

## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA



STJ – REsp 1.930.085/AM – 3.ª T. – j. 16.08.2022 – v.u. – rel. Min. Nancy Andrighi – DJe 18.08.2022 – Área do Direito: Civil.



**Indeferida a resilição unilateral de contrato de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária, com a devolução dos valores pagos pelos adquirentes e o arbitramento de indenização por danos morais, por não comprovação da onerosidade excessiva.**

**Veja também Jurisprudência relacionada ao tema**

- TJSP, ApCiv 1006315-13.2021.8.26.0286, j. 16.05.2023, DJe 16.05.2023.

**Veja também Doutrinas relacionadas ao tema**

- Notas sobre a extinção unilateral das promessas de compra e venda de unidades imobiliárias por consumidores à luz da Lei 13.786/2018, de Francisco de Assis Viégas e João Quinelato de Queiroz *RDPriv* 101/203-231; e
- Resolução por onerosidade excessiva: pressupostos e disponibilidade, de Luis Renato Ferreira da Silva – *RDCC* 19/61-86.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.930.085 - AM (2021/0092589-8)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : SWISS PARK MANAUS INCORPORADORA LTDA  
**ADVOGADOS** : LUCIANA BUZZATTO PERES - SP239449  
                  : THAIS PIECHOTTKA - SP307992  
**RECORRIDO** : JOSÉ RENATO BRASIL DE OLIVEIRA  
**RECORRIDO** : CELIA NIRVANA DOS SANTOS BRASIL  
**ADVOGADO** : CAIO TASSO SILVA QUEIROZ DOS SANTOS - AM007556

**EMENTA**

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESSARCIMENTO C/C RESILIÇÃO UNILATERAL DO CONTRATO E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PRETENSÃO DE RESILIÇÃO UNILATERAL. QUEBRA ANTECIPADA DO CONTRATO. ONEROSIDADE EXCESSIVA NÃO CARACTERIZADA. INCIDÊNCIA DA LEI 9.514/1997.

1. Ação de ressarcimento c/c resilição unilateral de contrato e compensação por danos morais ajuizada em 19/03/2015, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 19/01/2021 e concluso ao gabinete em 07/04/2021.

2. O propósito recursal é decidir sobre a resilição unilateral do contrato de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária, por onerosidade excessiva, com a devolução dos valores pagos pelos adquirentes, bem como sobre a caracterização do dano moral e o julgamento além do pedido (*ultra petita*).

3. O pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente, mesmo que ainda não tenha havido mora no pagamento das prestações, configura quebra antecipada do contrato ("*anticipatory breach*"), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos 26 e 27 da Lei 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente. Entendimento da Terceira Turma.

4. A intervenção judicial voltada à resolução do contrato por onerosidade excessiva pressupõe a ocorrência de fato superveniente que altere, substancialmente, as circunstâncias intrínsecas à formação do vínculo contratual, ou seja, a suabase objetiva, de modo a comprometer a equação econômica prevista pelos contratantes.

5. Hipótese em que não se justifica a resolução do contrato por onerosidade excessiva em virtude da mudança na capacidade financeira dos adquirentes, causada por fatos que não se relacionam com as circunstâncias que envolveram a conclusão do contrato e que tampouco alteraram a onerosidade da prestação inicialmente assumida, sendo de rigor a incidência da Lei 9.514/1997.

6. Recurso especial conhecido e provido.

## COMENTÁRIO

IMPOSSIBILIDADE RELATIVA PESSOAL E ALTERAÇÃO  
DAS CIRCUNSTÂNCIAS: COMENTÁRIOS AO ACÓRDÃO  
PROFERIDO NO REsp 1.930.085/AM

*SUBJECTIVE IMPOSSIBILITY OF PERFORMANCE AND CHANGE OF CIRCUMSTANCES:  
COMMENTS ON THE DECISION OF THE SPECIAL APPEAL 1,930,085/AM,  
BY BRAZILIAN FEDERAL SUPERIOR COURT OF JUSTICE*

INTRODUÇÃO: APRESENTAÇÃO DO CASO<sup>1</sup>

No dia 13 de dezembro de 2013, os compradores J. R. B. de O. e C. N. dos S. B. adquiriram um imóvel da vendedora S. P. por meio de contrato de compra com garantia de alienação fiduciária. Comprometeram-se a efetuar o pagamento do preço (R\$ 125.865,81) por meio de um sinal acrescido de 120 parcelas mensais e consecutivas, cujos vencimentos teriam início em 30 de janeiro de 2014.

Entretanto, a partir de 21 de fevereiro de 2014, os compradores passaram a sofrer ameaças de morte oriundas de uma quadrilha que furtara a arma de fogo do primeiro deles, policial civil. À vista disso, sentiram a necessidade de se mudar para um local mais seguro, razão pela qual alugaram imóvel localizado em condomínio fechado, o que acabou por afetar o orçamento familiar.

Em 06 de maio de 2014, manifestando a intenção de resilir unilateralmente o contrato, os compradores notificaram a vendedora por e-mail. Neste, indagaram-na sobre os trâmites necessários para a extinção do contrato e a repetição das parcelas pagas. Em 28 de maio de 2014, reiteraram seu interesse na rescisão unilateral e, a partir de então, deixaram de pagar as prestações que se venceram a partir de 30 de maio de 2014. Consequentemente, seus nomes foram negativados perante os órgãos de proteção ao crédito e, em 20 de agosto de 2014, a vendedora iniciou o processo de execução da alienação fiduciária.

À vista disso, os compradores ajuizaram contra a vendedora ação judicial visando à rescisão unilateral do contrato e a sua condenação à devolução das parcelas pagas e ao pagamento de compensação por danos morais.

A juíza da 1ª Vara Cível e de Acidentes do Trabalho de Manaus acolheu o pedido e, com base no Código de Defesa do Consumidor, resiliu o contrato "por culpa exclusiva dos Requerentes" e determinou que a vendedora devolvesse aos compradores 90% dos valores pagos. Ainda, condenou-a ao pagamento de R\$ 20 mil para cada comprador a título de compensação por danos morais.

1. Esta seção foi elaborada com base nos relatórios contidos nas seguintes decisões: 1ª V. Civ. e Acid. do Trab. de Manaus, Processo n. 0608006-34.2015.8.04.0001, juíza Joana dos Santos Meirelles, j. 15.10.2015; TJAM, ApCív n. 0608006-34.2015.8.04.0001, rel. Des. Cláudio César Ramalheira Roessing, 1.ª C. Civ, j. 15.06.2020, *DJe* 19.06.2020; e STJ, REsp n. 1.930.085/AM, rel. Min. Nancy Andrighi, 3.ª T., j. 16.08.2022, *DJe* 18.08.2022 (em comento).

A vendedora apelou ao Tribunal de Justiça do Amazonas, que, mesmo reconhecendo a preponderância dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 sobre Código de Defesa do Consumidor, entendeu que a situação dos autos seria mais complexa e extrapolaria o âmbito da rescisão unilateral e do inadimplemento. Para os desembargadores, as ameaças sofridas pelos compradores, relatadas à vendedora por *e-mails* datados de 06 e 28 de maio de 2014, constituíram fato imprevisível. Por sua vez, a necessidade de locação de novo imóvel de maneira repentina teria onerado excessivamente os compradores, cuja renda já estava comprometida com o pagamento do financiamento e de mensalidades de universidade particular para três filhos. Assim, a condenação foi mantida por entender-se que a vendedora violou o princípio da boa-fé objetiva, pois, mesmo ciente da situação dos compradores, não tentara amenizar a sua inadimplência. Entretanto, o recurso foi provido em parte: reduziu-se para R\$ 10 mil o valor individual da compensação por danos morais. Entendeu-se, no ponto, ter havido julgamento *ultra petita*.

Irresignada, a vendedora interpôs recurso especial ao Superior Tribunal de Justiça. Apontou para a ocorrência de violação aos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, dos arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil e dos arts. 186 e 927 do Código Civil, bem como para a existência de dissídio jurisprudencial. Argumentou que: a) agira de acordo com o procedimento de cobrança extrajudicial previsto na Lei 9.514/1997; b) referida norma não prevê a restituição de percentual de valores pagos; c) não cometera qualquer ilícito; d) inexistiu dano moral. Ainda, atacou a utilização da teoria da imprevisão pelo Tribunal de Justiça do Amazonas, pois a locação de um imóvel por R\$ 500,00 mensais não seria suficiente a tornar tão oneroso o pagamento das parcelas do financiamento, acrescentando que a alegação de que os compradores pagam mensalidades universitárias deprecia contra a boa-fé e a liberdade contratual.

A 3.<sup>a</sup> T. do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial. Nos termos do voto da relatora, ministra Nancy Andrighi, destacou-se que a Lei 9.514/1997 permite a consolidação da propriedade em caso de inadimplemento do fiduciante, o que não se restringe à mora e pode incluir ações contrárias à manutenção do contrato. Assim, mesmo sem mora no pagamento, a quebra antecipada do contrato permite a aplicação da norma. Ainda, afastou-se a tese de resolução por onerosidade excessiva, pois o instituto não se aplica aos casos de mudança na capacidade financeira de uma das partes, sendo necessária a ocorrência de fatos supervenientes que alterem a base objetiva do contrato. Assim, o acórdão recorrido foi reformado, afastando-se, inclusive, a compensação por danos morais.

