



Exercício 1. “Devemos evitar o nome de oferta modificativa à oferta que substituiu a aceitação, porque, em verdade, o que se passou passou, e não há modificação: há outra oferta. Também seria perturbador dizer-se aceitação em parte, ou aceitação modificativa: a oferta ou é aceita, totalmente, ou não é aceita.”. (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. Ed. atualizada por Cláudia Lima Marques e Bruno Miragem. São Paulo: RT, 2012, t. XXXVIII. p. 93).

No trecho transcrito, o autor alude a uma regra fundamental do Direito brasileiro atinente à formação dos contratos. Identifique qual é esta regra e como ela influi no processo de formação contratual.

R. Trata-se da regra da imagem espelhada, a qual dispõe que somente a aceitação tempestiva que corresponda integralmente à proposta leva à formação do contrato, ao passo que, caso a aceitação não tenha todas essas características, ela será considerada uma nova proposta, conforme art. 431 do Código civil.

Pontes de Miranda, em passagem imediatamente anterior de sua obra, bem explica esta regra a comparando com um jogo de tênis: “*Nesse jogo de tênis de ofertas, tem-se de chegar ao ponto final: ou uma delas é aceita, totalmente, e pois não há pensar-se em nova oferta; ou há a recusa (nada feito)*”. (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. Ed. atualizada por Cláudia Lima Marques e Bruno Miragem. São Paulo: RT, 2012, t. XXXVIII. p. 93).

Exercício 2. A empresa TPD Distribuidora S/A (“TPD”), vislumbrando uma interessante oportunidade de negócios no mercado de distribuição de sorvetes recheados, popularmente conhecidos como “paletas mexicanas”, celebra Contrato de Distribuição com a empresa PDM Indústria de Sorvetes S/A (“PDM”).

Dentre outras disposições, o contrato celebrado estabeleceu que: (i) a TPD deveria adquirir, e a PDM se obrigava a fornecer, mensalmente, ao menos 250.000 (duzentos e cinquenta mil) unidades dos sorvetes; (ii) a TPD deveria atuar apenas na Região Sudeste do Brasil, na qual seria, ademais, distribuidora exclusiva da PDM; (iii) o tempo de duração inicialmente pactuado para o contrato seria de 3 (três) anos, devendo a parte que planeasse encerrá-lo antecipadamente arcar com cláusula penal compensatória de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais); (iv) a resolução de conflitos referentes à relação contratual seriam dirimidos através de arbitragem com árbitro único.

Decorridos 4 (quatro) meses desde a celebração do contrato, a TPD é surpreendida com a notícia de que o verão, estação em que se imaginava que as vendas dos sorvetes seriam mais elevadas, seria o mais frio das últimas décadas.

Por este motivo, a TPD, vislumbrando que o contrato não mais lhe seria vantajoso, interpela a PDM, manifestando a sua intenção de extinguir o contrato. A PDM, todavia, citando os investimentos realizados na ampliação de seu parque industrial para atender à demanda da TPD,



informa que apenas concordaria com a extinção do contrato caso houvesse o pagamento da cláusula penal compensatória.

Devidamente instituída a arbitragem, com o pagamento das taxas pertinentes e superadas as questões formais relativas à cláusula compromissória, a TPD apresentou alegações iniciais argumentando que a manutenção do contrato atentaria contra os princípios da função social dos contratos – pois haveria prejuízo social advindo da continuidade de um contrato economicamente inviável – e da boa-fé objetiva – tendo em vista que fora frustrada a legítima confiança da requerente de que o contrato seria vantajoso para ambas as partes, e não apenas para a PDM.

Em sua resposta, a PDM afirmou que a pretensão da TPD é contrária ao princípio da força obrigatória dos contratos, não sendo possível a alteração do regramento fixado voluntariamente pelas partes, sobretudo em razão de o maior ou menor interesse dos consumidores por sorvetes se tratar de risco assumido pela TPD na relação contratual.

