



Fundação Educacional do Município de Assis  
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis  
Campus "José Santilli Sobrinho"

**RAISSA MOSSINI MORAIS**

**O IMPACTO DA PANDEMIA DE "COVID-19" NOS CONTRATOS DE  
CRÉDITO COM GARANTIA REAL**

**Assis/SP  
2022**



Fundação Educacional do Município de Assis  
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis  
Campus "José Santilli Sobrinho"

**RAISSA MOSSINI MORAIS**

**O IMPACTO DA PANDEMIA DE "COVID-19" NOS CONTRATOS DE  
CRÉDITO COM GARANTIA REAL**

Projeto de pesquisa apresentado ao curso de Direito do Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis - IMESA e a Fundação Educacional do Município de Assis - FEMA, como requisito parcial à obtenção do Certificado de conclusão.

**Orientando(a): Raissa Mossini Moraes**  
**Orientador(a): Lenise Antunes Dias**

**Assis/SP**  
**2022**

## FICHA CATALOGRÁFICA

M828i MORAIS, Raissa Mossini.

O impacto da Pandemia de "Covid-19" nos Contratos de Crédito com garantia real / Raissa Mossini Morais – Assis, SP: 2022.

56 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (Direito) – Fundação Educacional do Município de Assis – FEMA, Assis, 2022.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Lenise Antunes Dias.

1. Contrato. 2. Garantia real. 3. Pandemia Covid-19. I. Título.

CDD 342.245

Biblioteca da FEMA

# **O IMPACTO DA PENDEMIA DE “COVID-19” NOS CONTRATOS DE CRÉDITO COM GARANTIA REAL**

**RAISSA MOSSINI MORAIS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis, como requisito do Curso de Graduação, avaliado pela seguinte comissão examinadora:

**Orientadora:** \_\_\_\_\_  
Lenise Antunes Dias

**Examinador:** \_\_\_\_\_  
Hilário Vetore Neto

**Assis/SP  
2022**

## DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho à minha família, que sempre esteve comigo, me apoiando em todos os momentos difíceis, em especial aos meus pais.

Dedico também à minha professora e orientadora, Lenise Antunes Dias, que me auxiliou na produção deste trabalho, tornando-o possível.

## **AGRADECIMENTOS**

À Deus, meu amparo, que sempre está comigo em todos os momentos;

À minha orientadora, Lenise Antunes Dias, por todo o auxílio e apoio;

À esta Faculdade, em especial, à seus Docentes, que dedicam-se à transmissão de conhecimentos jurídicos para a formação de Bacharéis em Direito;

Aos meus pais, Claudinei e Madalena e a meus familiares;

A todos os amigos que me acompanham desde o início e, também, àqueles que conheci ao longo da jornada acadêmica e profissional.

## EPÍGRAFE

“A maior recompensa para o trabalho do homem não é o que ele ganha com isso, mas o que ele se torna com isso”.

John Ruskin  
(1819-1900)

## RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo abordar, primeiramente, a Teoria Geral dos Contratos, como forma de elucidar a Legislação Cível e Consumerista acerca dos Contratos em geral, bem como os Princípios Contratuais que consubstanciam as relações obrigacionais. Além disso, ao longo da pesquisa será explanado o que vem a ser as garantias reais e suas espécies. Como ponto principal, abordará os impactos da Pandemia de “Covid-19” nos Contratos de Crédito com Garantia Real. Exporá, também, a regulamentação trazida na Lei nº 14.010/2020, a qual trouxe formas para solucionar os litígios da esfera cível surgidos no momento pandêmico. Por fim, o presente trabalho analisará os entendimentos jurisprudencias adotados para regular os desequilíbrios havidos nesta espécie contratual.

**Palavras-chave:** Contrato, Garantia real e Pandemia de Covid-19.



## **ABSTRACT**

The present work aims to approach, firstly, the General Theory of Contracts, as a way of elucidating the Civil and Consumerist Legislation about Contracts in general, as well as the Contractual Principles that substantiate the obligatory relationships. Furthermore, throughout the research it will be explained what real guarantees and their species are. As a main point, it will address the impacts of the "Covid-19" Pandemic on Secured Credit Agreements. It will also expose the regulation brought in Law nº 14.010/2020, which brought ways to resolve civil disputes that arose in the pandemic moment.. Finally, the present work will analyze the jurisprudence understandings adopted to regulate the imbalances in this contractual type.

**Keywords:** Contract, Real Warranty and Covid-19 Pandemic.

## **LISTA DE ABREVIATURA E SIGLAS**

ART- Artigo

CC- Código Civil

CDC- Código de Defesa do Consumidor

OMS- Organização Mundial da Saúde

RJET- Regime Jurídico Emergencial e Transitório

SARS COV-2: Nome científico do vírus da família dos coronavírus que, quando infecta humanos, causa a doença denominada Covid-19

STJ – Superior Tribunal de Justiça

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	12
<b>CAPÍTULO I- DA TEORIA GERAL DOS CONTRATOS</b> .....	14
1.1. BREVE CONTEXTO HISTÓRICO E CONCEITO DE CONTRATO .....	14
1.2. FUNÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS .....	15
1.3. CONDIÇÕES DE VALIDADE DO CONTRATO .....	17
1.4. PRINCÍPIOS CONTRATUAIS FUNDAMENTAIS .....	20
<b>1.4.1. Princípio da autonomia da vontade, da supremacia da ordem pública e do consensualismo</b> .....	20
<b>1.4.2. Princípio da relatividade dos efeitos contratuais</b> .....	21
<b>1.4.3. Princípio da boa fé e probidade</b> .....	22
<b>1.4.4. Princípio da força obrigatória dos contratos</b> .....	23
<b>1.4.5. Princípio da Revisão dos Contratos ou da Onerosidade Excessiva e a Teoria da Imprevisão</b> .....	23
1.5. CONTRATOS DE CRÉDITO- RELAÇÃO DE CONSUMO.....	27
<b>CAPÍTULO II- DOS CONTRATOS DE CRÉDITO COM GARANTIA REAL</b> .....	31
2.1. DIREITO REAL DE GARANTIA .....	31
2.2. CONTRATOS DE CRÉDITO BANCÁRIO .....	35
<b>CAPÍTULO III- DOS IMPACTOS DA PANDEMIA DE “COVID-19”</b> .....	38
3.1. O CONTEXTO DA PANDEMIA DE “COVID-19” .....	38
3.2. “LEI DA PANDEMIA”- LEI Nº 14.010 DE 10 DE JUNHO DE 2020 .....	39
3.3. IMPACTO DA PANDEMIA NOS CONTRATOS DE CRÉDITO COM GARANTIA REAL - ANÁLISE JURISPRUDENCIAL .....	43
<b>CONCLUSÃO</b> .....	50
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	52

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo elucidar os impactos ocasionados pela Pandemia de “Covid-19” nas obrigações originárias dos Contratos de Crédito com garantia real e se há a possibilidade de serem revistos ou resolvidos, com base na Teoria Geral dos Contratos e os Princípios Contratuais, pois, apesar das especificidades desta modalidade contratual, ainda deve seguir as diretrizes dos demais pactos. Além disso, também busca aclarar o que são as garantias reais, suas espécies e seus efeitos.

Os Contratos surgiram na antiguidade com o escambo e logo foram ganhando maior espaço. Com o passar dos séculos, viu-se a necessidade de regular as relações privadas que operavam-se através dos Contratos, ao passo que foram criadas regulamentações, princípios e teorias que regem o ordenamento jurídico até os dias atuais.

Quanto a garantia, cumpre destacar que é um meio jurídico que causa segurança na concessão de produtos, e divide-se em quatro espécies, sendo: a hipoteca, o penhor, a anticrese e a alienação fiduciária. Com isso, os Contratos de Crédito com garantia real são considerados vantajosos para ambos os contratantes, uma vez que o devedor terá melhores condições de pagamento e o credor terá maior possibilidade de ter seu crédito solvido, pois com a oferta de um bem em garantia o risco do negócio diminui.

Ocorre que, a Pandemia do “SARS-COV2” impactou significativamente todos os setores em escala global, e as restrições adotadas para seu enfrentamento ocasionaram a redução dos recursos financeiros da população, bem como trouxe fortes impactos às operações de crédito, em todas as suas modalidades e, por este motivo, é imperativa uma revisão e/ou resolução do pacto contratual sob pena de haver prestígio à desproporção entre as partes.

Vale dizer, com a pandemia os credores e devedores tiveram a sua situação econômica alterada em razão da mudança fática global e, desta forma, há a necessidade de volver os olhos à manutenção do equilíbrio entre as partes.

Embora, em regra, haja o respeito ao princípio do *pacta sunt servanda*, o qual preconiza que os Contratos nascem para serem cumpridos, fazendo Lei entre as partes, precisamos voltar nossos olhares à Teoria da Imprevisão e ao consagrado

Princípio *rebus sic stantibus*, o qual permite que um contrato de trato sucessivo possa ser revisto ou extinto diante de um caso fortuito ou força maior, que altere a relação contratual.