## 1. DELIMITAÇÃO TEMÁTICA DESTE COMENTÁRIO

Conforme foi relatado, o Tribunal de Justiça do Amazonas aplicou ao caso o disposto no art. 478 do Código Civil. Entenderam os julgadores que as ameaças sofridas pelos locatários (fato imprevisível) impuseram a locação repentina de outro imóvel, comprometendo a renda familiar (onerosidade excessiva). A tese, contudo, foi refutada pelo Superior Tribunal de Justiça.

Neste comentário, não se tem a pretensão de abordar cada um dos pressupostos<sup>2</sup> que motivam a aplicação do art. 478 do Código Civil. O objetivo aqui é demonstrar que as circunstâncias pessoais não justificam a resolução ou a revisão do contrato por onerosidade excessiva.

2. “De modo sintético, os principais pressupostos do Código Civil para a resolução ou a revisão dos contratos por onerosidade excessiva são: (i) que o contrato seja de execução continuada ou diferida; (ii) a existência de prestação excessivamente onerosa para uma das partes, com a quebra de sua equação econômica;

A resolução contratual por onerosidade excessiva, destaque-se, está situada em uma "posição intermediária"<sup>3</sup> entre o inadimplemento voluntário e o que decorre da impossibilidade da prestação. Assim, é crucial iniciar este estudo por essa última categoria jurídica, que, semelhantemente à primeira, isenta o devedor da responsabilidade pelo inadimplemento da obrigação<sup>4</sup> e não se confunde com a impossibilidade relativa pessoal.

## 2. IMPOSSIBILIDADE DA PRESTAÇÃO: ORIGENS

Oriundo das regras do Direito Antigo, o brocardo "*impossibilium nulla obligatio est*" (Celsus: D. 50, 17, 185) traduz a ideia de que ninguém pode se obrigar a realizar o impossível. Para os romanos, referida regra somente abrangia os casos de impossibilidade objetiva, pois se outra pessoa pudesse prestar o que o devedor prometeu, a obrigação não seria considerada nula: "*Si ab eo stipulatus sim, qui efficere non possit, cum alio possibile sit, iure factam obligationem sabinus scribit*" (D. 45, 1, 137, 5). Os juristas romanos distinguiram o impedimento natural da capacidade de dar, considerando que a causa da dificuldade está relacionada ao incômodo do promitente, não ao impedimento do estipulante – "*causa difficultatis ad incommodum promissoris, non ad impedimentum stipulatoris pertinet*" (D. 45, 1, 137, 4). Tratava-se de uma questão de conveniência. A situação não era vista como impossível mesmo se o devedor não dispusesse de recursos ou se o escravo que prometeu dar em Éfeso se encontrasse em Roma, por exemplo. Havia, nessa hipótese, a seguinte ressalva (D. 46, 3, 98, 8): se o escravo estivesse nas mãos do inimigo, a promessa ficaria suspensa até que o *servus* pudesse retornar à posição anterior (postlimínio). Por outro lado, eram inválidas promessas como fazer a travessia Roma-Cartago a navio em 24 horas, o que não era apenas difícil, mas impossível (Inst. 3, 15, 5), ou a do moribundo de construir uma casa<sup>5-6</sup>, excepcionando-se, neste último caso, a probabilidade de a promessa ser transferida aos seus herdeiros (C. 8, 37, 15).

e (iii) em virtude de acontecimento extraordinário e imprevisível." (FERREIRA, Antonio Carlos. Revisão judicial de contratos: diálogo entre a doutrina e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 1, n. 1, out.-dez. 2014, p. 33).

3. RODRIGUES JR., Otavio Luiz. *Revisão judicial dos contratos: autonomia da vontade e teoria da imprevisão*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2006. p. 90: "Posta em suas origens italianas, a *excessiva onerosidade* é considerada forma de *resolução do contrato*, portanto, ingressaria metodologicamente ao lado da *resolução por inexecução voluntária* e da *resolução por inexecução involuntária*, ocupando uma posição intermediária entre os dois fenômenos."
4. Sobre o efeito liberatório da resolução por onerosidade excessiva sem atribuir-se responsabilidade a qualquer dos contratantes, escreveu Otavio Luiz Rodrigues Jr.: "Observe que, em sua pureza teórica, a excessiva onerosidade é posta no campo da *resolução anormal dos contratos*, situada num *locus sui generis*, em que se dissolve o pacto, dispensando-se a responsabilização de qualquer das partes e apenas liberando-se o mais onerado." (RODRIGUES JR., Otavio Luiz. *Revisão judicial dos contratos*, cit., p. 91).
5. ZIMMERMANN, Reinhard. *The Law of Obligations: roman foundations of the civilian tradition*. Cape Town; Wetton; Johannesburg: Juta&Co, 1990. p. 687-688.
6. A regra "*impossibilium nulla obligatio est*", embora não significasse que o contrato que tem por objeto a prestação de coisa impossível seja necessariamente nulo, foi adotada por Bernhard Windscheid em suas *Pandectas* (§§ 264 e 315) e, posteriormente, positivada no § 306 do BGB, cuja redação original previa: "*Ein auf eine unmögliche Leistung gerichteter Vertrag ist nichtig.*" ("É nulo o contrato voltado a uma prestação impossível", em tradução livre) (ZIMMERMANN, Reinhard. *The Law of Obligations*, cit., p. 694). Entretanto, referido fragmento apenas resumia a premissa de que ninguém pode ser obrigado a executar o impossível.

Atualmente, haverá impossibilidade da prestação em contratos instantâneos (geralmente), como naqueles em que uma fábrica não consegue entregar o produto porque não recebeu os insumos ou quando uma empresa aérea fica impossibilitada de efetuar um voo porque o país de destino fechou suas fronteiras<sup>7</sup>. No Direito brasileiro, a impossibilidade da prestação, quando contemporânea à formação do contrato, nulifica-o (art. 166, II, CC); quando superveniente, resolve-o, isentando o devedor não culpado do pagamento de indenização por perdas e danos (arts. 234, 238, 248, 250, 256, 393, CC)<sup>8</sup>.

---

Para Reinhard Zimmermann, isso difere da "afirmação de que um contrato com uma execução impossível está fadado a ser nulo" (tradução livre). Assim, não é totalmente correto afirmar que a redação original do § 306 do BGB deita suas raízes no referido brocardo, sobretudo porque os romanos tendiam a impor o cumprimento do contrato sempre que havia alguma possibilidade de assim se fazer (ZIMMERMANN, Reinhard. *The New German Law of Obligations: historical and comparative perspectives*. New York: Oxford University Press, 2005. p. 62). Anote-se que a redação original do § 306 do BGB era duramente criticada por sua rigidez, tendo ela sido modificada em razão da Lei de Modernização do Direito das Obrigações de 2002. Atualmente, a impossibilidade inicial, anteriormente considerada um impedimento à validade do contrato, não é mais motivo de nulidade, consoante se extrai do § 311a I do BGB e, ainda, do art. 4:102 do PECL. Por sua vez, o § 311a II do BGB estabelece um regime de responsabilidade diferente do anterior, que leva em consideração a impossibilidade objetiva e a impossibilidade subjetiva inicial da mesma forma que a superveniente, com a culpa do vendedor sendo atribuída de maneira diferente em cada caso. Em tais hipóteses, há a possibilidade de o comprador recuperar seu interesse negativo nos casos em que o vendedor sabia ou devia saber da impossibilidade (ZIMMERMANN, Reinhard. *The New German Law of Obligations*, cit., p. 62-64).

7. CARNAÚBA, Daniel; DIAS, Daniel; REINIG, Guilherme Henrique Lima. O coronavírus e a impossibilidade de cumprimento das obrigações nas relações de consumo. In: MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; ROSENVALD, Nelson; DENSA, Roberta (coord.). *Coronavírus e responsabilidade civil: impactos contratuais e extracontratuais*. Indaiatuba: Foco, 2020. *E-book*, n. 1: "Em tempos de pandemia do coronavírus, tem-se observado, com crescente frequência, situações em que os fornecedores de produtos e serviços estão impossibilitados de cumprir com suas obrigações contratuais. Casos em que o fornecedor, mesmo que envidasse todos os esforços, não conseguiria fornecer o serviço ou produto contratado. [¶] Esse é o caso, por exemplo, de fabricante que não consegue entregar o produto final vendido ao consumidor, porque o seu fornecedor estrangeiro não enviou os insumos necessários para a produção da mercadoria. Ou, então, a hipótese de empresa aérea que não consegue transportar os consumidores de determinados voos, porque o país de destino fechou suas fronteiras ou aeroportos. Esse é ainda o caso de produtora de eventos que não pôde realizar grande show programado há meses, em face de norma estatal promulgada recentemente que proíbe a realização de eventos que gerem aglomeração de qualquer espécie."
8. Sobre a impossibilidade da prestação, colhe-se das lições deixadas por Lacerda de Almeida: "A possibilidade da prestação constitui um dos elementos essenciais da obrigação, e assim, como a prestação impossível impede de princípio a formação do vínculo obrigatório por falta de objeto, assim também e pelo mesmo motivo a impossibilidade superveniente, suprimindo um elemento essencial da obrigação, acarreta a extinção desta. [¶] Para esse efeito, entretanto, importa que a impossibilidade da prestação não seja imputável ao devedor, mas provenha de circunstância estranha a sua vontade. [¶] A impossibilidade deve ser absoluta, e abranger a prestação inteira, para aproveitar ao devedor exonerando-o por completo; pelo que restar da prestação, ainda que seja acessório, continua a obrigação." (LACERDA DE ALMEIDA, Francisco de Paula. *Obrigações: exposição systemática desta parte do direito civil pátrio segundo o método dos "direitos de família" e "direito das coisas"* do conselheiro Lafayette Rodrigues Pereira. 2. ed. Rio de Janeiro: Typographia "Revista dos Tribunaes", 1916. p. 345-346).

