos acontecimentos, diante da situação de Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional (ESPII)⁴ e de calamidade pública no Brasil⁷, **nos posicionamos pela (1) prevalência da boa-fé objetiva, (2) da função social do contrato e (3) do interesse coletivo na interpretação e cumprimento dos negócios imobiliários**, pautados na mediação, na razoabilidade, na equidade e na boa razão para **reestabelecer o equilíbrio contratual, quando necessário**, revisando-se amigavelmente o negócio jurídico para impedir a frustração da atividade econômica.

Em remate, somos a favor da tendência de conservação contratual e dos negócios imobiliários, sendo a extinção (resolução) do contrato por descumprimento obrigacional a última medida a ser tomada, a *ultima ratio*.

³⁹ Disponível em <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/823664719/devagar-com-o-andor-coronavirus-e-contratos?ref=feed>>