Na condição de árbitro responsável pela análise da questão, responda fundamentadamente qual das partes tem razão em suas alegações.

R. Assiste razão à PDM.

Em primeiro lugar, é de se afastar a alegação da TPD de que a mera circunstância de o contrato ter se demonstrado subjetivamente desfavorável a uma das partes, não resultando, por exemplo, nos lucros inicialmente vislumbrados, torná-lo-ia contrário à função social dos contratos. A utilidade social do contrato – a sua função social – se manifesta na alocação de recursos e de riscos pelos contratantes, conforme por eles pactuado, de modo que o que a repugna é a inovação de seus termos sem causa jurídica apta para tanto.

Em segundo lugar, não se pode compreender que o princípio da boa-fé objetiva tutelaria a confiança de uma ou de ambas as partes de que o contrário seria lucrativo. Salvo quando é prevista no próprio contrato uma determinada taxa de rendimentos ou de retornos mínimos, a expectativa de vantagem econômica é a alheia a ele e ao próprio mundo jurídico. Em razão disso, a mera circunstância de o contrato não ter se mostrado tão economicamente vantajoso como inicialmente presumia uma das partes não justifica a sua resolução por eventual contrariedade à boa-fé objetiva.

Finalmente, deve ser privilegiada a força obrigatória do contrato. O regramento que decorre do contrato apenas pode ser alterado por novo acordo das partes ou nas hipóteses excepcionais que autorizam a revisão contratual, que não abrangem a simples descoberta de que o contrato não seria tão lucrativo quanto inicialmente previsto.

Exercício 3. Em certos contratos, como o contrato de compra e venda de um bem já existente, espera-se a existência de equilíbrio entre as prestações de cada parte (valor do preço corresponde



ao valor subjetivo atribuído à coisa), enquanto em outros, como na compra e venda de uma colheita futura, uma das partes pode, ao fim de seu termo, despende muito mais do que a outra. Qual classificação dos contratos explica essa distinção?

R. Tal distinção entre o contrato de compra e venda de um bem já existente e de uma colheita futura é explicada pela classificação dos contratos conforme o risco. Os contratos nos quais se pressupõe a execução de ambas as prestações principais são os contratos ditos comutativos, como é o caso do contrato de compra e venda de bem já existente. Outros contratos, como o contrato de compra e venda de uma colheita futura, são classificados como aleatórios, nos quais a prestação principal assumida por uma das partes pode nunca vir a ser executada e, ainda assim, a contraparte se encontra obrigada a cumprir a respectiva prestação.

Exercício 4. Uma empresa de corretores imobiliários, Sexto Andar Ltda., tem por política a elaboração de contratos de locação padronizados a fim de possibilitar contratação facilitada entre locador e locatário via aplicativo. O aplicativo da corretora não aceita a celebração de contratos com texto diverso daquele previsto no modelo nele disposto.

Vitória – que acabou de se mudar para São Paulo/SP para cursar direito na Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo – celebra um contrato de locação por meio do aplicativo da Sexto Andar.

Ao chegar ao imóvel locado, Vitória percebe que tem de contratar encanador, porque a pia da cozinha não estava funcionando. O encanador efetuou o conserto e ainda explicou que, se não tivesse sido resolvido o problema, este poderia prejudicar a tubulação do imóvel, a qual era muito antiga.

Incomodada com essa e outras questões relativas ao imóvel, Vitória explica a situação ao locador, informando que gostaria de se mudar no mês seguinte. O locador concorda com essa decisão da Vitória. Eles discutem, porém, se cabe ao locador pagar pelo reembolso pelo serviço do encanador.

Vitória entende merecer reembolso, pois o serviço era relevante para a conservação do imóvel.

O locador, contudo, responde não caber a indenização, pois a cláusula 18 do contrato de locação previa o seguinte: “*não são passíveis de reparação quaisquer modificações realizadas no imóvel pelo locatário, ainda que estruturais*”.