### 3. IMPOSSIBILIDADE OBJETIVA E IMPOSSIBILIDADE SUBJETIVA

Numa primeira classificação, a impossibilidade da prestação pode ser dividida em objetiva e subjetiva. A impossibilidade objetiva se dá quando há perecimento do objeto. A subjetiva, por sua vez, diz respeito à impotência<sup>9</sup> do devedor, e unicamente dele, de cumprir a prestação. Ambas não se confundem<sup>10</sup>.

A impossibilidade atinente ao objeto atingirá todas as partes, ao passo que a subjetiva alcança tão somente a pessoa do devedor. Assim, quando ninguém mais pode cumprir a obrigação, estar-se-á diante da impossibilidade objetiva. De outro norte, atingindo a impossibilidade somente o devedor e podendo a prestação ser cumprida por outra pessoa (subjetiva), não haverá efeito liberatório da obrigação<sup>11</sup>. Exemplificando, haverá impossibilidade objetiva se a joia que deveria ser entregue ao credor é destruída; e impossibilidade subjetiva, se o operário que executaria a obra perde os braços em um acidente<sup>12</sup>.

É possível que, em algumas ocasiões, a impossibilidade que afeta o devedor também acometa o objeto. É o que ocorre quando a obrigação só pode ser cumprida pessoalmente pelo devedor, que está impedido de fazê-lo. Essa inaptidão acarretará a impossibilidade do próprio objeto<sup>13</sup>. Mas, se o devedor puder ser substituído por outra pessoa no cumprimento da prestação (obrigação de fazer fungível), haverá mera impossibilidade do devedor, que não é capaz de extinguir a obrigação. Somente quando a obrigação for personalíssima – hipótese em que a impossibilidade subjetiva se equipara à objetiva – estará o devedor exonerado<sup>14</sup>. Nesse caso, o requisito da exterioridade acaba por ser mitigado<sup>15</sup>, pois, sendo a prestação infungível, a doença do devedor – fato interno e não externo – o desobriga.

Assim, haverá impossibilidade subjetiva, absoluta e definitiva se o devedor estiver acometido de Covid-19 na data do cumprimento da obrigação, especialmente se esta possuir termo essencial e só por ele puder ser prestada. O mesmo ocorre quando, embora a prestação, por sua natureza, possa ser executada por terceiro, o estado de saúde do devedor o impede de acionar outra pessoa para adimplir a obrigação. No entanto, se o motivo do não cumprimento diz com a ausência de meios

9. FONSECA, Arnaldo Medeiros da. *Caso fortuito e teoria da imprevisão*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1958. p. 154.

10. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado: direito das obrigações: auto-regramento da vontade e lei, alteração das relações jurídicas obrigacionais, transferência de créditos, assunção de dívida alheia, transferência da posição subjetiva nos negócios jurídicos*. 3. ed. São Paulo: Ed. RT, 1984. t. 23, p. 104: "A impossibilidade da prestação pode ser objetiva ou subjetiva. A impossibilidade objetiva e a impossibilidade subjetiva (impossibilidade subjetiva do devedor) são inconfundíveis: aquela é a impossibilidade por falta do objeto, inclusive a impossibilidade do fazer ou do não fazer; essa é a inaptidão do devedor para prestar, impossibilidade que só diz respeito ao sujeito passivo."

11. GOMES, Orlando. *Obrigações*. 18. ed. rev. e atual. por Edvaldo Brito. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 150.

12. ANTUNES VARELA, João de Matos. *Das obrigações em geral*. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2017 [1997]. v. 2, p. 68.

13. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*, t. 23, cit., p. 104.

14. COSTA, Mariana Fontes da. *Da alteração superveniente das circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais*. Coimbra: Almedina, 2017. p. 211.

15. MARTINS-COSTA, Judith. *Comentários ao novo Código Civil: do inadimplemento das obrigações*. Coord. Sálvio de Figueiredo Teixeira. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. v. 5, t. 2, p. 299.

para prestar, dá-se impossibilidade subjetiva, que não exonera o devedor<sup>16</sup>. Estar sem meios não se confunde com estar impossibilitado, sendo a diferença bastante relevante dadas as repercussões jurídicas de cada cenário.

Portanto, a possibilidade de exonerar ou não o devedor estará vinculada à natureza da obrigação. Sendo ela infungível, tanto a impossibilidade objetiva quanto a subjetiva levarão à extinção da obrigação. Por outro lado, quando a obrigação for fungível, somente a impossibilidade objetiva – que afeta todas as pessoas envolvidas no negócio jurídico – conduzirá à exoneração<sup>17</sup>.

#### 4. IMPOSSIBILIDADE ABSOLUTA E IMPOSSIBILIDADE RELATIVA

Uma classificação diversa cataloga a impossibilidade em absoluta e relativa. Esta, por vezes, provoca alguma confusão<sup>18</sup>. Nessa categorização, a impossibilidade da prestação será absoluta quando afeta qualquer indivíduo ao passo que será relativa quando atinge apenas o devedor, pois este não dispõe de meios de prestar, o que indica sua insolvência (*Unvermögen* no Direito alemão), havendo uma *difficultas praestandi*<sup>19-20</sup>.

Também nessa classificação, a impossibilidade não se confunde com a mera adversidade econômica no cumprimento, não tendo amparo a teoria do limite do sacrifício<sup>21</sup>.

A doutrina do limite do sacrifício (*der Opfergrenze*), surgida no período pós-primeira guerra, indica que a mera impossibilidade relativa ou econômica teria efeito liberatório. O dever de prestar teria, assim, um limite: o sacrifício razoavelmente exigível do devedor. O que ultrapassa tal limiar se equipara, para esse entendimento, à impossibilidade<sup>22</sup>. O devedor não pode ser submetido a uma prestação que exceda o limite razoável do sacrifício nem forçado a satisfazer os interesses do credor a qualquer custo. Embora se reconheça que a "teoria é perigosa, por falta de critério seguro de limitação", Pontes de Miranda admite de que "há casos em que outra solução seria impraticável".

16. MARTINS-COSTA, Judith; SILVA, Paula Costa e. *Crise e perturbações no cumprimento da prestação: estudo de direito comparado luso-brasileiro*. São Paulo: Quartier Latin, 2020. p. 164.

17. ANTUNES VARELA, João de Matos. *Das obrigações em geral*, v. 2, cit., p. 74.

18. MARTINS-COSTA, Judith; SILVA, Paula Costa e. *Crise e perturbações no cumprimento da prestação*, cit., p. 163, nota 352. Sobre a impossibilidade relativa, há regra específica no Código Civil brasileiro. Trata-se do art. 106, segundo o qual "[a] impossibilidade inicial do objeto não invalida o negócio jurídico se for relativa, ou se cessar antes de realizada a condição a que ele estiver subordinado".

19. COUTO E SILVA, Clóvis Verissimo do. *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006. p. 98. FULGÊNCIO, Tito. *Manual do Código Civil brasileiro: do direito das obrigações, da modalidade das obrigações*. Rio de Janeiro: Jacintho Ribeiro dos Santos, 1928. v. 10, p. 60. ANTUNES VARELA, João de Matos. *Das obrigações em geral*, v. 2, cit., p. 68.

20. Segundo Tito Fulgêncio, o direito alemão fala em impossibilidade para se referir à impossibilidade absoluta e em impotência (*Unvermögen*) para tratar da impossibilidade relativa (FULGÊNCIO, Tito. *Manual do Código Civil Brasileiro*, v. 10, cit., p. 60).

21. AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor: resolução*. Rio de Janeiro: Aide, 2003. p. 99.

22. ANTUNES VARELA, João de Matos. *Das obrigações em geral*, v. 2, cit., p. 68-69. Segundo Antunes Varela, mesmo na teoria do limite do sacrifício, a exoneração do devedor não era automática, uma vez que ele poderia desejar cumprir a obrigação mesmo à custa de um esforço extremo, seja para manter seu bom nome, seja para garantir o recebimento da contraprestação.

