

# **As razões para a modificação do contrato de compra e venda em decorrência de alteração das condições de preço no mercado**

Data de publicação: Quinta-feira, 11 Maio 2006

## **AS RAZÕES PARA A MODIFICAÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA EM DECORRÊNCIA DE ALTERAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE PREÇO NO MERCADO**

Sônia Regina Negrão (\*)

### **INTRODUÇÃO**

Não se pretende, nestas breves e modestas linhas, esgotar-se o tema e as infundáveis questões dele consecutórias e subjacentes, pois isto seria de todo impossível, não só pela finalidade deste trabalho, mas, principalmente, pelas limitações desta articulista. À vista disso, o trabalho se restringirá em abordar algumas nuances de princípios contratuais e atrelar seus reflexos à chance de modificação do contrato em face da alteração das condições de preço no mercado.

### **1. UMA NOVA ROUPAGEM DOS PRINCÍPIOS CONTRATUAIS**

Merece especial destaque o fato de que o princípio da autonomia da vontade sempre trouxe como característica o individualismo nas relações contratuais. Hoje, não é mais assim.

É que dois importantes princípios, além de outros, estão agora inseridos na codificação civil de 2002: o da justiça social do contrato calcado na sobreposição do interesse social sobre o individual sempre que haja conflito e o da boa-fé objetiva como norma de conduta, os quais devem ser obrigatoriamente observados na *lex contractus*.

O princípio da boa-fé contratual, já anteriormente encampado pelo Código de Defesa do Consumidor, em sede de obrigações, espraiou-se para o Código Civil com nova roupagem, destituída apenas de seu caráter subjetivo, apresentando-se objetivamente, isto é, primando pela transparência absoluta em todas as relações jurídicas com respeito aos reais interesses suscitados entre os contratantes.

Assim, os interesses individuais devem ser sobrepujados em virtude dos da coletividade, trazendo relativismo ao princípio do *pacta sunt servanda*.

É certo que a autonomia privada, em sede de direito contratual, fez emergir outros princípios, em especial o da força obrigatória e o da relatividade, os quais estão vinculados intimamente com aquele primeiro. O primeiro, segundo lição de Gomes

(1996, p. 36), "Consubstancia-se na regra de que o contrato é lei entre as partes. Celebrado que seja, com observância de todos os pressupostos e requisitos necessários à sua validade, deve ser executado pelas partes como se suas cláusulas fossem preceitos legais imperativos. O contrato obriga os contratantes, sejam quais forem as circunstâncias em que tenha de ser cumprido. Estipulado validamente seu

conteúdo, vale dizer, definidos direitos e obrigações de cada parte, as respectivas cláusulas têm, para os contratantes, força obrigatória." (1) O segundo, contempla a regra de que o contrato não aproveita nem prejudica terceiros, vinculando exclusivamente as partes que nele intervieram.

Cumpra observar, entretanto, que também esses princípios, em razão da nova concepção dos contratos, acabam de certa forma, abalados.

## 2. UMA NOVA CONCEPÇÃO DOS CONTRATOS

O contrato tem como lastro o equilíbrio entre os contratantes e sobrevindo fatos que levem a um desequilíbrio, impondo a uma das partes riscos e prejuízos inimagináveis por ocasião da realização do negócio e que conduzam à inviabilidade deste no atingimento do fim para o qual se destinava, ele pode ser revisto.

Essa é a tendência atual do nosso ordenamento jurídico e um dos seus principais pilares é, sem dúvida, a teoria da imprevisão, que tem inteira aplicação, a teor do artigo 478 do Novo Código Civil, na presente análise acerca da possibilidade de modificação do contrato, quando estiver patente a onerosidade excessiva para uma das partes, o que daria azo, no nosso sentir, à revisão contratual judicial para se buscar a justiça contratual.

Nesse sentido Darcy Bessone de Oliveira Andrade, em 1949, já ensinava que a cláusula rebus sic stantibus "considerada ínsita nos contratos, significaria, portanto, que, nas convenções que gerassem obrigações sucessivas ou dependentes do futuro, o seu cumprimento ficaria condicionado à permanência do estado de fato contemporâneo da formação do vínculo. Se esse estado se alterasse, criando situação imprevisível ao tempo da celebração do ajuste, o contratante que, em consequência, visse os seus encargos excessivamente majorados, poderia ser desvinculado de sua obrigação." (2)

Neste cenário, por sua vez, Lopes (1991, p. 99/100) leciona: "A teoria jurídica da imprevisão tende a fazer admitir que, em toda matéria, a parte lesada por um contrato pode ser desligada de suas obrigações, quando acontecimentos extraordinários, escapando a qualquer previsão no momento do nascimento do contrato, lhe alteram tão profundamente a economia que se torna fora de qualquer

dúvida que a parte não teria consentido em assumir a agravação do ônus dela resultante, se tivesse podido prever os acontecimentos posteriores determinadores dessa agravação".