Para densificar a argumentação, a opção deste trabalho será o contrato de crédito com garantia real, sobretudo porque, nesta hipótese específica de contrato, há um desequilíbrio natural entre as partes quando há alteração no saldo devedor em detrimento à garantia prestada no início do contrato.

Por esse motivo, a discussão deverá permear a manutenção do *status quo* para que haja prestígio ao já mencionado primado do equilíbrio contratual, sem esquecer dos efeitos ocasionados pela Pandemia.

Por fim, o trabalho se desenvolverá em três capítulos, sendo que o primeiro irá tratar da Teoria Geral dos Contratos, com um breve contexto histórico sobre os contratos, passando pelas condições de validade dos pactos, bem como pelos princípios, com ênfase no princípio do *pacta sunt servanda* e *rebus sic stantibus*. O segundo capítulo conceituará os Contratos de Crédito com garantia real e suas modalidades e, também, os contratos de crédito bancário.

Por derradeiro, o terceiro capítulo irá esclarecer os impactos ocasionados pela Pandemia de “coronavírus”, a Lei nº 14.010/2020; instituída para regulamentar alguns conflitos surgidos no momento pandêmico e, ao final, os entendimentos jurisprudenciais acerca das soluções para os litígios surgidos por influência da “Covid-19”.

## CAPÍTULO I- DA TEORIA GERAL DOS CONTRATOS

### 1.1. BREVE CONTEXTO HISTÓRICO E CONCEITO DE CONTRATO

O primeiro Código Civil brasileiro, criado pela Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, já tratava dos contratos em suas disposições. Para isto, além do Legislador ter se baseado nas necessidades sociais da época, também utilizou-se de inovações e concepções adotadas nas Legislações de outros países, como o Código Civil da França e o da Alemanha.

Apesar dos contratos terem surgido no direito romano, o primeiro Código a tratar expressamente sobre eles foi o da França - Código Napoleônico - que refletia as conquistas da burguesia, na Revolução Francesa. Nele os Contratos eram “um mero instrumento para se chegar à propriedade”, nas palavras de Silvio de Salvo Venosa (2021, p. 24).

Quase um século após, o Código Alemão foi instaurado, constituindo o contrato como uma subespécie do negócio jurídico, conforme retira-se da cognição do doutrinador Silvio de Salvo Venosa, que assim aduz:

O Código alemão traz, além de regras dedicadas ao contrato em geral e a cada espécie de contrato descrito na lei (compra e venda, locação etc.), regras que se aplicam ao negócio jurídico em geral. Sendo o negócio jurídico uma categoria mais ampla do que o contrato, este, por si só, não transfere a propriedade. É veículo de transferência, mas não a opera. Esse sistema, embora não sem nuances próprias, é adotado em nossa lei de 1916 e mantido no estatuto em vigor. (VENOSA: 2021, v. 3, p.25)

Portanto, pode-se dizer que, segundo o doutrinador supracitado, o Legislador de 1916 utilizou-se das disposições e orientações do velho Código francês de 1804 e o Código alemão de 1896. (Venosa, p. 24). Entretanto, com o passar do tempo, a sociedade, suas necessidades e anseios foram sendo modificados, bem como a Constituição Federal, assim, a instauração de um novo Código Civil brasileiro fez-se imprescindível. Com isso, em 10 de janeiro de 2002, o atual Códex Civil foi criado, pela Lei nº 10.406, aprimorando o conceito e os efeitos dos Contratos, retirando normas e restrições infundadas e estabelecendo princípios a serem aplicados a toda e qualquer espécie contratual.

Diante disso, atualmente, podemos conceituar o Contrato como um “negócio

jurídico bilateral, ou plurilateral, que sujeita as partes à observância de conduta idônea à satisfação dos interesses que a regularam” (Orlando Gomes *apud* Tartuci: 2021, p. 22). É o “acordo de vontades para o fim de adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direitos” (Clovis Beviláqua *apud* Gonçalves: 2021, p. 751)

Em suma, o contrato é:

um ato jurídico bilateral, dependente de pelo menos duas declarações de vontade, cujo objetivo é a criação, a alteração ou até mesmo a extinção de direitos e deveres de conteúdo patrimonial. Os contratos são, em suma, todos os tipos de convenções ou estipulações que possam ser criadas pelo acordo de vontades e por outros fatores acessórios (TARTUCE: 2021, v.3, p. 20)

Diante do exposto, nota-se que os contratos estão presentes na sociedade desde os Romanos e vêm se amoldando às evoluções, tendo passado por inúmeras mudanças até chegar ao que conhecemos hoje: indispensável às relações humanas. No entanto, dentre tantos acordos de vontades existentes, o Legislador não pôde descrever detidamente no Código Civil/2002 todas as possíveis espécies de pactos, por tal motivo o estudo da Teoria Geral dos Contratos é importante, para se conhecer as condições de existência, validade e eficácia dos pactos, bem como princípios que norteiam as obrigações deles originárias.

Tendo isso em vista, serão apresentadas brevemente a função social dos contratos e as suas condições de validade abaixo, e, em separado, os princípios contratuais fundamentais.

## 1.2. FUNÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS

A função social dos contratos está expressa no art. 421, do atual Código Civil, que assim prevê: “A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato”. Conforme explica Gonçalves:

O Código Civil de 2002 procurou afastar--se das concepções individualistas que nortearam o diploma anterior para seguir orientação compatível com a socialização do direito contemporâneo. O princípio da socialidade por ele adotado reflete a prevalência dos valores coletivos sobre os individuais, sem perda, porém, do valor fundamental da pessoa humana. Com efeito, o sentido social é uma das características mais marcantes do atual diploma, em contraste com o sentido individualista que condiciona o Código Beviláqua. (GONÇALVES: 2021, p. 752)

Tal condição atende a disposição da atual Constituição Federal, em seu art. 5º, inciso XXIII<sup>1</sup>, que preconiza sobre o direito de propriedade em consonância ao interesse social. Ainda mais, Gonçalves traz a concepção do contrato como um dos pilares à lei contratual, *in verbis*:

A concepção social do contrato apresenta-se modernamente como um dos pilares da teoria contratual. Por identidade dialética, guarda intimidade com o princípio da “função social da propriedade” previsto na Constituição Federal e tem por escopo promover a realização de uma justiça comutativa, aplainando as desigualdades substanciais entre os contraentes. (GONÇALVES: 2021, p. 752)

Considerando que o direito de propriedade, que deve ser exercido em conformidade com a sua função social, proclamada na Constituição Federal, viabiliza-se por meio dos contratos, o atual Código estabelece que a liberdade contratual não pode afastar-se daquela função. (GONÇALVES: 2021, p. 753)

Observa-se que a função social alia-se aos princípios tradicionais, possuindo papel condicionante e limitador na autonomia da vontade e obrigatoriedade inerente às obrigações contratuais. No mesmo sentido, Gonçalves *apud* Caio Mário, assim nos ensina:

a função social do contrato serve, precipuamente, para limitar a autonomia da vontade quando tal autonomia esteja em confronto com o interesse social e este deva prevalecer, ainda que essa limitação possa atingir a própria liberdade de não contratar, como ocorre nas hipóteses de contrato obrigatório.- (GONÇALVES: 2021, p. 753)

Ainda na acepção de Carlos Roberto Gonçalves, a função social possui dois aspectos. O primeiro refere-se ao aspecto individual, sob o qual os contratantes utilizam o contrato para satisfazerem seus interesses. O segundo é relativo ao aspecto público, com espeque no interesse da coletividade, ou seja, a finalidade para a qual um contrato é criado só será alcançada caso a vontade dos contraentes for atingida de modo justo, com equilíbrio social. Apresenta-se como uma cláusula geral, conceituada como:

normas orientadoras sob forma de diretrizes, dirigidas precipuamente ao juiz, vinculando-o, ao mesmo tempo em que lhe dão liberdade para decidir. São elas formulações contidas na lei, de caráter significativamente genérico e abstrato, cujos valores devem ser preenchidos pelo juiz, autorizado para assim agir em decorrência da formulação legal da própria cláusula geral. Quando se insere determinado princípio geral (regra de conduta que não consta do sistema normativo, mas que se encontra na consciência dos

---

<sup>1</sup> A propriedade atenderá a sua função social.



povos e é seguida universalmente) no direito positivo do país (Constituição, leis etc.), deixa este de ser princípio geral, ou seja, deixa de ser regra de interpretação e passa a caracterizar--se como cláusula geral (GONÇALVES: 2021, p. 754)

Desse modo, retira-se que as leis rígidas são insuficientes para garantirem o equilíbrio contratual entre os contratantes, podendo levar à situações de injustiça, por tal motivo, a função social é importante para regular as relações contratuais sem violar direitos dos contraentes, bem como de terceiros, exigindo um comportamento em conformidade com a probidade e boa-fé.