Para ilustrar, indica um contrato de compra e venda com preço vinculado à moeda estrangeira (do país onde uma das partes reside) que, diante da variação cambial, se tornou excessivamente elevado, cabendo ao devedor provar que o pagamento exigir-lhe-ia um sacrifício de grande monta, como vender a indústria de onde tira seu sustento<sup>23</sup>. Não obstante o entendimento do autor, em casos de oscilação de preço em decorrência de flutuação monetária, o Superior Tribunal de Justiça já definiu que a variação cambial não constitui fato imprevisível<sup>24</sup>. Recentemente, esse entendimento foi elevado à categoria de norma cogente pela Lei 14.010/2020<sup>25</sup>, consoante se extrai do *caput* do seu art. 7º: "Não se consideram fatos imprevisíveis, para os fins exclusivos dos arts. 317, 478, 479 e 480 do Código Civil, o aumento da inflação, a variação cambial, a desvalorização ou a substituição do padrão monetário."<sup>26</sup>

Frequentemente, a impossibilidade objetiva e a absoluta, bem como a subjetiva e a relativa, são tratadas como sinônimas. Contudo, conforme salienta Catarina Monteiro Pires, a doutrina portuguesa predominante enfatiza a existência de distinções entre essas categorias de impossibilidade. Dessa forma, a impossibilidade subjetiva pode ser classificada como absoluta ou relativa, assim como a impossibilidade objetiva também pode sê-lo<sup>27</sup>.

23. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*, t. 23, cit., p. 113.

24. "O histórico inflacionário e as sucessivas modificações no padrão monetário experimentados pelo país desde longa data até julho de 1994, quando sobreveio o Plano Real, seguido de período de relativa estabilidade até a maxidesvalorização do real em face do dólar americano, ocorrida a partir de janeiro de 1999, não autorizam concluir pela imprevisibilidade desse fato nos contratos firmados com base na cotação da moeda norte-americana, em se tratando de relação contratual paritária." (STJ, REsp n. 1.321.614/SP, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, rel. p/ o acórdão Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª T., j. 16.12.2014, DJe 03.03.2015).

25. "Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (COVID-19)." (ementa).

26. Acrescente-se que a eficácia desse dispositivo se estende para além de 30 de outubro de 2020, permanecendo em vigor enquanto durarem os efeitos da pandemia da COVID-19: "A aplicação no tempo dos arts. 6º e 7º da Lei 14.010/2020, cabe salientar, foi definida pelo legislador a partir da continuidade dos impactos da crise sanitária sobre contratos, diferenciando-se de outros dispositivos desta mesma Lei que foram circunscritos a um determinado lapso temporal previamente estipulado." (LEONARDO, Rodrigo Xavier; RODRIGUES JR., Otavio Luiz. As consequências da pandemia e o caso fortuito ou força maior. In: ANASTASIA, Antonio; DIAS TOFFOLI, José Antonio; TEBET, Simone (Org.). *Comentários ao RJET (Lei 14.010/2020) pelos autores do anteprojeto*. São Paulo: Ed. RT, 2021. p. 138).

27. PIRES, Catarina Monteiro. *Contratos: perturbações na execução*. Coimbra: Almedina, 2019. v. 1, p. 25: "São frequentes as referências a uma afinidade – e, por vezes, até mesmo, a sobreposição – entre impossibilidade objetiva e impossibilidade absoluta, por um lado, e entre impossibilidade subjetiva e "impossibilidade relativa", por outro lado. Alguma doutrina utiliza mesmo as designações impossibilidade subjetiva e relativa e impossibilidade objetiva e absoluta em sinonímia. [¶] Contudo, as distinções não se confundem, como tem salientado, e bem, a doutrina portuguesa dominante. Assim, na exposição de MANUEL DE ANDRADE "a impossibilidade subjectiva pode ser absoluta (o devedor não pode prestar, podendo, todavia, a prestação ser feita por outrem) ou relativa (o devedor só pode prestar com excessiva dificuldade, a qual já não existe para outra ou outras pessoas); assim como pode a impossibilidade objectiva ser também absoluta (ninguém pode prestar) ou relativa (existe *difficultas* para toda a gente)". Na esteira desta clarificação, ensinou ainda ANTUNES VARELA: "a impossibilidade subjectiva (atinente apenas ao devedor) tanto pode ser absoluta (caso de o devedor da prestação de facto não fungível cair em estado de coma, com perda absoluta de consciência, por exemplo) como relativa (caso do artista cuja vida corre grave risco com o cumprimento da obrigação). E outro tanto pode afirmar-se em relação à impossibilidade objectiva,

Para o Direito português, segundo a interpretação que é dada ao art. 790.1 do seu Código Civil, apenas a impossibilidade absoluta do adimplemento é capaz de exonerar o devedor<sup>28</sup>, não sendo suficiente que seja relativa (*difficultas praestandi*), esta considerada a mera dificuldade ou maior onerosidade do devedor para cumprir a prestação, seja de natureza financeira, pessoal ou moral, a exemplo do que ocorre na França e na Itália. É rejeitada, portanto, a aplicação das doutrinas da impossibilidade econômica e do limite do sacrifício, de origem germânica, as quais, mesmo na Alemanha, encontram opositores, por se entender que importam em riscos e em insegurança às relações contratuais. Segundo referidas linhas de pensamento de origem alemã, a mera impossibilidade relativa ou econômica daria azo à liberação do devedor<sup>29</sup>.

Quando se trata de impossibilidade superveniente, duas hipóteses se revelam: na primeira, surge a impossibilidade absoluta da prestação, dando azo à análise da ocorrência do caso fortuito ou de força maior; na segunda, as circunstâncias posteriores alteram a base factual existente à época da contratação, ocorrendo a ruptura do equilíbrio contratual – sem gerar a impossibilidade da prestação – e permitindo a revisão contratual<sup>30</sup>. Acerca da primeira situação, em que a base da relação jurídica é destruída<sup>31</sup>, o caso fortuito e a força maior não geram apenas uma onerosidade maior da obrigação, mas a sua impossibilidade<sup>32</sup>.

Resta claro, portanto, que, para que se opere a exoneração do devedor, a impossibilidade de cumprir a obrigação deve ser absoluta (para alguns, chamada de objetiva, como visto). Não é suficiente para caracterizá-la a maior onerosidade, ainda que excessiva e imprevisível; ou a impossibilidade relativa, pessoal do devedor, independentemente de seus meios de ação particulares<sup>33</sup>. Deve ser considerada a impossibilidade que atingiria qualquer indivíduo, tomando em consideração fatores objetivos (tempo, lugar, meio, objeto da prestação), de modo abstrato, não havendo lugar para qualquer análise subjetiva. Não obstante, a impossibilidade deve ser aferida na hipótese em concreto, não sendo adequado fixá-la *a priori*<sup>34</sup>. A análise da viabilidade de o obstáculo ser superado deve ser feita com a mesma ponderação que se avalia a inevitabilidade do evento fortuito. Não é razoável que se adote um rigor exacerbado acerca daquilo que poderia ser vencido, devendo-se considerar o que poderia

---

que também será *absoluta* quando ninguém, pode prestar, e *relativa* quando a prestação para todos seja *excessivamente onerosa ou difícil*."

28. "Artigo 790.º (Impossibilidade objectiva) 1. A obrigação extingue-se quando a prestação se torna impossível por causa não imputável ao devedor" (Código Civil Português – DL 47.344, de 25 de novembro de 1966).
29. COSTA, Mário Júlio de Almeida. *Direito das obrigações*. 12. ed. Coimbra: Almedina, 2016. p. 1075.
30. SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Curso de direito civil: obrigações em geral*. 3. ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1960. v. 2. p. 457.
31. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*, t. 23, cit., p. 108.
32. FONSECA, Arnaldo Medeiros da. *Caso fortuito e teoria da imprevisão*, cit., p. 152.
33. "Mas deve tratar-se de não cumprimento absoluto, que origine uma impossibilidade objetiva de prestar; impossibilidade meramente relativa e subjetiva, uma simples dificuldade, posto que grave, de prestar e que seja particular do devedor, não poderia nem liberá-lo, nem exonerá-lo da responsabilidade pelos danos, em virtude do princípio fundamental, que exige que a todo custo se cumpra a obrigação e se satisfaça o interesse do credor." (RUGGIERO, Roberto de. *Instituições de direito civil: direito das obrigações, direito hereditário*. Trad. Ary dos Santos. 3. ed. rev. por Antônio Chaves e Fábio Maria da Mattia. São Paulo: Saraiva, 1971-1973. v. 3. p. 101-102).
34. FONSECA, Arnaldo Medeiros da. *Caso fortuito e teoria da imprevisão*, cit., p. 45-46 e 48.

ser suportado por qualquer indivíduo em análogo cenário. As condições pessoais do devedor não devem, portanto ser relevantes, devendo seus meios de ação, inclusive econômicos, serem abstraídos, salvo se tiverem vínculo direto com a prestação<sup>35</sup>.