E em outra passagem, conclui:

"A imprevisão consiste, assim, no desequilíbrio das prestações recíprocas, nos contratos de prestações sucessivas ou diferidas, em consequência de acontecimentos ulteriores à formação do contrato, independentemente da vontade das partes, de tal forma extraordinários e anormais que impossível se tornava prevê-los razoável e antecedentemente. São acontecimentos superiores supervenientes que alteram profundamente a economia do contrato, por tal forma perturbado o seu equilíbrio, como inicialmente estava fixado, que se torna certo que as partes jamais contratariam se pudessem ter podido antever esses fatos. Se, em tais circunstâncias, o contrato fosse mantido, redundaria num enriquecimento anormal, em benefício do credor, determinando um empobrecimento da mesma natureza, em relação ao devedor.

Conseqüentemente, a imprevisão tende a alterar ou a excluir a força dos contratos" (3)

A jurisprudência pátria, ainda que de maneira tímida, há várias décadas, tem aplicado essa teoria para manter o equilíbrio dos contratantes. Para ilustrar esta assertiva é de ser examinado os seguintes acórdãos:

"Teoria da imprevisão – Amplo abrigo na jurisprudência brasileira - Derrogação do princípio 'pacta sunt servanda'. Escapa de qualquer previsibilidade o desordenado e galopante aumento de preços, principalmente dos materiais de construção, de forma que o cumprimento de uma empreitada pela normal estimativa à época da convenção traduziria enriquecimento de outra. Se inexistente no contrato cláusula expressa de renúncia ao direito de reajustamento este deve ser amparado" (RT, 305:847).

"Compromisso de compra e venda de apartamento em edifício de condomínio - Cláusulas consideradas leoninas - Cobrança de multas no próprio valor das prestações – Cômputo de pagamentos sucessivos apenas como multas - Inadmissibilidade - Aplicação da Teoria da Imprevisão - Ação de consignação julgada procedente" (RT, 308:811).

"Contrato - Teoria da Imprevisão - Aplicabilidade - Venda a futuro de produto destinado ao consumo humano - Ajuste não aleatório – Excessiva oneração de uma das partes em razão de o preço contratado se ter tornado inferior ao mínimo oficial por força da inflação e da aplicação da tabela defladora cruzeiro/cruzado - Revisão judicial da condição 'preço', ao invés da resolução ou anulação da avença, elevando-o à igualdade com o preço mínimo de garantia, por se tratar de regra de ordem pública - Decisão mantida" (RT, 630:176).

"No contrato de fornecimento de combustíveis, firmado à época em que havia controle estatal sobre o preço do produto, a posterior liberação dos preços, embora enseje a aplicação da teoria da imprevisão, não implica a rescisão do pacto, pois tratando-se de prestação continuada e não de venda final perfeita e acabada, cabe ao vendedor fixar o preço da mercadoria, sem que o comprador esteja obrigado a adquiri-la por este valor" (RT, 768:239-40). (4)

Conclui-se, portanto, que embora a teoria da imprevisão não estivesse estabelecida especificamente no Código Bevilacqua, ela já vinha sendo aplicada nos contratos por ele regidos para restabelecer o equilíbrio das partes, até que expressamente o Código Civil de 2002 passou a dispor sobre a resolução e a revisão contratual por onerosidade excessiva nos artigos 478, 479 e 480.

Sobreleva acrescentar, apenas por amor ao debate, que o Código de Defesa do Consumidor já havia acolhido expressamente a teoria da imprevisão ao possibilitar a revisão do contrato em razão de fatos supervenientes que tornarem as prestações excessivamente onerosas, bem como quando existirem cláusulas contratuais que estabeleçam obrigações desproporcionais, prejudiciais ao consumidor, o que implica no acolhimento da teoria da lesão. (5) O código consumerista foi ainda mais longe ao possibilitar, em seu artigo 49, que o consumidor se arrependesse unilateralmente e desfizesse o contrato. (6)

Como se vê, paradoxalmente está ocorrendo a generalização das exceções, cuja aplicação encontra amparo inclusive no art. 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal(7) e, dessa generalização, resultam profundas restrições ao princípio da força obrigatória dos contratos, de modo que não é exagero dizer que estes são mais ou menos obrigatórios(8).