Conclui-se que a função social do contrato vige como um “princípio de justiça contratual”, aplicado juntamente com os princípios clássicos contratuais, quais sejam a liberdade, a força obrigatória e a relatividade dos efeitos contratuais, possibilitando que o juiz corrija atos praticados entre as partes, em um primeiro momento, quando prejudicarem a sociedade ou por não estarem em conformidade com os valores fundamentais e, em um segundo momento, quando gerar efeitos diversos daqueles esperados por um dos contratantes ao ter pactuado o acordo.

### 1.3. CONDIÇÕES DE VALIDADE DO CONTRATO

As condições de validade dos contratos são necessárias para que produzam os efeitos esperados, permitindo a aquisição, modificação ou extinção de direitos. Tais requisitos dividem-se em duas espécies, as condições de validade de ordem geral e as de ordem especial, as quais, didaticamente, ainda são subdivididas em três grupos: requisitos subjetivos, objetivos e formais, conforme os ensinamentos de Carlos Roberto Gonçalves.

O primeiro, os requisitos subjetivos, têm como base a capacidade genérica dos contratantes, ou seja, para que um contrato seja válido, exige-se a manifestação de duas ou mais vontades em contratar, senão vejamos:

No frontispício dos requisitos subjetivos está, evidentemente, a capacidade das partes. Os contratantes devem ser aptos a emitir validamente a sua vontade. Mas não se requer, tão somente, aquela capacidade genérica, que sofre as restrições contidas nos arts. 3º e 4º do Código Civil.<sup>48</sup> Exige-se, mais, que nenhuma das partes seja portadora de inaptidão específica para contratar. (PEREIRA: 2020, v. 3, p. 28)

A capacidade exigida nada mais é do que a capacidade de agir em geral, que pode inexistir em razão da menoridade (CC, art. 3º), bem como ser

reduzida nas hipóteses mencionadas no art. 4º do Código Civil (menoridade relativa, embriaguez habitual, dependência de tóxicos, impossibilidade de manifestação da vontade em virtude de causa transitória ou permanente, prodigalidade). No tocante às pessoas jurídicas, exige-se a intervenção de quem os seus estatutos indicarem para representá-las ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente. (GONÇALVES: 2021, p. 757)

Todavia, além da capacidade genérica, exige-se também capacidade especial, a depender das especificidades apresentadas por cada espécie de contato:

No art. 104, são encontrados os elementos essenciais do negócio jurídico: agente capaz, objeto lícito e forma prescrita ou não proibida pela lei. No contrato, esses elementos podem ser vistos pelo prisma genérico dos negócios jurídicos: são nulos os contratos a que faltar qualquer dos elementos essenciais genéricos. Cada contrato, porém, pode requerer outros elementos essenciais, específicos de sua natureza: assim, para a compra e venda são elementos essenciais específicos a coisa, o preço e o consentimento (há outros contratos que também necessitam desses elementos);(VENOSA: 2021, v. 3, p. 95)

Dentro do requisito subjetivo ainda encontramos o consentimento, que deve abranger três aspectos: convenção sobre a existência e natureza do objeto contratual; convenção sobre o objeto contratado e ratificação quanto às cláusulas do contrato. O consentimento, como pressuposto material do contrato, exige a emissão da vontade de duas ou mais pessoas. A de uma só é insuficiente. (PEREIRA. p. 29). Portanto, a vontade de ambos os contratantes e o consenso entre eles quanto aos termos do contrato são imprescindíveis para que este exista, seja válido e eficaz.

Quanto ao segundo requisito contratual, qual seja os objetivos, dizem respeito ao objeto contratual, este deve ser possível, lícito, determinado ou determinável e economicamente auferível: objetivamente considerados, os requisitos do contrato envolvem a possibilidade, liceidade, determinação e economicidade (PEREIRA, p. 30).

Passando-se à análise de tais requisitos, tem-se que o objeto será lícito quando não contrariar a lei, a moral e os bons costumes, e possível quando puder ser realizado plenamente, por incompatibilidade com o ordenamento jurídico ou com o mundo físico.

Venosa explica que:

O objeto e as prestações de um contrato devem ser possíveis. Essa possibilidade tanto deve ser física como jurídica. A impossibilidade jurídica encontra obstáculo no ordenamento. É impossível, por exemplo, contratar a importação de coisa proibida pela lei. A impossibilidade é física quando o

contratante não tem as condições de realizá-la. Não podemos, por exemplo, contratar uma pessoa muda para cantar. A possibilidade, tanto física como jurídica, deve ser examinada em cada contrato. A impossibilidade pode variar no tempo e no espaço. Há impossibilidades que se estampam já na contratação, outras que surgem no decorrer da avença. (VENOSA: 2021, v. 3, p.101)

Nesse contexto, destaca-se que o descumprimento do contrato, em razão da impossibilidade ou ilicitude do objeto pode gerar o dever de indenizar, sendo o contrato considerado inválido.

Sobretudo, o objeto deverá ser determinado ou, ao menos, determinável:

A determinação dá-se pelo gênero, pela espécie, pela quantidade, pelas características individuais da res debita.<sup>59</sup> Quando não está o objeto desde logo determinado, é mister venha a sê-lo, quer por ato dos contratantes ou de um deles, quer pela ação de terceiro, quer por fato impessoal. A determinação pode constar do contrato ou de instrumento à parte. Mas se o objeto for definitivamente indeterminável, o contrato é inválido, como o seria pela ausência completa de objeto. (PEREIRA:2020, v. 3, p.31)

Ademais, o contrato deve possuir um valor econômico, de modo que as partes se beneficiem patrimonialmente ou mediante a prestação de algum serviço: o objeto do contrato, seu conteúdo propriamente dito, recai, portanto, sobre um bem econômico, coisa ou serviço, o qual, por meio do contrato, torna-se matéria de aquisição, alienação, gozo, garantia etc. (MESSINEO *apud* VENOSA, p.100).

Por derradeiro, o último requisito contratual, qual seja o formal, diz respeito a estrutura específica para que as partes firmem contrato, sendo a exceção, pois, em regra, os pactos podem ser verbais:

A manifestação da vontade nos contratos pode ser tácita quando a lei não exi--gir que seja expressa (CC, art. 111). Expressa é a exteriorizada verbalmente, por escrito, gesto ou mímica, de forma inequívoca. Algumas vezes, a lei exige o consentimento escrito como requisito de validade da avença. (GONÇALVES: 2021, p.758)

Por todo o exposto, fica claro que a teoria geral dos contratos é a base de conhecimento para que os contratos sejam firmados em sua plenitude, produzindo seus efeitos no plano real. Entretanto, não se opera sozinha, os Princípios Contratuais também são imprescindíveis para a aplicação das obrigações pactuadas nos contratos, bem como para solucionar eventuais conflitos que surjam entre as partes, como veremos nos tópicos a seguir.

## 1.4. PRINCÍPIOS CONTRATUAIS FUNDAMENTAIS

Os Princípios contratuais fundamentais são, segundo a inteligência de Carlos Roberto Gonçalves, da autonomia da vontade, da supremacia da ordem pública, do consensualismo, da relatividade dos efeitos contratuais, da obrigatoriedade, da revisão ou onerosidade excessiva e da boa-fé. (2021, p.761).

### 1.4.1. Princípio da autonomia da vontade, da supremacia da ordem pública e do consensualismo

Iniciaremos o estudo dos princípios com o da autonomia da vontade, que apregoa a vontade em firmar contrato como fruto da liberdade contratual e que, após manifestada entre os contratantes, devem ser respeitadas, havendo o direito de cobrarem a avença. Gonçalves entende que: o princípio da autonomia da vontade se alicerça exatamente na ampla liberdade contratual, no poder dos contratantes de disciplinar os seus interesses mediante acordo de vontades, suscitando efeitos tutelados pela ordem jurídica (2021, p.761).

Cumprе destacar que a liberdade contratual está expressa na primeira parte do art. 421, do Código Civil, o qual, rememorando, preconiza que os contraentes são livres para estipularem o contrato, desde que estejam em conformidade com a função social, sem prejudicar terceiros, relacionando-se com o princípio da supremacia da ordem pública, que, por outro lado, vem para conter a liberdade contratual, quando a vontade ultrapassar os limites entre os contratantes e acabar interferindo em direito de terceiros ou da coletividade.

Com base nisso, faz-se imperioso mencionar o parágrafo único do art. 2.035, do Códex Civil, que assim nos mostra: “Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.”