## 5. IMPOSSIBILIDADE ECONÔMICA PESSOAL E A TEORIA DA IMPREVISÃO: EXIGÊNCIA DE CRITÉRIO OBJETIVO AO INVÉS DO SUBJETIVO

Como visto, diferentemente da impossibilidade absoluta, na onerosidade excessiva, a prestação ainda é possível, embora extremamente difícil de ser realizada<sup>36</sup>. Elas (impossibilidade e excessiva onerosidade), contudo, têm traços comuns: ambas exoneram o devedor do pagamento de indenização por perdas e danos e não abrangem em seu suporte fático a dificuldade econômica pessoal.

A "excessiva onerosidade", segundo escreveu Otavio Luiz Rodrigues Jr., "dependerá de um fato objetivo, não sendo este considerado o que derivou da inexecução voluntária do devedor, ou do agravamento da prestação por força de sua mora ou de sua negligência"<sup>37</sup>. "A onerosidade há de ser *objetivamente* excessiva, isto é, a prestação não deve ser excessivamente onerosa apenas em relação ao devedor, mas a toda e qualquer pessoa que se encontrasse em sua posição", na esteira do que escreveu Orlando Gomes,<sup>38</sup> em trecho citado no acórdão em comento.

Com efeito,

"são causas determinantes da excessiva onerosidade o encarecimento de bens e o aumento de mão-de-obra sem a contrapartida no valor dos preços, em decorrência, geralmente, de guerras, aumento do déficit público, majoração do endividamento nacional, desvalorização monetária e inflação"<sup>39</sup>.

Assim, os casos envolvendo "ruína pessoal ou societária" não podem ser abrangidos pela teoria da imprevisão, que visa à resolução ou à revisão de contratos cujo equilíbrio é afetado por acontecimentos extraordinários e imprevisíveis. Tais situações devem ser tratadas como riscos inerentes às atividades negociais<sup>40</sup>.

Embora a tese defendida por Enzo Roppo – no sentido de que a repartição dos riscos é fundamento da onerosidade excessiva<sup>41</sup> – seja criticada por parcela da doutrina<sup>42</sup>, não se pode perder de vista

35. FONSECA, Arnaldo Medeiros da. *Caso fortuito e teoria da imprevisão*, cit., p. 154-155.

36. SCHREIBER, Anderson. *Equilíbrio contratual e dever de renegociar*. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 449: "A pedra de toque aqui é a *excessiva onerosidade*, que se diferencia da impossibilidade da prestação justamente porque o cumprimento da prestação continua sendo possível, embora tenha se tornado manifestamente mais sacrificante sob o prisma econômico. Não basta um sacrifício econômico levemente maior, é preciso que haja uma onerosidade excessiva (art. 478) ou uma desproporção manifesta entre as prestações (art. 317)."

37. RODRIGUES JR., Otavio Luiz. *Revisão judicial dos contratos*, cit., p. 90, f.

38. GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. rev. e atual. por Antonio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 214-215.

39. RODRIGUES JR., Otavio Luiz. *Revisão judicial dos contratos*, cit., p. 90, j.

40. RODRIGUES JR., Otavio Luiz. *Revisão judicial dos contratos*, cit., p. 129.

41. ROPPO, Enzo. *O contrato*. Trad. Ana Coimbra e M. Januário C. Gomes. Coimbra: Almedina, 2009. p. 263.

42. Nesse sentido, cf. KHOURI, Paulo R. Roque A. *A revisão judicial dos contratos no novo Código Civil, Código do Consumidor e Lei nº 8.666/93: a onerosidade excessiva superveniente*. São Paulo: Atlas, 2006. p. 57-60.

que o risco é, ao menos, critério de valoração do fato superveniente. Assim, caso os riscos inerentes ao negócio cubram o aumento da prestação, não será possível utilizar o conceito de onerosidade excessiva<sup>43</sup>.

Não por outra razão que, no ordenamento jurídico brasileiro, a "ruína pessoal ou societária" é submetida aos processos de execução por quantia certa contra devedor insolvente (arts. 748 a 786-A, CPC/1973<sup>44</sup>), falência, recuperação judicial ou extrajudicial (Lei 11.101/2005) e liquidação extrajudicial (Lei 6.024/1974)<sup>45</sup>. Ainda, tratando-se de consumidor superendividado, poderá o devedor valer-se dos processos de repactuação de dívidas ou de revisão e integração de contratos por superendividamento (arts. 104-A e ss. do CDC)<sup>46</sup>.

Nesse contexto, Otavio Luiz Rodrigues Jr. repudia a ideia da impossibilidade econômica pessoal como causa de onerosidade excessiva "por absoluta contrariedade ao sistema obrigacional vigente". O uso da teoria da imprevisão para tais fins é "temerário", pois serviria como "instrumento de subversão do contrato e do princípio *pacta sunt servanda*". Além disso, viola a segurança das relações jurídicas e beneficia a inadimplência de devedores mal-intencionados, capazes de disfarçar sua situação sob alegações emocionais de empobrecimento individual. Com apoio em Karl Larenz, o autor ressalta que assim como a liberdade, que vem acompanhada de riscos, a liberdade contratual também inclui riscos contratuais. "A *dificuldade de prestação* e a *impossibilidade relativa*" são termos são vagos e requerem conceitos complementares, sendo, inclusive, incapazes de invalidar o negócio jurídico (art. 106 do CC). Enfim, para que seja possível a adoção da teoria da imprevisão, a prestação deve ser excessivamente onerosidade "por si mesma" (critério objetivo), não em razão de dificuldade "de um determinado devedor" (critério pessoal)<sup>47</sup>.

Na mesma direção, Arnaldo Medeiros da Fonseca, após passar em revista a opinião de vários autores estrangeiros, também critica a teoria da impossibilidade econômica pessoal como fundamento para a revisão ou resolução contratual. Embora essa doutrina pareça, inicialmente, justa e humanitária, sabe-se que o devedor que assume voluntariamente a obrigação deve garantir o seu cumprimento. Além disso, essa teoria pode ser obscura e não fornecer elementos seguros para o juiz decidir casos concretos. Ela também privilegia exclusivamente o interesse do devedor em detrimento do interesse do credor e da coletividade, além de não levar em consideração as exigências do crédito<sup>48</sup>.

Agostinho Alvim, por sua vez, ressalta que o devedor, em princípio, é obrigado a cumprir a sua obrigação, mesmo que isso lhe cause sacrifício ou aumento de ônus. Ele somente será exonerado nos casos de impossibilidade da prestação. E embora se admitam situações em que a dificuldade de cumprir é tão intensa que pode ser considerada impossibilidade, é necessário ter cuidado para não se confundi-la com caso fortuito. Assim, mesmo diante de uma crise econômica, o devedor ainda

43. KHOURI, Paulo R. Roque A. *A revisão judicial dos contratos...*, cit., p. 60-61.

44. O processo de execução por quantia certa contra devedor insolvente continua sendo regulado pelo Código de Processo Civil revogado por força do que dispõe o art. 1.052 do Código de 2015, *verbis*: "Até a edição de lei específica, as execuções contra devedor insolvente, em curso ou que venham a ser propostas, permanecem reguladas pelo Livro II, Título IV, da Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1973."

45. RODRIGUES JR., Otavio Luiz. *Revisão judicial dos contratos*, cit., p. 129.

46. Inserido no Código de Defesa do Consumidor pela Lei 14.181/2021, que aperfeiçoa a disciplina do crédito ao consumidor e dispõe sobre a prevenção e o tratamento do superendividamento.

47. RODRIGUES JR., Otavio Luiz. *Revisão judicial dos contratos*, cit., p. 129-131.

48. FONSECA, Arnaldo Medeiros da. *Caso fortuito e teoria da imprevisão*, cit., p. 111-112.

é obrigado a cumprir sua obrigação<sup>49</sup>, pois a "diminuição da renda com a perda do emprego", por exemplo, "não pode ser considerado como um evento extraordinário"<sup>50</sup>.

Por tais razões, louva-se a decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça no caso em comento, no sentido de que

"não se justifica a resolução do contrato por onerosidade excessiva em virtude da mudança na capacidade financeira dos adquirentes, causada por fatos que não se relacionam com as circunstâncias que envolveram a conclusão do contrato e que tampouco alteraram a onerosidade da prestação inicialmente assumida"<sup>51</sup>.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A teoria da imprevisão tem como objetivo garantir a manutenção do sinalagma do contrato por meio da sua revisão ou resolução nos casos em que eventos extraordinários e imprevisíveis desequilibram as obrigações assumidas pelas partes. No entanto, é crucial a compreensão de que referida técnica se baseia em critérios objetivos, capazes de afetar qualquer pessoa na mesma posição do devedor.

A impossibilidade econômica pessoal, por sua vez, diz respeito à incapacidade financeira do devedor de cumprir suas obrigações. Esse tipo de situação não se presta de fundamento à aplicação da teoria da imprevisão, pois implica na generalização de condições pessoais para outros indivíduos em posição idêntica.