### 3. A FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO

Oportuniza dizer, também, que o contrato tem função social, a qual seria, como de fato é, meio de viabilizar o desenvolvimento econômico e social. Assim, para subsistir, ele há de ser realizado resguardando a igualdade dos contratantes. Essa igualdade, porém, dada a ausência de paridade de força entre os contratantes, só pode ser atingida por intermédio da interferência do Estado-juiz, ditando normas cogentes que protejam a parte débil, frágil, da relação negocial, cuja decisão só será cumpridora da função social prevista na lei, se analisar o equilíbrio do contrato e as conseqüências diretas e indiretas para a coletividade, no curto, médio e longo prazos, de uma intervenção estatal, assegurando-se a adequada circulação das riquezas e não somente o interesse individual(9).

O direito contratual, como de resto os demais ramos do direito, não escapa das modificações sociais e para subsistir teve de aderir ao relativismo, o que não implica na extinção da autonomia privada(10), pois a interferência do Estado se dá

para garantir valores fundamentais como a igualdade substancial das partes e se há uma restrição na vontade individual, ganha-se na vontade coletiva. (11)

O desenvolvimento econômico e as alterações sociais culminaram por criar a massificação dos contratos e, vista sob a ótica individual, a paridade entre os contratantes não mais existe, de sorte que os princípios fundamentais do contrato foram restringidos, perdendo o caráter absoluto, de vez que "as alterações ocorridas na sociedade, nas últimas décadas, ligadas à crescente velocidade da engrenagem social na era da tecnologia globalizada, exigem também a revitalização do contrato. A velha obrigação estática não mais responde aos anseios sociais, sendo certo que não mais se duvida serem dinâmicas as relações obrigacionais, e, portanto, deve ser adequada a moldura contratual. A resposta do Direito a essa necessidade não foi o abandono do contrato, mas sua atualização e modernização, ou seja, a releitura e reconstrução parcial de seus princípios." (12).

Assim, a intervenção do Estado nas relações contratuais, notadamente nos Estados sociais, mostra-se irreversível. Isto, entretanto, não desnatura o contrato nem a autonomia privada, uma vez que a vontade individual permanece, na maioria das relações contratuais, no aspecto da parte decidir se contratará ou não. No mais, ela foi substituída de maneira vantajosa pela vontade coletiva que se encontra mais aparelhada para resguardar o equilíbrio, a igualdade substancial entre os contratantes e, por conseqüência, um desenvolvimento econômico que atenda aos anseios da sociedade de modo mais justo.

O intervencionismo do Estado é um fenômeno que vem ocorrendo na maioria dos sistemas jurídicos, inclusive no brasileiro, e não tem por escopo essencial proteger a parte mais frágil da relação negocial, como erroneamente se poderia interpretar, mas "assegurar o bom e justo funcionamento do negócio jurídico, de modo que possa preencher as suas finalidades no interesse não só dos contratantes, ou apenas um deles, mas sim do próprio contrato, que evoluiu para ser interpretado dentro de um contexto, essencialmente dinâmico" (13), ou seja, manter o equilíbrio

das partes contratantes, sem o qual o contrato perderia sua principal função e estaria ameaçada a paz social.

O mais forte iria, inevitavelmente, impor sua vontade à parte mais fraca: "A liberdade de contratar acaba por negar-se a si mesma". (14)

Nesse diapasão, concluímos que a revisão contratual judicial, nas hipóteses de alterações imprevisíveis das condições sócio-econômicas de uma das partes contratantes, bem como do preço de mercado, é a forma correta para se buscar, conforme já analisado alhures, o equilíbrio econômico do contrato, cujo princípio foi incorporado ao texto civil codificado de 2002, a teor do artigo 478, e os demais adredemente explanados, como, também, a teor do artigo 479, que positivava a teoria da imprevisibilidade, que tanto a doutrina quanto a jurisprudência de há muito já contemplavam, na vigência do Código de 1916, por cuja construção, agora positivada na lei, é possível manter-se o equilíbrio econômico dos contratos, toda vez em que a prestação de uma obrigação se tornar excessivamente onerosa por razões extraordinárias, resultando vantajosa ao outro contratante, situação essa que não pôde ser prevista no início do pacto.

Fundamentamo-nos, também, no fato de ter o Novo Código Civil cedido espaço aos princípios maiores de superioridade dos interesses sociais, como o da boa-fé e os de ordem pública, em decorrência da função social do contrato, cujas fontes vão desaguar no oceano da visão ulpiana de justiça do *alterum non laedere*.