Não obstante, Tartuce nos ensina que o princípio da autonomia contratual ainda prevalece forte, o que ocorre é apenas a redução de seu alcance, em vista da supremacia da ordem pública:

“A função social do contrato, prevista no art. 421 do novo Código Civil, não elimina o princípio da autonomia contratual, mas atenua ou reduz o alcance desse princípio, quando presentes interesses metaindividuais ou interesse individual relativo à dignidade da pessoa humana”. Enunciado n. 23

CJF/STJ, aprovado na I Jornada de Direito Civil, em 2002 (TARTUCE: 2021, v. 3, p. 82)

Somada as limitações da vontade dos contraentes, infere-se que para a celebração dos contratos os bons costumes devem ser seguidos, sendo eles decorrentes da observância das normas de convivência, segundo um padrão de conduta social estabelecido pelos sentimentos morais da época. (GONÇALVES, 2021)

Gonçalves aduz que:

Em suma, a noção de ordem pública e o respeito aos bons costumes constituem freios e limites à liberdade contratual. No campo intervencionista, destinado a coibir abusos advindos da desigualdade econômica mediante a defesa da parte economicamente mais fraca (GONÇALVES: 2021, p.763)

Ainda no contexto da vontade dos contratantes, tem-se o princípio do consensualismo, segundo o qual, basta que as partes contratantes expressem consensualmente suas vontades para que o contrato seja formado:

(...) basta, para o aperfeiçoamento do contrato, o acordo de vontades, contrapondo-se ao formalismo e ao simbolismo que vigoravam em tempos primitivos. Decorre ele da moderna concepção de que o contrato resulta do consenso, do acordo de vontades, independentemente da entrega da coisa. (GONÇALVES: 2021, p.763)

Nesse ponto, portanto, rememora-se o requisito formal do contrato, já abordado anteriormente, sendo que, em regra, a estrutura contratual é livre e o formalismo a exceção, ou seja, as partes podem firmar contratos por escrito, público ou particular, ou verbalmente, desde que a Lei silencie.

#### **1.4.2. Princípio da relatividade dos efeitos contratuais**

Quanto aos desdobramentos contratuais, há de se destacar o princípio da relatividade dos efeitos contratuais, que também guarda relação com a função social. Conforme preconiza Gonçalves:

a nova concepção da função social do contrato representa, se não ruptura, pelo menos abrandamento do princípio da relatividade dos efeitos do contrato, tendo em vista que este tem seu espectro público ressaltado, em detrimento do exclusivamente privado das partes contratantes. (GONÇALVES: 2021, p.764)

Dessa maneira, este princípio preceitua que os contratos somente devem afetar as partes contratantes, àqueles que manifestaram a sua vontade, vinculando-os ao seu conteúdo, sem afetar terceiros nem seu patrimônio (GONÇALVES, 2021, p.764), portanto, sem interferir em direito alheio. Do contrário, o contrato que viola direito de terceiro pode ser reajustado ou até mesmo extinto.

### 1.4.3. Princípio da boa fé e probidade

No art. 422, do Código Civil, podemos observar o princípio da boa-fé e probidade, conforme a seguinte inteligência: “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”.

Referido princípio prescreve sobre a licitude no contratar, ou seja, os contraentes devem estipular o contrato, visando cumprir integralmente o pactuado: assegura o acolhimento do que é lícito e a repulsa ao ilícito”. As palavras são exatas, eis que aquele que contraria a boa-fé comete abuso de direito, respondendo no campo da responsabilidade civil, conforme previsão do art. 187 da atual codificação (AZEVEDO *apud* TARTUCE, 2021, p. 131).

Sobre o princípio em comento, cumpre distinguir a boa-fé objetiva da subjetiva. A primeira impõe ao contratante um padrão de conduta, o de agir:

(...) conforme aos parâmetros de cooperação, honestidade e lealdade dirigidos à promoção dos fins perseguidos na concreta relação obrigacional. O seu conteúdo consiste, portanto, em padrões de conduta, que variam de acordo com a específica relação existente entre as partes. (VENOSA: 2021, vol. 3, p. 20)

Já a segunda, a boa-fé subjetiva é relativa a consciência ou convencimento individual do contratante, é o de agir com esmero no direito. Destaca-se, em regra, no campo dos direitos reais: Diz--se “subjetiva” justamente porque, para a sua aplicação, deve o intérprete considerar a intenção do sujeito da relação jurídica, o seu estado psicológico ou íntima convicção (Costa *apud* Gonçalves: 2021, p.767).

Diante do exposto, vê-se que ao estipularem um contrato, os pactuantes devem ser probos, isto é, firmarem cláusulas capazes de serem cumpridas, agindo de modo justo.

#### 1.4.4. Princípio da força obrigatória dos contratos

Decorrente do princípio da autonomia da vontade tem-se o princípio da força obrigatória dos contratos, consignando que o pactuado entre as partes possui força de lei, os constringendo a cumprirem o pactuado completamente:

(...) ninguém é obrigado a contratar. A ordem jurídica concede a cada um a liberdade de contratar e definir os termos e objeto da avença. Os que o fizerem, porém, por ser o contrato válido e eficaz, devem cumpri-lo, não podendo se forrarem às suas consequências, a não ser com a anuência do outro contraente (GONÇALVES: 2021, p.765)

“o princípio da força obrigatória 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 o seu conteúdo, vale dizer, definidos os direitos e obrigações de cada parte, as respectivas cláusulas têm, para os contratantes, força obrigatória”. (GOMES *apud* TARTUCE: 2021, v. 3, p. 127)

Vê-se que o princípio da força obrigatória do contrato significa, em essência, a irreversibilidade da palavra empenhada (GONÇALVES, 2021, p.765). De maneira oposta, caso o contrato não seja cumprido, faz-se necessário a aplicação das sanções dispostas nos artigos 389 e 391, do Código Civil, relativos ao inadimplemento das obrigações.

Conforme expresso em mencionados artigos, caso haja inadimplência, o devedor fica obrigado ao pagamento por perdas e danos, acrescidos de juros e correção monetária, em favor do credor, bem como honorários advocatícios, sendo que seus bens podem responder pelo débito.

#### 1.4.5. Princípio da Revisão dos Contratos ou da Onerosidade Excessiva e a Teoria da Imprevisão

Finalmente adentraremos ao Princípio da Revisão contratual ou da Onerosidade Excessiva, que é de suma importância para a compreensão desta Monografia. Pois bem, este Princípio vai de encontro a obrigatoriedade dos contratos, pois, enquanto neste os contratos nascem para serem cumpridos, naquele, embora seja preconizado o cumprimento do contrato, há a possibilidade de revisão de determinadas cláusulas, ou até mesmo a resolução, quando houver

modificação na base contratual, a fim de reestabelecer o *status quo ante* <sup>2</sup>.

Segundo Venosa:

A revisão, que os próprios contraentes podem fazer em complemento a seu acordo de vontades, terá em mira substituir cláusulas, esclarecê-las, interpretá-las ou integrá-las, de acordo com o que foi dito no Capítulo 7. Assim como podem rever o contrato, mantendo-o, podem as partes resolvê-lo, extinguindo-o. Salvo as exceções próprias do dirigismo estatal, a autonomia da vontade prepondera. Trata-se, na realidade, da preponderância da vontade contratual. (VENOSA: 2021, v. 3, p. 122)

No entanto, para que tais possibilidades sejam admitidas e regulamentadas, criou-se a Teoria da Imprevisão, também chamada de cláusula *rebus sic stantibus* <sup>3</sup>, consagrada no art. 317, do Código Civil, nestes termos: quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

Brevemente, esta teoria pode ser aplicada aos contratos comutativos, de trato sucessivo e de execução diferida, desde que tenha havido fatos imprevisíveis, capazes de interferirem nas prestações continuadas, tornando-as onerosas ao devedor. Gonçalves preconiza que:

a teoria recebeu o nome de *rebus sic stantibus* e consiste basicamente em presumir, nos contratos comutativos, de trato sucessivo e de execução diferida, a existência implícita (não expressa) de uma cláusula, pela qual a obrigatoriedade de seu cumprimento pressupõe a inalterabilidade da situação de fato. Se esta, no entanto, modificar-se em razão de acontecimentos extraordinários (uma guerra, p. ex.) que tornem excessivamente oneroso para o devedor o seu adimplemento, poderá este requerer ao juiz que o isente da obrigação, parcial ou totalmente (GONÇALVES: 2021, v. 3, p.765)

Dessa forma, haverá a possibilidade de intervenção judicial no pacto quando um elemento inusitado e surpreendente, uma nova circunstância aparecer ao longo do aprazado para o adimplemento contratual, fazendo nascer uma situação de extrema dificuldade para um dos contratantes, ou seja, ocasionando uma

---

<sup>2</sup> A expressão teve origem por volta de 1700, extraída da frase: "*in statu quo res erant ante bellum*" que tinha como significado: "no estado em que as coisas estavam antes da guerra". Com o tempo, a expressão passou a ser utilizada para referir-se ao "estado atual das coisas", sendo que, quanto as relações contratuais, é empregado para dizer que o contrato deve ser mantido conforme o estado de origem de quando foi firmado.

<sup>3</sup> Cláusula que possibilita modificações contratuais, revelando-se como exceção ao Princípio da Obrigatoriedade dos Contratos, desde que preenchidos requisitos específicos.



onerosidade superveniente nas prestações.

Com isso, em qualquer caso, os riscos do negócio devem ser observados, a fim de perscrutar se são normais, pois, nem sempre a presença de onerosidade equivalerá a um excessivo benefício em prol do credor. Nessas condições excepcionais, aconselha-se que o contrato seja resolvido ou conduzido a níveis suportáveis de cumprimento em prol do devedor (VENOSA, 2021, p. 123).