Quem está correto?

R. Vitória está correta. O contrato de locação, nesse caso, foi formado por adesão, dado que Vitória não poderia negociar o texto contratual, mas apenas aderir ao modelo contratual disposto no aplicativo. Nesse caso, são nulas as cláusulas que estipulem renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio (art. 424 do Código Civil). Considera-se direito resultante da natureza do negócio de locação de



imóvel urbano o direito de indenização e retenção por benfeitorias necessárias, sendo nulas as disposições em contratos formados por adesão que as afastem (Enunciado 433 das Jornadas de Direito Civil de 2011). Por esses fundamentos, a cláusula 18 do contrato de locação é nula. Assim, Vitória pode pedir indenização pelo reparo realizado no encanamento da pia da cozinha, o qual configura benfeitoria necessária nos termos do art. 96, §3º do Código Civil.

Exercício 5. A empresa Riqueza Holding S/A (“Riqueza”), desejando ampliar os seus investimentos em certo mercado, inicia a negociação de aquisição de participação societária na empresa Lucrativa Comércio e Indústria S/A (“Lucrativa”) com os acionistas controladores desta.

Após longas tratativas, Riqueza e Lucrativa assinam um documento nomeado de “Carta de Intenções”, no qual estipulam, dentre outras questões: (i) o número de ações que seriam vendidos pelos acionistas controladores da Lucrativa à Riqueza; (ii) o preço das ações e o modo de pagamento; (iii) as “declarações e garantias” referentes aos dados jurídicos, contábeis e financeiros da Lucrativa; (iv) as garantias contratuais oferecidas por ambas as partes; (v) as soluções jurídicas cabíveis em caso de inadimplemento contratual; (vi) a obrigação das partes de celebrar o Contrato de Aquisição de Participação Societária, salvo se os documentos da Lucrativa não corresponderem, por qualquer motivo, às declarações e garantias por ela apresentadas.

A fim de que a Riqueza pudesse analisar a documentação apresentada pela Lucrativa, e, assim, confirmar ou não a celebração do contrato, foi estabelecido, finalmente, um prazo de 2 (dois) meses para que houvesse a sua conclusão.

Ocorre que, decorrido esse período, após a Riqueza haver manifestado que a documentação apresentada estava adequada e que desejava celebrar o contrato, os acionistas controladores da Lucrativa informaram que haviam perdido o interesse no negócio, e que não estavam obrigados a celebrar o Contrato de Aquisição de Participação Societária, tendo em vista que apenas haviam assinado uma “Carta de Intenções”, sem eficácia vinculativa.

Em atenção à situação apresentada, qualifique o documento celebrado pelas partes e avalie o argumento da Lucrativa para evitar a conclusão do Contrato de Aquisição de Participação Societária.

R. Embora tenha sido nomeado de “Carta de Intenções”, documento relacionado às tratativas pré-contratuais e usualmente sem eficácia vinculante, houve, na realidade, a celebração pelas partes de um contrato preliminar, tendo em vista preencher os elementos do contrato definitivo e de obrigar as partes à conclusão deste. O grau de preliminaridade do contrato, aliás, era médio, pois a conclusão do contrato definitivo

DCV 216 – Teoria Geral dos Contratos e Contratos do Código Civil

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti

Material didático para a aula prática do dia 13.XI.2023

Tema: Revisão para a primeira avaliação



apenas ficou pendente de declaração de conformidade da parte adquirente (Riqueza) em relação à documentação apresentada.

Em razão disso, o argumento da parte alienante (Lucrativa) é insubsistente, pois o contrato preliminar lhe obriga à conclusão do contrato definitivo. Caso persista a sua recalcitrância, poderá ser intentada ação judicial para suprir a declaração de vontade da alienante, e a decisão de procedência, uma vez transitada em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração não emitida, com a conclusão do contrato definitivo e o seu possível cumprimento forçado (art. 501 do CPC/2015).