"Assim, no momento em que esta revisão se fizer necessária, caberá ao Poder Judiciário, que tem o poder-dever de redirecionar e reequilibrar a balança dos interesses, que haja sido modificada por algum fato imprevisível ou imprevisto, afastar a iniquidade, e, se necessário, com prejuízo aos princípios do direito contratual. Teremos evitado prestações excessivamente onerosas, as quais, na prática, sempre recaem sobre o pólo mais fraco e vulnerável. Restabelecer-se-á, então, a igualdade substancial, devendo o Estado-juiz usar do bom senso, para equilibrar os interesses econômicos." (15)

#### 4. CONCLUSÃO

Defendemos a tese revisionista porque, ocorrendo modificação substancial do mercado, estará evidente o desequilíbrio entre as partes: a onerosidade excessiva para uma, propiciando vantagem extrema à outra, o que não poderia subsistir em face da nova codificação civil que, abarcando a Teoria Tridimensional do Direito de Miguel Reale(16), adotou um sistema aberto e alopoiético, propiciando ao Estado-juiz uma livre movimentação para decidir de maneira mais justa e humana sem afastar-se da letra da lei, a qual, vale dizer, serve de inspiração ao julgador por preceituar que os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a intenção das partes, a boa-fé e os usos e costumes do lugar de sua celebração, afastando-se a interpretação literal da linguagem (arts. 112 e 113 CC).

Ao final, cumpre acrescentarmos que a resolução do contrato, tanto pode ser obtida mediante procedimento judicial, quanto pode ser, também, obtida espontaneamente, ou seja, extrajudicialmente, por acordo dos contratantes.

Se judicial, a ação deverá ser ajuizada com base no art. 478 do Código Civil, o qual, interpretado de forma ampla, proporcionaria aos contratantes não só a resolução do negócio jurídico, como também permitiria ao julgador, com fundamento nos princípios acima examinados, a integração do contrato, fosse para redução das prestações excessivamente onerosas, fosse para revisão do contrato, mas, sempre, em face da relativização dos princípios que norteiam as relações contratuais, na busca do equilíbrio entre as partes para manter-se um mínimo de segurança, de modo que o desenvolvimento econômico e social não fosse sacrificado.

Em resumo: O contrato assume, hoje, uma dimensão mais humana!

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. Aspectos da evolução da teoria dos contratos. São Paulo: Saraiva, 1949, p. 142, apud, DONNINI, Rogério Ferraz. A revisão dos contratos no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor. São Paulo: Saraiva, 1999.
- DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil, 3º vol., 11ª ed., São Paulo: Saraiva, 1996.
- GOMES, Orlando. Contratos. 17ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1996.
- LOPES, Miguel Maria de Serpa. Curso de Direito Civil, Vol. III, 4ª ed., Rio de Janeiro: Biblioteca Jurídica Freitas Bastos, 1991.
- LORENZETI, Ricardo Luiz. Fundamentos de Direito Privado. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998.
- LOTUFO, Renan (Coord.). Direito Civil Constitucional. Caderno I, São Paulo: Max Limonad, 1999. MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil. 5º vol., 23ª ed., São Paulo: Saraiva, 1989.
- REALE, Miguel. Teoria Tridimensional do Direito: Situação Atual. 5ª ed. rev. e reestruturada. São Paulo: Saraiva, 1994.
- ROPPO, Enzo. O Contrato. Coimbra: Livraria Almedina, 1998.
- WALD, Arnoldo. Obrigações e Contratos, 12ª ed., Revista dos Tribunais: 1995.
- \_\_\_\_\_. Revista Trimestral de Direito Civil - RTDC. A dupla função econômica e social do contrato. Rio de Janeiro: Padma, Ano 5, vol. 17, jan/mar 2004.

## NOTAS

- 1 - GOMES, Orlando. Contratos, 17ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996, p. 36.
- 2 - ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. Aspectos da evolução da teoria dos contratos. São Paulo: Saraiva, 1949, p. 142, apud DONNINI, Rogério Ferraz. A revisão dos Contratos no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor. São Paulo: Saraiva, 1999, p. 45. No mesmo sentido MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil, 5º vol., 23ª ed., São Paulo: Saraiva, 1989, p. 10/11. DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil. 3º vol., 11ª ed. São Paulo: Saraiva, 1996, p. 146. WALD, Arnoldo. Curso de Direito Civil Brasileiro. Obrigações e Contratos. 12ª ed. Revista dos Tribunais, 1995, p. 231/214.
- 3 - LOPES, Miguel Maria de Serpa. Curso de Direito Civil, Vol III, 4ª ed., Rio de Janeiro: Biblioteca Jurídica Freitas Bastos, 1991, p. 99/100.
- 4 - Cf., no mesmo sentido, RT, 759:286; RSJT, LEX, vol. 23:329; JSTJ e TRF, LEX, vol. 74:208; JSTJ e TRF, LEX, vol. 86:185; JTACSP, LEX, vol. 151:342 e 479; JTACSP, LEX, vol. 153:343; RF 77:79; RF 104:269; RF 171:240; RF 229:52; RTJ 68:95.