Segundo Tartuce:

Vale dizer, os pactos de execução continuada e dependentes do futuro entendem-se como se as coisas permanecessem como quando da celebração. Em outras palavras, o contrato só pode permanecer como está se assim permanecerem os fatos. Tal cláusula (rebus sic stantibus) consagra a teoria da imprevisão, usual em nossas páginas de doutrina e corriqueira nos julgados de nossos Tribunais. (TARTUCE: 2021. v. 3, p. 225)

Nesse trilhar, faz-se imperioso esclarecer que fato imprevisível é o acontecimento impossível das partes preverem durante a estipulação do contrato, ou uma circunstância superveniente a este, capazes de modificar a situação contratual, gerando desequilíbrio.

Um fato será extraordinário e anormal para o contrato quando se afastar do curso ordinário das coisas. Será imprevisível quando as partes não possuírem condições de prever, por maior diligência que tiverem. Não podemos atribuir a qualidade de extraordinário ao risco assumido no contrato em que estavam cientes as partes da possibilidade de sua ocorrência; neste sentido, tem decidido a jurisprudência majoritária. (VENOSA: 2021, v.3, p.127)

Vele ressaltar que a imprevisão deve ser um fenômeno global, que atinja a sociedade em geral, ou um segmento palpável de toda essa sociedade. É a guerra, a revolução, o golpe de Estado, totalmente imprevisíveis. A previsão pode ser possível, mas sua ocorrência é que deve ser muito improvável de acontecer. (VENOSA, 2021, p. 123 e 124).

Todavia, a Teoria da Imprevisão é restrita, devendo-se analisar cada caso com muito cuidado, pois: não consideram-se imprevisíveis a escala inflacionária, o aumento do dólar ou o desemprego, não sendo possível a revisão contratual motivada por tais ocorrências. Além do mais, em que pese a possibilidade de alteração/ extinção contratual visando reestabelecer seu equilíbrio, somente pode-se aplicar a teoria da imprevisão caso o devedor não esteja em mora quanto as partes

contratuais que não tenham sido afetadas pelo fato imprevisível, é o que retira-se da inteligência de Venosa:

O devedor somente pode beneficiar-se da revisão se não estiver em mora no que diga respeito ao cumprimento das cláusulas contratuais não atingidas pela imprevisão, isto porque o inadimplemento poderá ter ocorrido justamente pela incidência do fenômeno. Não podemos considerar, nesse caso, em mora o devedor se a falta não lhe é imputável. (VENOSA: 2021, v.3, p.128)

Dessa maneira, observa-se que somente a existência de um caso imprevisível e superveniente ao pactuado que configure alterações no equilíbrio contratual, não admite a revisão/ resolução, isto porque, a onerosidade excessiva ao devedor também deve estar presente, uma vez que o atual Código Civil assim nos estabelece:

Para que a revisão judicial por fato imprevisto seja possível, deve estar presente a onerosidade excessiva (ou quebra do sinalagma obrigacional), situação desfavorável a uma das partes da avença, normalmente à parte mais fraca ou vulnerável, que assumiu o compromisso obrigacional. Essa onerosidade excessiva é também denominada pela doutrina como lesão objetiva ou lesão enorme (*laesio enormis*). (AZEVEDO *apud* TARTUCE: 2021. v. 3, p.229)

Destaca-se que a parte onerada poderá pleitear a revisão/ resolução contratual (redução do montante a ser pago/ liberação do devedor quanto ao débito), sendo que, em primeiro, tenta-se reduzir a onerosidade, para que o contratante tenha a possibilidade de cumprir o pactuado, porém, se mesmo assim não possuir condições de sanar o débito, o contrato poderá ser extinto.

Em outras palavras, faz-se uma ponderação entre o princípio da obrigatoriedade dos contratos e o ora em análise. Ainda sobre este aspecto trata o Enunciado n. 176, a saber: “em atenção ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, o art. 478<sup>4</sup> do Código Civil de 2002 deverá conduzir, sempre que possível, à revisão judicial dos contratos e não à resolução contratual”.

Nesse ponto, destaca-se que, em juízo, deve ser comprovado o prejuízo à um dos contratantes, bem como o desequilíbrio contratual, pois, por óbvio, diante da

---

<sup>4</sup> Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

ocorrência destes fatores, também estarão presentes a onerosidade excessiva e a extrema vantagem à parte contrária.

Tal previsão encontra-se expressa no Enunciado n. 365 CJF/ STJ, que assim nos deixa claro: “a extrema vantagem do art. 478 deve ser interpretada como elemento accidental da alteração de circunstâncias, que comporta a incidência da resolução ou revisão do negócio por onerosidade excessiva, independentemente de sua demonstração plena”.

Em vista de todo o aqui exposto, o princípio da revisão dos contratos ou onerosidade excessiva visa, em essência, garantir o equilíbrio contratual, mediante duas alternativas: a revisão ou a resolução dos contratos, a depender do preenchimento dos requisitos trazidos pela Teoria da Imprevisão, ou seja, não visa apenas proteger as partes contra acontecimentos que não poderiam ou não puderam prever no momento de firmarem o acordo de vontades.

## 1.5. CONTRATOS DE CRÉDITO- RELAÇÃO DE CONSUMO

O Código de Defesa do Consumidor, instituído pela Lei 8.078/1990, pauta-se na vulnerabilidade do consumidor em face dos fornecedores de produtos e serviços, alinhavando para as relações contratuais, tem-se que, atualmente, a maioria dos pactos são regidos pelo mencionado Código, inclusive os contratos estipulados entre instituições bancárias e seus clientes, assunto que abrange a temática do presente trabalho, em razão disto, faz-se necessário analisar os contratos através da visão consumerista.

Apesar de regular inúmeras relações contratuais contemporâneas, o CDC foi criado de modo residual, ou seja, sem muitos detalhes. Assim, quando no caso em concreto existir lacuna, as demais legislações deverão ser observadas. Por isso, mesmo nas relações contratuais de consumo, os princípios e dizeres do Código Civil ainda são plenamente cabíveis, conforme aduz Venosa:

O Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/1990), ao contrário do Código Civil em vigor, não prevê, com riqueza de detalhes, regras quanto à formação do contrato de consumo. Isso faz com que seja possível, eventualmente, buscar socorro nas regras comuns de Direito Privado quando houver dúvida quanto à constituição da obrigação de natureza consumerista, particularmente tendo em vista a festejada teoria do diálogo das fontes, normalmente invocada (diálogo de complementaridade). (TARTUCI: 2021, v.3, p.203)

Nesse sentido, destaca-se que a Legislação Consumerista trouxe mais foco às estipulações preliminares dos contratos, ou seja, à denominada oferta, ficando as demais fases a rigor do Códex Civil. Com isso, ressalta-se que as ofertas dos contratos de crédito encontram-se reguladas no art. 52, do CDC, sendo obrigação do fornecedor informar o consumidor prévia e adequadamente sobre: o preço do produto ou serviço em moeda nacional corrente; o montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros; os acréscimos legalmente previstos; o número e a periodicidade das prestações e a soma total a pagar, com e sem financiamento.

Superada a fase preliminar dos contratos de consumo e adentrando à execução, bem como à um dos temas centrais deste trabalho acadêmico, vale ressaltar a disposição do art. 6, inciso V, do CDC, o qual nos mostra que são direitos básicos do consumidor: “a modificação das cláusulas contratuais que estabelecem prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas”.

A Disposição Legal supratranscrita diz respeito a revisão dos contratos de consumo, e a ela foram atribuídos dois entendimentos: o primeiro é de que para a revisão do contrato, basta a presença da onerosidade excessiva, decorrente de um fato superveniente, já o segundo, entende que, além da onerosidade, gerada por um caso superveniente, este ainda deve ser considerado imprevisível, igualmente ao Código Civil.

Pois bem. Quanto a primeira corrente, importante destacar a inteligência de Tartuci:

Na esfera contratual, o CDC inseriu no sistema a regra de que mesmo uma simples onerosidade excessiva ao consumidor poderá ensejar a chamada revisão contratual por fato superveniente, prevendo também o afastamento de uma cláusula abusiva, onerosa, ambígua ou confusa (arts. 51 e 46) e a interpretação do contrato sempre em benefício do consumidor (art. 47). (TARTUCI: 2021, v.3, p. 246)

Também Claudia Lima Marques *apud* Tartuci entende que:

“a norma do art. 6.º do CDC avança, em relação ao Código Civil (arts. 478-480 – Da resolução por onerosidade excessiva), ao não exigir que o fato superveniente seja imprevisível ou irresistível – apenas exige a quebra da base objetiva do negócio, a quebra de seu equilíbrio intrínseco, a destruição da relação de equivalência entre prestações, o desaparecimento do fim essencial do contrato” (MARQUES *apud* TARTUCI: 2021, v.3, p.247)

Além do mais, este entendimento está intimamente ligado a Teoria da

Equidade Contratual e a função social dos contratos, que são motivados pela busca, em todo o momento, de um ponto de equilíbrio nos contratos, afastando-se qualquer situação desfavorável ao protegido legal.