Entre vários argumentos que se prestam a atacar a utilização da impossibilidade econômica pessoal como fundamento para a teoria da imprevisão está a necessidade de preservar a segurança jurídica e o princípio do *pacta sunt servanda*. Aceitar a invocação da teoria da imprevisão com base na impossibilidade econômica pessoal poderia abrir espaço para a subversão do contrato e do cumprimento das obrigações, favorecendo maus devedores e prejudicando a estabilidade das relações jurídicas.

As partes devem assumir os riscos do contrato, que somente será revisado em situações excepcionais (arts. 421, parágrafo único, e 421-A, III, do CC). Além disso, é relevante observar que a legislação atual, que admite a manutenção do contrato nos casos de impossibilidade relativa e inicial, não contempla a alegação de dificuldades financeiras como causa de revisão ou resolução involuntária. Para tais situações, há remédios específicos, como a execução coletiva contra o devedor insolvente, a recuperação judicial ou extrajudicial, a liquidação extrajudicial e, mais recentemente, o procedimento para repactuação ou revisão de dívidas em favor do consumidor superendividado.

Em suma, para que a teoria da imprevisão seja aplicada de maneira justa e equilibrada, é fundamental que os critérios utilizados sejam objetivos e baseados em fatos que possam afetar qualquer pessoa na mesma posição do devedor. A sua invocação com base na impossibilidade econômica pessoal não encontra respaldo legal. Isso garante que a teoria seja aplicada somente em situações que justifiquem a revisão ou a resolução do contrato em busca do equilíbrio contratual (situações

49. ALVIM, Agostinho. *Da inexecução das obrigações e suas consequências*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1972. p. 328.

50. STJ, AgInt no REsp n. 1.514.093/CE, rel. Min. Marco Buzzi, 4.º T., j. 25.10.2016, *DJe* 07.11.2016.

51. STJ, REsp n. 1.930.085/AM, rel. Min. Nancy Andrighi, 3.º T., j. 16.08.2022, *DJe* 18.08.2022.

extraordinárias e imprevisíveis que onerem excessivamente uma parte com vantagem para a outra), acatando os contratantes contra o uso abusivo desse remédio legal.

## REFERÊNCIAS

- AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor*: resolução. Rio de Janeiro: Aide, 2003.
- ALVIM, Agostinho. *Da inexecução das obrigações e suas consequências*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1972.
- ANTUNES VARELA, João de Matos. *Das obrigações em geral*. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2017 [1997]. v. 2.
- CARNAÚBA, Daniel; DIAS, Daniel; REINIG, Guilherme Henrique Lima. O coronavírus e a impossibilidade de cumprimento das obrigações nas relações de consumo. In: MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; ROSENVALD, Nelson; DENSA, Roberta (Coord.). *Coronavírus e responsabilidades de civil: impactos contratuais e extracontratuais*. Indaiatuba: Foco, 2020. E-book.
- COSTA, Mariana Fontes da. *Da alteração superveniente das circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais*. Coimbra: Almedina, 2017.
- COSTA, Mário Júlio de Almeida. *Direito das obrigações*. 12. ed. Coimbra: Almedina, 2016.
- COUTO E SILVA, Clóvis Veríssimo do. *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006.
- FERREIRA, Antonio Carlos. Revisão judicial de contratos: diálogo entre a doutrina e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 1, n. 1, p. 27-40, out.-dez. 2014.
- FONSECA, Arnaldo Medeiros da. *Caso fortuito e teoria da imprevisão*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1958.
- FULGÊNCIO, Tito. *Manual do Código Civil Brasileiro: do direito das obrigações, da modalidade das obrigações*. Rio de Janeiro: Jacintho Ribeiro dos Santos, 1928. v. 10.
- GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. rev. e atual. por Antonio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2008.
- GOMES, Orlando. *Obrigações*. 18. ed. rev. e atual. por Edvaldo Brito. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- KHOURI, Paulo R. Roque A. *A revisão judicial dos contratos no novo Código Civil, Código do Consumidor e Lei 8.666/93: a onerosidade excessiva superveniente*. São Paulo: Atlas, 2006.
- LACERDA DE ALMEIDA, Francisco de Paula. *Obrigações: exposição systemática desta parte do direito civil pátrio segundo o método dos "direitos de família" e "direito das cousas" do conselheiro Lafayette Rodrigues Pereira*. 2. ed. Rio de Janeiro: Typographia "Revista dos Tribunaes", 1916.
- LEONARDO, Rodrigo Xavier; RODRIGUES JR., Otavio Luiz. As consequências da pandemia e o caso fortuito ou força maior. In: ANASTASIA, Antonio; DIAS TOFFOLI, José Antonio; TEBET, Simone (Org.). *Comentários ao RJET (Lei 14.010/2020) pelos autores do anteprojeto*. São Paulo: Ed. RT, 2021.
- MARTINS-COSTA, Judith. *Comentários ao novo Código Civil: do inadimplemento das obrigações*. Coord. Sálvio de Figueiredo Teixeira. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. v. 5, t. 2.
- MARTINS-COSTA, Judith; SILVA, Paula Costa e. *Crise e perturbações no cumprimento da prestação: estudo de direito comparado luso-brasileiro*. São Paulo: Quartier Latin, 2020.
- PIRES, Catarina Monteiro. *Contratos: perturbações na execução*. Coimbra: Almedina, 2019. v. 1.

- PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado: direito das obrigações: auto-regramento da vontade e lei, alteração das relações jurídicas obrigacionais, transferência de créditos, assunção de dívida alheia, transferência da posição subjetiva nos negócios jurídicos*. 3. ed. São Paulo: Ed. RT, 1984. t. 23.
- RODRIGUES JR., Otavio Luiz. *Revisão judicial dos contratos: autonomia da vontade e teoria da imprevisão*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2006.
- ROPPO, Enzo. *O contrato*. Trad. Ana Coimbra e M. Januário C. Gomes. Coimbra: Almedina, 2009.
- RUGGIERO, Roberto de. *Instituições de direito civil: direito das obrigações, direito hereditário*. Trad. Ary dos Santos. 3. ed. rev. por Antônio Chaves e Fábio Maria da Mattia. São Paulo: Saraiva, 1971-1973. v. 3.
- SCHREIBER, Anderson. *Equilíbrio contratual e dever de renegociar*. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.
- SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Curso de direito civil: obrigações em geral*. 3. ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1960. v. 2.
- ZIMMERMANN, Reinhard. *The Law of Obligations: roman foundations of the civilian tradition*. Cape Town; Wetton; Johannesburg: Juta&Co, 1990.
- ZIMMERMANN, Reinhard. *The New German Law of Obligations: historical and comparative perspectives*. New York: Oxford University Press, 2005.

**FERNANDO SPECK DE SOUZA**

*Doutorando e Mestre em Direito Civil pela Faculdade de Direito (Largo de São Francisco) da Universidade de São Paulo – USP. Professor de Direito Civil no Centro Universitário Católica de Santa Catarina – Católica SC. Membro da Rede de Direito Civil Contemporâneo – RDCC. Juiz de Direito do Tribunal de Justiça de Santa Catarina – TJ/SC. fernando@speckdesouza.com*

**VIVIANE ISABEL DANIEL SPECK DE SOUZA**

*Mestre em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC. Membro da Rede de Direito Civil Contemporâneo – RDCC. Juíza de Direito do Tribunal de Justiça de Santa Catarina – TJ/SC. vivianedaniel.ss@gmail.com*

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer e dar provimento ao recurso especial nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília (DF), 16 de agosto de 2022(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.930.085 - AM (2021/0092589-8)**

**RELATORA** : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
**RECORRENTE** : SWISS PARK MANAUS INCORPORADORA LTDA  
**ADVOGADOS** : LUCIANA BUZATTO PERES - SP239449  
THAIS PIECHOTTKA - SP307992  
**RECORRIDO** : JOSÉ RENATO BRASIL DE OLIVEIRA  
**RECORRIDO** : CELIA NIRVANA DOS SANTOS BRASIL  
**ADVOGADO** : CAIO TASSO SILVA QUEIROZ DOS SANTOS - AM007556

**RELATÓRIO****A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (RELATORA):**

Cuida-se de recurso especial interposto por SWISS PARK MANAUS INCORPORADORA LTDA, fundado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/AM.

**Ação:** de ressarcimento c/c resilição unilateral de contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária e compensação por danos morais, ajuizada por JOSÉ RENATO BRASIL DE OLIVEIRA e CELIA NIRVANA DOS SANTOS BRASIL em face de SWISS PARK MANAUS INCORPORADORA LTDA.

**Sentença:** o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos para “declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes, por culpa exclusiva dos requerentes, determinando que a Requerida devolva 90% (noventa por cento) dos valores adimplidos, com juros moratórios a partir da data de citação e correção monetária a partir do desembolso de cada prestação”, bem como para condenar “a requerida ao pagamento de indenização pelos danos morais os quais arbitro em R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais) a favor de cada um dos autores, com juros e correção monetária a partir da presente data”.