5 - 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."

6 - "O consumidor pode desistir do contrato, no prazo de 7 (sete) dias a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação de fornecimentos de produtos e serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial, especialmente por telefone ou a domicílio. Parágrafo único. Se o consumidor exercitar o direito de arrependimento previsto neste artigo,

os valores eventualmente pagos, a qualquer título, durante o prazo de reflexão, serão devolvidos, de imediato, monetariamente atualizados."

7 - "A lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito".

8 - WALD Arnoldo. Revista Trimestral de Direito Civil. A dupla função econômica e social do contrato. Rio de Janeiro: Ed. Padma, Ano 5, Vol. 17, jan/mar 2004, p. 5.

9 - Ibidem, p. 9.

10 - Não há autonomia absoluta ou ilimitada de vontade; a vontade tem sempre limites, e a alusão à autonomia é alusão ao que se pode querer dentro desses limites". In MIRANDA Pontes. Tratado de Direito Privado, Tomo XXXVIII.

11 - LORENZETI Ricardo Luiz. Fundamentos de Direito Privado. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1998, p. 551: "O contrato atual não é um assunto individual, mas que 'tem passado a ser uma instituição social que não afeta somente os interesses dos contratantes. À sociedade, representada pelo Estado e outras entidades soberanas, atribui-se o controle de uma parte essencial do Direito Contratual.' À sociedade interessa que existam bons contratantes, que ajam bem, socialmente, e isso cria um novo espírito contratual, que pode ser denominado 'princípio de sociabilidade'. Sobre essa base impõe-se obrigação aos contratantes."

12 - WALD Arnoldo. Doutrina. Artigo intitulado: A dupla função econômica e social do contrato - RTDC-Revista Trimestral de Direito Civil, Ed. Padma, Ano 5, Vol. 17, jan/mar 2004, p. 4.

13 - Idem, bis idem, p. 6.

14 - ROPPO Enzo. O Contrato. Coimbra: Livraria Almedina, 1998, p.333.

15 - LOTUFO Renan (Coord.). Direito Civil Constitucional, Cadernos I, São Paulo: Max Limonad, 1999, p.135. 16 - Dada a concepção filosófico-jurídica que lastreou o Novo Código Civil, vale ressaltar aqui, por telo inspirado, a Teoria Tridimensional

do Direito, concebida pelo preclaro Miguel Reale que a desenvolveu desde os idos de 1940, e com grande repercussão na cultura jurídica, a qual corresponde a três aspectos básicos, discerníveis em todo e qualquer momento da vida jurídica: um aspecto normativo (o direito como ordenamento e sua respectiva ciência); um aspecto fático (o direito como fato, ou em sua efetividade social e histórica) e um aspecto axiológico (o direito como valor de justiça). Segundo essa teoria, desde a sua origem, ou seja, desde o aparecimento da norma jurídica - que é síntese integrante de fatos ordenados segundo distintos valores, até o momento final de

sua aplicação - o direito se caracteriza por sua estrutura tridimensional, na qual fatos e valores se dialetizam, isto é, obedecem a um processo dinâmico. E é nesse processo dinâmico, então, que "fato, valor e norma estão sempre presentes e correlacionados em qualquer expressão da vida jurídica, seja ela estudada pelo filósofo ou o sociólogo do direito, ou pelo jurista como tal, ao passo que, na tridimensionalidade genérica ou abstrata, caberia ao filósofo apenas o estudo do valor, ao sociólogo o do fato e ao jurista o da norma." REALE, Miguel. Teoria

Tridimensional do Direito: Situação Atual, 5ª ed. revista e reestruturada. São Paulo: Saraiva, 1994, p. 57.

(\*) A autora é advogada e especializanda em Direito Civil na Faculdade de Direito das Faculdades Integradas "Antonio Eufrásio de Toledo" de Presidente Prudente/SP. E-mail: sr.negrao@uol.com.br.

**Autor:** Sônia Regina Negrão