Desse modo, ao encontro da temática desta Monografia, cumpre destacar a cognição de um dos autores do anteprojeto que criou a Legislação Consumerista, José Geraldo Brito Filomeno *apud* Tartuci, o qual preconiza que a revisão dos contratos de consumo visa o amparo aos consumidores, hipossuficientes, de modo que as controvérsias nestas relações devem ser facilitadas, mormente nos contratos de adesão- majoritariamente utilizados na atualidade- como classifica-se os contratos bancários. Observe:

No que concerne à revisão judicial do contrato de consumo, ensina, que “aqui se cuida (...) de amparar o consumidor frente aos contratos, e ainda mais particularmente aos chamados ‘contratos de adesão’, reproduzidos aos milhões, como no caso das obrigações bancárias, por exemplo, e que podem surpreender aquele com cláusulas iníquas e abusivas, dando-se então preponderância à questão de informação prévia sobre o conteúdo de tais cláusulas, fulminando-se, assim, de nulidade as cláusulas abusivas, elencando o art. 51, dentre outras que possam ocorrer, as mais comuns no mercado de consumo. (...) Fica ainda definitivamente consagrada entre nós a cláusula rebus sic stantibus, implícita em qualquer contrato, sobretudo nos que impuserem ao consumidor obrigações iníquas ou excessivamente onerosas” (destacamos). (FILOMENO *apud* TARTUCI: 2021, v.3, p. 246)

No mesmo sentido, Nelson Nery Jr. e Rosa Maria de Andrade Nery *apud* Tartuci, lecionam que:

“Para que o consumidor tenha direito à revisão do contrato, basta que haja onerosidade excessiva para ele, em decorrência de fato superveniente. Não há necessidade de que esses fatos sejam extraordinários nem que sejam imprevisíveis. As soluções da teoria da imprevisão, com o perfil que a ela é dado pelo CC italiano 1467 e pelo CC 478, não são suficientes para as soluções reclamadas nas relações de consumo. Pela teoria da imprevisão, somente os fatos extraordinários e imprevisíveis pelas partes por ocasião da formação do contrato é que autorizariam, não sua revisão, mas sua resolução. A norma sob comentário não exige nem a extraordinariedade nem a imprevisibilidade dos fatos supervenientes para conferir, ao consumidor, o direito de revisão efetiva do contrato; não sua resolução”. (NERY *et al apud* TARTUCI: 2021, v.3, p. 247)

Por derradeiro, em contraposição, o segundo entendimento pressupõe que pra haver a revisão/ resolução contratual, além da onerosidade excessiva, um fato imprevisto deve existir no caso em concreto. Sobre ele, vale apenas destacar brevemente o citado por Tartuci:

(...) a teoria da imprevisão que remonta à cláusula rebus sic stantibus teria sido recepcionada pela Lei Consumerista. Seguindo essa construção, possível seria a revisão do contrato, desde que presente um fato imprevisível que trouxesse ao negócio um desequilíbrio de forma a produzir uma onerosidade excessiva a uma das partes do pacto. (TARTUCI: 2021, v.3, p 247)

Contudo, nas aplicações do CDC, tal entendimento é minoritário e assemelha-se ao já explanado no tópico 1.4.5- Princípio da Revisão dos Contratos ou da Onerosidade Excessiva e a Teoria da imprevisão- desta pesquisa, motivo pelo qual esta parte destaca com maior ênfase apenas o primeiro e mais sólido entendimento.

Em conclusão aos dois entendimentos, cumpre trazer à baila as palavras de Tatuci, onde compara ambas as intelecções sobre o artigo ora em comento:

Muitas vezes, percebe-se tanto em sede de Tribunais Estaduais como no próprio Superior Tribunal de Justiça tendência em apontar que a Lei 8.078/1990 adotou a teoria da imprevisão ou a revisão fundada em imprevisibilidade, o que é ledô engano. Na realidade, essa forma de revisão está prevista sim no Código Civil de 2002, pela previsão que consta do seu art. 317 (e no art. 478, para aqueles que assim entendem), mas não no CDC. Justamente por isso, o CDC não exige todos aqueles requisitos da antiga teoria da imprevisão outrora estudados. (TARTUCI: 2021, v.3, p. 248)

Diante de todo o exposto, ficou claro que, apesar da letra da Lei pressupor duas ideias taxativas, em vista da vulnerabilidade do consumidor, o entendimento majoritário e predominante é o de que os contratos de consumo poderão ter suas cláusulas alteradas ou as obrigações dele decorrentes extintas, com base na onerosidade excessiva motivada por um fato superveniente.

## **CAPÍTULO II- DOS CONTRATOS DE CRÉDITO COM GARANTIA REAL**

### **2.1. DIREITO REAL DE GARANTIA**

Sabe-se que com um contrato nasce uma obrigação pessoal, pois credor e devedor ficam adstritos ao estipulado, entretanto, há pactos que podem ser firmados com um bem entregue como garantia, constituindo assim um direito real ao credor, que passa a ter direitos sobre o bem gravado, diminuindo o risco de inadimplemento.

Segundo Venosa:

a garantia protege o titular contra a insolvência do devedor, isto é, contra a incapacidade patrimonial para solver as obrigações assumidas. Em outras palavras, o credor munido de garantia encontra-se menos exposto ao perigo de não conseguir obter, ainda que coativamente, a satisfação do seu direito. (VENOSA: 2021, v. 4, p.405)

Nesse sentido, vale ressaltar que o valor do bem cedido em garantia deve estar limitado ao montante da obrigação principal, e ele que vai solver o débito caso haja inadimplemento: o direito real de garantia permite ao credor obter a satisfação de seu crédito com o valor ou a renda de um bem afetado exclusivamente à obrigação. O bem dado em garantia suportará primeiramente a obrigação contraída (VENOSA, 2021, p. 488).

Portanto, as garantias reais têm por finalidade subordinar determinado bem móvel ou imóvel à satisfação da obrigação contraída entre credor e devedor.

Nesse passo, impende esclarecer que os direitos reais de garantia dividem-se em três espécies, quais sejam: o penhor, a hipoteca e a anticrese, expressos no art. 1.225, incisos VIII, IX e X, do Código Civil, respectivamente e dispostos detidamente ao longo do mesmo Diploma Legal. Ambos os institutos são provenientes de um contrato cujo objeto pode ser o mesmo ou diverso daquele gravado, que passam a ser dotados de eficácia real, conferindo ao credor excutir o bem recebido em garantia, caso o devedor torne-se inadimplente.

Em síntese, o penhor, previsto no art. 1.431 a 1.472, do Códex Civil, conforme ensina Caio Mário, tem incidência em coisa móvel, singular ou coletiva, corpórea ou incorpórea, de existência atual ou futura (2020, p. 284). Neste instituto, o que se

transfere é a posse do bem gravado, conferindo ao credor o direito de defendê-lo *erga omnes* <sup>5</sup>:

Como possuidor, o credor pignoratício tem a seu dispor os meios possessórios para defender a coisa. Em princípio, no singelo e primitivo conceito de penhor, contudo, a posse conferida pelo devedor não atribui a esse possuidor os poderes de usar e gozar da coisa. Tal transferência é feita exclusivamente como substrato de garantia de uma obrigação. Não transfere *ius utendi et fruendi*. (VENOSA: 2021, v. 4, p. 502)

Ainda com base na inteligência de Venosa, destaca-se que o penhor se constitui através da transferência efetiva da posse que, como garantia do débito ao credor, ou aquele que o represente, o faz devedor de uma coisa móvel, suscetível de alienação. (VENOSA. 2021,p. 503)

A hipoteca, disposta no art. 1.473 a 1.505, do Código Civil, assemelha-se ao penhor, porém, diferente deste, conforme aduz Caio Mário, incide sobre bem imóvel do devedor ou de terceiro, sem transmissão da posse ao credor. (2020, p. 307). A hipoteca constitui-se através de registro imobiliário e seu efeito é aderir à coisa e a seguir, ou seja, valendo-se do direito de seqüela, o credor pode executar o bem ainda que tenha sido transferido a outrem.

Retira-se da cognição de Tepedino que:

(...) penhor e hipoteca diferenciam-se um do outro em razão do objeto. O penhor recai exclusivamente sobre os bens móveis ao passo que a hipoteca, como se examinará adiante, incide, preponderantemente, sobre bens imóveis, corpóreos e incorpóreos. Admite, contudo, certos móveis, como as aeronaves e os navios, que, por sua natureza, se amoldam ao regime hipotecário. A isso costuma-se acrescentar que as duas espécies de garantia real se distinguem em razão de a coisa hipotecada permanecer na posse do devedor, diferentemente do penhor, que exige, para sua constituição, a tradição do bem ao credor. (TEPEDINO: 2021, v. 5, p. 494)

Vale ressaltar que, em caso de concorrência de credores, a hipoteca também confere ao credor o direito de preferência, ressalvados os créditos trabalhistas, tributários e condominiais, nos termos do art. 1.422 <sup>6</sup>, do Código Civil.