**Acórdão:** o TJ/AM, por unanimidade, deu parcial provimento à apelação da SWISS PARK apenas para minorar o valor da condenação a título de compensação por danos morais para R\$ 10.000,00, nos termos da seguinte

ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESILIÇÃO UNILATERAL DE CONTRATO, RESSARCIMENTO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. JURISPRUDÊNCIA DO STJ QUE IMPÕE A INAPLICABILIDADE DO CDC. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS PARA RESOLUÇÃO DO CONTRATO DECORRENTE DA TEORIA DA IMPREVISÃO DO CÓDIGO CIVIL. ACESSORIEDADE DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA QUE DEVE SEGUIR AS REGRAS GERAIS DO CONTRATO PRINCIPAL. REFORMA DA SENTENÇA APENAS PARA MINORAR A INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, A FIM DE CORRESPONDER AO MÁXIMO REQUERIDO NA PETIÇÃO INICIAL. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

**Embargos de declaração:** opostos por JOSÉ RENATO, foram acolhidos para integrar a fundamentação da decisão embargada, sem efeitos infringentes.

**Recurso especial:** aponta violação dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, dos arts. 141 e 492 do CPC/2015, dos art. 186 e 927 do CC/2002, além de divergência jurisprudencial.

Afirma que “o negócio jurídico objeto da lide trata-se de contrato de venda e compra com alienação fiduciária, formalizado por meio de ‘Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária’ (fls. 141/ 148)”; que “é incontroverso nos autos o fato de que os recorridos inadimpliram as prestações previstas”, e que “antes de ser citada sobre os termos da demanda (AR de fl. 89 juntado em 27 de abril de 2.015), a recorrente havia concluído o procedimento de cobrança extrajudicial e leilões previsto na Lei no 9.514/97” (fl. 486, e-STJ).

Alega que “a lei de alienação fiduciária também não prevê a restituição de percentual de valores pagos pelo devedor após a solução do negócio em conformidade com o procedimento previsto em seus artigos 26 e 27” e que “o devedor fiduciante detém apenas mera expectativa de recebimento da importância sobejada ao término dos leilões extrajudiciais para alienação do

imóvel”. Acrescenta que, “de acordo com as atas de leilão de fls. 152/ 153, não foram ofertados lances pelo lote do recorrido nos leilões realizados, não havendo, por conseguinte, nenhuma importância a ser restituída aos Recorridos” (fls. 487-488, e-STJ).

Sustenta que “o fundamento adotado pelo Tribunal a quo de aplicação da teoria da imprevisibilidade não merece subsistir”, argumentando que: (i) o negócio jurídico firmado entre as partes está submetido à Lei 9.514/97; (ii) o recorrido José Renato Brasil de Oliveira possui remuneração bruta equivalente à R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais) e líquida equivalente a R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), não havendo “como concluir que uma locação residencial mensal de R\$ 500,00 (quinhentos) conforme contrato de fls. 66/ 67 fosse o bastante para tornar tão onerosa a continuidade nos pagamentos das prestações do imóvel que os recorridos adquiriram da recorrente”; (iii) “a alegação dos recorridos de que o pagamento de mensalidades de faculdade dos filhos também seria um fator contra a continuidade nos pagamentos das prestações do imóvel depõe contra a boa-fé e liberdade contratual e desobrigaria as partes contratantes a seguir o que determina os artigos 421 e 422 do Código Civil na celebração de contratos” (fls. 488-489, e-STJ).

Assevera que o julgamento do TJ/AM foi além do pedido (*ultra petita*), na medida em que “a indenização total deferida aos recorridos corresponde à R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), embora os mesmos tenham indicado em sua petição inicial a quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) pretendida a título de indenização por danos morais” (fl. 492, e-STJ).

Aduz que “a recorrente não cometeu qualquer ato ilícito para com os recorridos, de modo a ensejar a condenação ao pagamento de indenização por danos morais” e que “apenas seguiu o que dispõe a legislação que regulamenta o

negócio jurídico que foi firmado entre as partes e não pode ser penalizada pelo exercício regular de direito de observância ao procedimento previsto na Lei no. 9.514/97” (fl. 493, e-STJ).

**Juízo prévio de admissibilidade:** o TJ/AM admitiu o recurso especial.

**Decisão monocrática:** não foi conhecido o recurso especial.

**Agravo interno:** reconsiderada a decisão de fls. 624-645, e-STJ, para julgamento do recurso especial.

É o relatório.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.930.085 - AM (2021/0092589-8)**

**RELATORA** : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
**RECORRENTE** : SWISS PARK MANAUS INCORPORADORA LTDA  
**ADVOGADOS** : LUCIANA BUZATTO PERES - SP239449  
                  THAIS PIECHOTTKA - SP307992  
**RECORRIDO** : JOSÉ RENATO BRASIL DE OLIVEIRA  
**RECORRIDO** : CELIA NIRVANA DOS SANTOS BRASIL  
**ADVOGADO** : CAIO TASSO SILVA QUEIROZ DOS SANTOS - AM007556

**EMENTA**

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESSARCIMENTO C/C RESILIÇÃO UNILATERAL DO CONTRATO E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PRETENSÃO DE RESILIÇÃO UNILATERAL. QUEBRA ANTECIPADA DO CONTRATO. ONEROSIDADE EXCESSIVA NÃO CARACTERIZADA. INCIDÊNCIA DA LEI 9.514/1997.

1. Ação de ressarcimento c/c resilição unilateral de contrato e compensação por danos morais ajuizada em 19/03/2015, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 19/01/2021 e concluso ao gabinete em 07/04/2021.

2. O propósito recursal é decidir sobre a resilição unilateral do contrato de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária, por onerosidade excessiva, com a devolução dos valores pagos pelos adquirentes, bem como sobre a caracterização do dano moral e o julgamento além do pedido (ultra petita).

3. O pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de

alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente, mesmo que ainda não tenha havido mora no pagamento das prestações, configura quebra antecipada do contrato ("anticipatory breach"), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos 26 e 27 da Lei 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente. Entendimento da Terceira Turma.

4. A intervenção judicial voltada à resolução do contrato por onerosidade excessiva pressupõe a ocorrência de fato superveniente que altere, substancialmente, as circunstâncias intrínsecas à formação do vínculo contratual, ou seja, a suabase objetiva, de modo a comprometer a equação econômica prevista pelos contratantes.

5. Hipótese em que não se justifica a resolução do contrato por onerosidade excessiva em virtude da mudança na capacidade financeira dos adquirentes, causada por fatos que não se relacionam com as circunstâncias que envolveram a conclusão do contrato e que tampouco alteraram a onerosidade da prestação inicialmente assumida, sendo de rigor a incidência da Lei 9.514/1997.

6. Recurso especial conhecido e provido.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.930.085 - AM (2021/0092589-8)**

**RELATORA** : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
**RECORRENTE** : SWISS PARK MANAUS INCORPORADORA LTDA  
**ADVOGADOS** : LUCIANA BUZATTO PERES - SP239449  
                  THAIS PIECHOTTKA - SP307992  
**RECORRIDO** : JOSÉ RENATO BRASIL DE OLIVEIRA  
**RECORRIDO** : CELIA NIRVANA DOS SANTOS BRASIL  
**ADVOGADO** : CAIO TASSO SILVA QUEIROZ DOS SANTOS - AM007556

**VOTO**

**O EXMO. SR. MINISTRO NANCY ANDRIGHI (RELATOR):**

O propósito recursal é decidir sobre a rescisão unilateral do contrato de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária, por onerosidade excessiva, com a devolução dos valores pagos pelos adquirentes, bem como sobre a caracterização do dano moral e o julgamento além do pedido (ultra petita).

## 1. DOS CONTORNOS DA DEMANDA

1. Segundo consta dos autos, em 13/12/2013, JOSE RENATO e CELIA celebraram com SWISS PARK contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, pelo qual eles se obrigaram ao pagamento de um sinal e mais o pagamento de 120 parcelas mensais e sucessivas, com vencimento a partir de 30/01/2014.

2. Alegando que a família estava sofrendo ameaças de morte, o que os obrigou a mudar para outro imóvel e comprometeu o orçamento familiar, em 06/05/2014, os recorridos consultaram a recorrente, por e-mail, sobre a possibilidade de rescisão unilateral do contrato.

3. Após a resposta obtida, em 28/05/2014, os recorridos enviaram novo comunicado à recorrente, reiterando sua intenção de rescindir o contrato e, desde então, deixaram de pagar as mensalidades que se venceram a partir de 30/05/2014.

4. Diante disso, em 20/08/2014, a recorrente deu início à execução da alienação fiduciária.

## 2. DA RESCISÃO UNILATERAL DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, POR ONEROSIDADE EXCESSIVA, COM A DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS PELOS ADQUIRENTES

5. Afirma a recorrente que não há falar em rescisão do contrato por onerosidade excessiva, sendo de rigor o cumprimento do rito especial previsto na Lei 9.514/1997, que não lhe impõe a obrigação de restituir os valores pagos, na forma como pretendem os recorridos.