No art. 1.506 a 1.510, da Legislação Civil, encontra-se o último instituto, a anticrese, que possui como bem passível de garantia exclusivamente um imóvel frutífero, pois serão os frutos e rendimentos que amortizarão o débito.

---

<sup>5</sup> Termo jurídico em latim, empregado para dizer que uma norma ou decisão tem efeito vinculante, ou seja, vige para todos.

<sup>6</sup> O credor hipotecário e o pignoratício têm o direito de excutir a coisa hipotecada ou empenhada, e preferir, no pagamento, a outros credores, observada, quanto à hipoteca, a prioridade no registro.



Conforme dispõe Tepedino:

(...) a anticrese consiste em modalidade de garantia real por meio da qual o devedor, ou outrem por ele, entrega determinado imóvel ao credor, cedendo-lhe o direito de perceber, para o gradual pagamento da dívida, os frutos e rendimentos. Na definição de Clovis Bevilacqua, a anticrese traduz o “direito real sobre imóvel alheio, em virtude do qual o credor obtém a posse da coisa, a fim de perceber-lhe os frutos e imputá-los no pagamento da dívida (...)”. (TEPEDINO: 2021, v. 5, p. 529)

Todavia, referido instituto caiu em desuso na prática jurídica brasileira, isto porque, além de dificultar a circulação dos bens, mostra-se onerosa tanto para o credor, que se vê obrigado a cuidar da administração e da conservação do imóvel, como para o devedor, que fica privado da posse do bem. (Tepedino. 2021, p. 530). E não apenas a anticrese, os outros dois institutos anteriormente abordados também tornaram-se insuficientes para atender à demanda da sociedade, que passou a necessitar de instrumentos mais eficazes à segurança dos créditos.

Desse modo, resgatou-se o negócio fiduciário dos romanos, o qual atualizado e adequado à contemporaneidade passou a ser o instituto da alienação fiduciária, criada pelo art. 66 da Lei nº 4.728/65 e pela Lei nº 9.514/97, que atualmente encontra-se consagrada no art. 1.361 a 1.368, do Diploma Cível.

Entende-se que esta é uma nova modalidade de garantia real, que passou a ser a mais utilizada atualmente, pois diferente da hipoteca, do penhor e da anticrese, que se estabelecem em coisa alheia, a alienação fiduciária se constitui na propriedade, diminuindo ainda mais o risco da obrigação principal contraída pelo devedor, ou seja, o credor passa a ter a propriedade somada a posse indireta do bem gravado.

Observe a distinção feita por Tepedino, bem como sua explicação sobre a alienação fiduciária:

Enquanto a hipoteca, o penhor e a anticrese são direitos reais constituídos na coisa alheia, cujo dono permanece sendo o outorgante da garantia, a alienação fiduciária em garantia transfere a propriedade ao credor. Tal característica faz dessa espécie de garantia real o mais efetivo instrumento de proteção contra o risco de insolvência, uma vez que a coisa conferida em garantia permanece no patrimônio do credor até a plena quitação do débito, sendo mantida, assim, fora do alcance dos demais credores do devedor comum. (TEPEDINO: 2021, v. 5, p. 543)

Portanto, verifica-se que na alienação fiduciária em garantia, o credor pode

agir como se fosse dono do bem gravado, em vista da propriedade resolúvel, no entanto, os poderes de domínio ficam restritos à realização da finalidade da garantia do crédito.

Em complementação, Orlando Gomes *apud* Gonçalves ressalta que a alienação fiduciária:

(...) confere ao credor a pretensão de obter o pagamento da dívida com o valor do bem aplicado exclusivamente à sua satisfação. Sua função é garantir ao credor o recebimento da dívida, por estar vinculado determinado bem ao seu pagamento. O direito do credor concentra-se sobre determinado elemento patrimonial do devedor. Os atributos de sequela e preferência atestam sua natureza substantiva e real” (GOMES *apud* GONÇALVES: 2022, v. 5, p. 557.)

Vele ressaltar que, como todas as outras modalidades de garantias reais, a alienação fiduciária é pacto acessório, que, segundo disposição do art. 1.368-B<sup>7</sup>, do CC, recai sobre bem móvel ou imóvel, sob a qual o fiduciário passa a responder pelas obrigações *propter rem*<sup>8</sup>. Conforme Tepedino:

A alienação fiduciária também se afigura acessória ao contrato do qual decorre o débito que a propriedade fiduciária visa garantir. Com efeito, dada a sua função de garantia, supõe necessariamente a constituição de relação jurídica principal. Por isso que, sendo constituída para assegurar a satisfação de crédito futuro, a sua eficácia fica condicionada ao nascimento da obrigação a ser garantida. (TEPEDINO: 2021, v. 5, p. 546)

Para Venosa, referido instituto visa, primordialmente, propiciar maior facilidade ao consumidor ao adquirir bens, tanto móveis quanto imóveis, bem como garantia mais eficaz ao financiador, que encontra-se resguardado pela propriedade resolúvel da coisa financiada, enquanto a dívida não for solvida, desse modo, o legislador lhe proporcionou instrumentos processuais eficientes. (VENOSA. 2021, p. 380)

Quanto a extinção das garantias, é cediço que serão liberadas após o devedor solver a obrigação principal, porém, quando as prestações estiverem vencidas, o credor detém o direito de exigir os efeitos da garantia real pactuada e, neste aspecto, a alienação fiduciária merece enfoque, isto porque, sendo a garantia que permite a transmissão da propriedade e da posse, mesmo que indireta, o credor

---

<sup>7</sup> A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)

<sup>8</sup> É a obrigação que origina-se pela aquisição de um direito real de propriedade.

possui maiores possibilidades à sua disposição para reaver o valor de seu crédito.

Tais possibilidades são: a venda do bem, judicial ou extrajudicialmente; Ação de busca e apreensão; Ação de depósito e Ação de Execução ou de Cobrança.

Como forma de complementação, cumpre trazer à baila os ensinamentos de Tepedino e Venosa sobre o assunto:

Por meio dela, transfere-se a propriedade resolúvel e a posse indireta de certo bem móvel ao credor, que as conserva até que o seu crédito seja satisfeito. Uma vez quitado o débito, resolve-se a propriedade em favor do devedor ou do terceiro que tenha conferido o bem em garantia. Ocorrendo, contudo, o inadimplemento, a posse direta do devedor torna-se injusta e o credor tem o direito de reaver a (sua) coisa para, em seguida, vendê-la, judicial ou extrajudicialmente, a terceiro de modo a satisfazer o seu crédito com o preço obtido. (TEPEDINO: 2021, v. 5, p. 542)

Na hipótese de inadimplemento da obrigação, a lei especial abre ao credor, que no caso será instituição financeira ou assemelhada, quatro possibilidades: a alienação da coisa para haver o preço do débito em aberto, se esta lhe for entregue efetivamente pelo devedor (§ 4º do art. 66 e art. 2º do Decreto-lei nº 911/69); ação de busca e apreensão, que autoriza a apreensão *in initio litis* (art. 3º do Decreto-lei nº 911/69); ação de depósito, na hipótese de o bem não ter sido encontrado na busca e apreensão, que em pedido de depósito poderá ser convertida (art. 4º); ou em propositura autônoma de ação executória (art. 5º), pela qual pode optar o credor. A execução também persiste para a cobrança de saldo em aberto quando o preço de venda não for suficiente para extinguir a dívida (§ 5º do art. 66). (VENOSA: 2021, v. 4, p. 387)

Diante do exposto, nota-se que o direito real de garantia é conferido em benefício do credor, que através do penhor, hipoteca, anticrese ou alienação fiduciária passa a deter um direito real sobre o bem gravado pelo devedor, o protegendo de eventual inadimplência deste.

## 2.2. CONTRATOS DE CRÉDITO BANCÁRIO

Tratando-se o presente trabalho dos contratos de crédito com garantia real, cumpre explicitar o que vem a ser o contrato de crédito. Pois bem. Inicialmente, podem ser classificados como uma das modalidades de contratos bancários, aliás, é cediço que a intermediação de crédito é a principal atividade dos bancos, sendo autorizados a fornecer ou receber créditos, conforme Inteligência de Tomolei e Rizzardo:

Dentro das operações bancárias típicas, conforme forneça ou receba crédito, figurando, respectivamente, como credor ou devedor, o banco

desempenha dois grandes grupos de atividades: ativas – quando concede crédito; passiva – quando capta crédito. (TOMOLEI, Fernando S. Linhas Gerais sobre contrato bancário. São Paulo: Editora Universitária de Direito, 2009, p. 6)

Os bancos são intermediadores no crédito. Eles recebem do público o dinheiro, na forma de depósitos, e o transferem ao público, na forma de empréstimos e outras modalidades de concessão do crédito. (RIZZARDO: 2021, 20 ed, p. 1.327)

Pode-se dizer que a atividade bancária consiste na circulação de dinheiro, por meio de diversas operações, destas, as que ganham ênfase neste trabalho são as de fornecimento de crédito, sendo o empréstimo e os financiamentos, os quais, em geral, ao serem pactuados, podem aceitar ou exigir garantias reais.