6. Sobre a questão, eis os fundamentos do acórdão recorrido:

Diante disso, em caso de inadimplemento ou de simples vontade de distrato, a norma de regência deveria ser a lei que regulamenta a cláusula de alienação fiduciária e não o CDC.

No entanto, apesar disso, o que se nota é que a situação dos autos é mais complexa do que uma simples alegação de distrato por vontade unilateral de uma das partes ou mesmo por existência de mora ou não pagamento.

O que se verifica, na verdade, é que os Apelados alegam que passaram a ser ameaçados em razão de uma quadrilha que estaria envolvida no furto de arma de um dos Apelados, cuja profissão é policial civil, o que amolda a hipótese em julgamento à situação de resolução contratual por onerosidade excessiva (teoria da imprevisão) e não por vontade unilateral dos contratantes.

A situação fática narrada não foi contestada pelo Apelante em momento algum dos autos; além de terem os Apelados comprovado que existiu o processo criminal relativo ao furto da arma de trabalho como policial civil, onde consta confissão de parte dos envolvidos (fls. 68).

Outrossim, ficou comprovado que realizaram contrato de locação de imóvel em condomínio fechado na época dos fatos (fls. 66); bem como que os e-mails de maio de 2014 enviados à Apelante já narravam a situação de ameaça (fls. 55, 61), não tendo ocorrido mora ou falta de pagamento antes dessa comunicação, tanto é que todos os protestos realizados foram posteriores, referentes aos meses de maio de 2014 em diante (fls. 47/50).

Nesse cenário, o que se verifica é que os Apelados possuem direito à resolução do contrato, em razão da teoria da previsão prevista nos arts. 478 e 480 do Código Civil, aplicável ao contrato como um todo, estando o pacto adjeto de alienação fiduciária, que possui natureza acessória, a ela também submetida.

[...]

Como mencionado, ocorreu um acontecimento imprevisível (sendo ele a ameaça de vida da família dos Apelados), do mesmo modo que houve onerosidade excessiva após a alteração da base econômica objetiva do contrato (afinal, houve necessidade de mudança repentina a uma residência locada em condomínio fechado, onerando a capacidade financeira da família em continuar adimplindo com o negócio jurídico). Aqui, importa destacar, que após analisar o contracheque do Apelado à fl. 75 e a sua declaração de imposto de renda de fl. 80, verifica-se que o Apelado ganha um valor líquido bem inferior ao bruto do seu salário, que ainda precisa arcar com a universidade particular de três filhos, não sendo possível que continue adimplindo com as mensalidades do contrato ora analisado (fls. 35/38) sem que se encontre numa situação de hipossuficiência de sustento próprio e de sua família, sobretudo porque houve a superveniente necessidade de dispender a quantia de aluguel em imóvel localizado em condomínio fechado. (fls. 353-354, e-STJ)

7. Em primeiro lugar, a Lei 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, prevê, no art. 26, que, vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

8. Conquanto o legislador tenha feito menção expressa à dívida vencida e não paga, a Terceira Turma decidiu que “o inadimplemento, referido pelas disposições dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97, não pode ser interpretado

restritivamente à mera não realização do pagamento no tempo, modo e lugar convencionados (mora), devendo ser entendido, também, como o comportamento contrário à manutenção do contrato ou ao direito do credor fiduciário". E, a partir dessa premissa, decidiu que "o pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente, mesmo que ainda não tenha havido mora no pagamento das prestações, configura quebra antecipada do contrato ("anticipatory breach"), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos 26 e 27 da Lei 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente" (REsp 1.867.209/SP, julgado em 8/9/2020, DJe de 30/9/2020).

9. Logo, ainda que, no particular, se considere a ausência de dívida vencida e não paga na data em que os recorridos manifestaram interesse em resilir o contrato, como afirmou o TJ/AM, essa circunstância não afasta a incidência do procedimento previsto na Lei 9.514/1997.

10. Em segundo lugar, os fundamentos do acórdão recorrido não são aptos a autorizar a rescisão por onerosidade excessiva.

11. A propósito, segundo Orlando Gomes, a onerosidade excessiva se configura "quando uma prestação de obrigação contratual se torna, no momento da execução, notavelmente mais gravosa do que era no momento em que surgiu" (Contratos. 26a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 217).

12. Especificamente quanto aos seus requisitos, lecionam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

Três fatores remeterão um contrato de duração – seja ele comutativo ou aleatório – à resolução: (1) eclosão de fato superveniente extraordinário que gere onerosidade excessiva; (2) acontecimento imprevisível; (3) extrema vantagem para a outra parte.

[...]

Extraordinário é o que está fora dos riscos normais do contrato, é o evento que dilapida a equação econômica do contrato.

[...]

O extraordinário reforça o imprevisível. Conjugando-se os dois qualitativos, temos que só os riscos absolutamente anômalos e subtraídos da possibilidade de razoável previsão e controle dos operadores econômicos são capazes de levar o contrato à resolução. A lógica, em suma, é sempre esta. Cada contrato comporta, para quem o faz, riscos mais ou menos elevados. A lei tutela o contraente face os riscos anormais, que nenhum cálculo racional econômico permitiria considerar, mas deixa ao seu cargo os riscos tipicamente conexos com a operação, que se inserem no andamento médio daquele dado mercado.

[...]

Isso mostra que não há necessariamente um prejudicado e outro beneficiado. Há uma alteração anormal da base do negócio, base que é comum; portanto, ambos são atingidos. (Curso de Direito Civil: contratos. 8a ed. Salvador: JusPodivm, 2018. p. 625-627 – grifou-se)

13. Por fim, arrematam Orlando Gomes e Fabrício Zamprogno Matiello, respectivamente:

A onerosidade há de ser objetivamente excessiva, isto é, a prestação não deve ser excessivamente onerosa apenas em relação ao devedor, mas a toda e qualquer pessoa que se encontrasse em sua posição. (Obra citada. p. 214 – grifou-se)

Fatores pertinentes à situação pessoal das partes não ensejam a resolução por onerosidade excessiva, pois apenas os que forem exógenos poderão ser acolhidos como argumento capaz de liberar o devedor. Por isso, aspectos como a repentina perda da capacidade econômica, dificuldades na obtenção de um crédito dado como certo e outros acontecimentos relacionados à condição financeira específica dos contraentes não autoriza a resolução da avença [...]. (Curso de Direito Civil. vol. III. São Paulo: LTr, 2008. p. 153 – grifou-se)

14. Infere-se, na linha da doutrina sobre o tema, que a intervenção judicial voltada à resolução do contrato por onerosidade excessiva pressupõe a ocorrência de fato superveniente que altere, substancialmente, as circunstâncias intrínsecas à formação do vínculo contratual, ou seja, a sua base objetiva, de modo a comprometer a equação econômica prevista pelos contratantes.

15. É dizer, não justifica a resolução do contrato por onerosidade excessiva a mudança na capacidade financeira de um dos contratantes, causada por fatos que não se relacionam com as circunstâncias que envolveram a conclusão do contrato e que tampouco alteraram a onerosidade da prestação inicialmente assumida pelas partes, como no particular. Nesse sentido: AgInt no AREsp 1.340.589/SE, Quarta Turma, julgado em 23/4/2019, DJe de 27/5/2019.

16. Assiste, pois, razão à recorrente ao afirmar que manter o entendimento do TJ/AM “seria permitir que qualquer negócio jurídico não seja cumprido pelas partes contratantes, simplesmente por estas assumirem compromissos posteriores para se desfazerem dos anteriormente assumidos” (fl. 488, e-STJ).

17. Por todo o exposto, merece reparo o acórdão recorrido, por ter sido indevidamente afastada a incidência da Lei 9.514/1997 e declarada a rescisão unilateral do contrato, fundada na onerosidade excessiva, com a condenação da recorrente a restituir 90% dos valores pagos pelos recorridos.

18. Por conseguinte, não há falar em compensação por danos morais devida aos recorridos, ficando, pois, prejudicada a análise da questão relativa ao julgamento além do pedido (*ultra petita*).

### DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO para julgar improcedentes os pedidos deduzidos na petição inicial.

Em consequência, fica invertida a sucumbência, mantidos os honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2021/0092589-8      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.930.085 / AM**

Números Origem: 0002001.77.2017 0002288.35.2020 0002294.42.2020 0002294422020  
00022944220200002288352020 000229442202000022883520200008391632017  
0008391.63.2017 06080063420158040001

PAUTA: 16/08/2022

JULGADO: 16/08/2022

#### Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República  
Exmo. Sr. Dr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretária  
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

#### AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SWISS PARK MANAUS INCORPORADORA LTDA  
ADVOGADOS : LUCIANA BUZATTO PERES - SP239449  
                  THAIS PIECHOTTKA - SP307992  
RECORRIDO : JOSÉ RENATO BRASIL DE OLIVEIRA  
RECORRIDO : CELIA NIRVANA DOS SANTOS BRASIL  
ADVOGADO : CAIO TASSO SILVA QUEIROZ DOS SANTOS - AM007556

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil - Indenização por Dano Moral

#### CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu e deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

---