O fornecimento de crédito tem por escopo a entrega de quantias monetárias pela instituição financeira à pessoa física ou jurídica, que em contraprestação fica adstrita a devolução da quantia “emprestada”, mediante um prazo estipulado, acrescida de juros.

Segundo Rizzardo:

Cuida o empréstimo bancário de contrato em que o banco entrega a terceiro uma determinada soma em dinheiro para lhe ser devolvida dentro de um prazo estipulado, cobrando juros pela operação, além das taxas de serviço ou de expediente. (RIZZARDO: 2021, 20 ed., p. 1.341)

As duas modalidades de fornecimento de crédito diferenciam-se quanto a burocracia, a finalidade, o valor a ser solicitado, os prazos para pagamento e as taxas de juros. No financiamento, aquele que contrata o crédito deve especificar qual a finalidade da liberação do crédito, o valor a ser solicitado é maior do que o do empréstimo, devem ser apresentados documentos aptos a comprovarem que o devedor poderá adimplir o pactuado, os prazos para pagamento podem ser maiores e as taxas de juros acrescidos ao valor contratado pode ser menor.

Por outro lado, os empréstimos comportam a solicitação de valores menores, exigem o cumprimento de menos requisitos para aprovação, bem como menor prazo para sanar o débito, o devedor também não precisa justificar a finalidade da contratação, no entanto, os juros podem ser mais altos.

O financiamento possibilita que o devedor adquira um bem por meio da disposição de determinada quantia em dinheiro pela instituição financeira, assim, fica obrigado a pagar quantia monetária mensalmente com a incidência de juros, após o

termino, o bem é transferido à sua propriedade.

Portanto, um bem móvel ou imóvel pode ser obtido, desde que fique alienado ao banco até a quitação do débito. Já no empréstimo, destaca-se a modalidade de *home equity* ou *auto equity*, que segue a mesma lógica do financiamento, só que diferente deste, o bem já integra o patrimônio do devedor, de modo que o dinheiro “emprestado” se destinará a objeto diverso. Tal modalidade ainda é pouco conhecida no Brasil, é mais utilizada nos Estados Unidos, sendo considerada uma linha de crédito mais acessível do que as outras modalidades.

O grande benefício de conceder um bem em garantia em um contrato de crédito é a possibilidade de se reduzir as taxas de juros, uma vez que o risco de inadimplência diminui.

Diante dos esclarecimentos realizados neste capítulo, pôde-se concluir que um contrato de crédito com garantia real é pacto que pode ser efetuado nas modalidades de empréstimo ou financiamento, estipulado entre uma pessoa física ou jurídica e uma instituição financeira, onde esta fica obrigada a fornecer determinada quantia de dinheiro e, em troca, o devedor fica obrigado a pagá-la, acrescida de juros e dentro do aprazado. No entanto, caso eventualmente o devedor não consiga arcar com o contratado, os efeitos da garantia fazem presentes, conferindo ao banco o direito de ver seu crédito sanado diante do bem que lhe foi gravado, ou seja, pode executar o crédito.

## **CAPÍTULO III- DOS IMPACTOS DA PANDEMIA DE “COVID-19”**

### **3.1. O CONTEXTO DA PANDEMIA DE “COVID-19”**

A Pandemia de Covid-19 (SARS-CoV-2) teve origem na cidade de Wuhan, na China, e, segundo o Ministério da Saúde, chegou ao Brasil em 26 de fevereiro de 2020, quando, no Hospital Albert Einstein, em São Paulo, foi confirmado o primeiro caso em um idoso recém chegado da Itália.

O Ministério da Saúde discorre sobre a Pandemia, da seguinte forma:

Os coronavírus são uma grande família de vírus comuns em muitas espécies diferentes de animais, incluindo camelos, gado, gatos e morcegos. Raramente, os coronavírus que infectam animais podem infectar pessoas, como exemplo do MERS-CoV e SARS-CoV. Recentemente, em dezembro de 2019, houve a transmissão de um novo coronavírus (SARS-CoV-2), o qual foi identificado em Wuhan na China e causou a COVID-19, sendo em seguida disseminada e transmitida pessoa a pessoa.

Identificando que o contágio se alastrava pelo território brasileiro, em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) decretou no Brasil o estado de pandemia da “Covid-19”, sendo que dois dias após mencionada data, esta Organização começou a definir regulamentações sobre os critérios de isolamento e quarentena, os quais deveriam ser adotados pelas autoridades sanitárias nas pessoas sob suspeita ou confirmação de infecção pela SARS COV-2.

Desde quando foi decretado que o Brasil era mais um país que encontrava-se infectado pelo coronavírus, os índices de contaminados e de falecimentos ocasionados pelo vírus só crescia, bem como as desestabilizações em diversos setores da sociedade. Tratando-se especialmente dos efeitos econômicos, ressalta-se que parte da população perdeu os empregos, em vista da desaceleração econômica com o fechamento dos serviços não essenciais e as precauções de distanciamento social impostas.

Observe algumas das medidas instituídas para evitar a disseminação da “Covid-19” no país:

Aqui, diversas medidas foram adotadas pelos estados e municípios, como o fechamento de escolas e serviços não essenciais. Os trabalhadores foram

orientados a desenvolver suas atividades em casa, impulsionando o regime de teletrabalho, e alguns municípios e entes da federação encerraram-se em seus limites e divisas. (NUNES, Adalcimon J P. As Implicações da Aplicação da Teoria da Imprevisão nos Contratos Cíveis em Tempos de Pandemia da Covid-19 pelo TJDFT: 2021, p.13)

A Pandemia também refletiu no Poder Judiciário, o que não poderia ser diferente, uma vez que as normatizações e julgamentos devem ser atualizados constantemente conforme as demandas da sociedade. Desse modo, este capítulo terá por finalidade demonstrar como o Judiciário vem decidindo as questões relativas aos contratos de crédito com garantia real, uma vez que, sendo de execução continuada, muitas destas relações contratuais foram impactadas pela Pandemia.

Afinal, o estado pandêmico gerou instabilidades, incertezas e veio transformando a realidade exponencialmente, nas esferas sanitárias, culturais, econômicas, laboratoriais, sociais e políticas, entre outras, obrigando a todos adaptarem-se às medidas de isolamento, adotadas para evitar a disseminação, inclusive o Poder Judiciário.

A título de complementação infere-se que a Pandemia passou por inúmeras fases, encontrando-se na atualidade normalizada e sob controle, isto porque, importantes e renomados laboratórios do mundo, como Oxford e BioNTech uniram-se a empresas como a Moderna, a Pfizer e AstraZeneca e, após inúmeras pesquisas e testes, descobriram vacinas eficazes para combater a “Covid-19”. Apesar disso, os enormes reflexos da disseminação do vírus ainda estão sendo enfrentados e continuarão por um longo período.

### 3.2. “LEI DA PANDEMIA”- LEI Nº 14.010 DE 10 DE JUNHO DE 2020

Como cediço, fica a cargo do Direito regular o convívio em sociedade, assim, frente ao contexto pandêmico não poderia ser diferente! A Lei nº 14.010/20 ou também conhecida como Regime Jurídico Emergencial e Transitório (RJET) de Direito Privado foi criada a partir de longos debates em torno do Projeto de Lei nº 1.179/2020, visando regular os conflitos originários da calamidade pública no direito privado, dentre eles as relações contratuais.

Não obstante a Legislação ora em análise ter sido publicada apenas em 10 de junho de 2020, instituiu em seu art. 1º, parágrafo único que em 20 de março de

2020 iniciou-se os eventos causados pela Pandemia, isto é, todos os acontecimentos que interferissem nas relações contratuais desde então seriam consideradas decorrentes da crise sanitária e de saúde.

Dentre as normas trazidas por esta Legislação, é imprescindível destacar seus artigos 6º e 7º, os quais dispõem sobre a rescisão, resolução e revisão dos contratos regulados pelo Código Civil, respectivamente, nestes termos: “as consequências decorrentes da pandemia do coronavírus (Covid-19) nas execuções dos contratos, incluídas as previstas no art. 393 do Código Civil, não terão efeitos jurídicos retroativos” e que “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”.

A primeira observação a ser feita é que esta Lei estabeleceu que as situações contratuais que forem desestabilizadas após o marco temporal da Pandemia, bem como por força maior e caso fortuito imprevisíveis, como aduz o art. 393, do Código Civil, não retroagirão.

Conforme consigna Nunes e Silvestrini:

Como se percebe já no primeiro artigo do diploma e conforme já mencionado neste capítulo, a Lei estabelece um marco temporal inicial para a pandemia e este pode ser um critério de avaliação extra do magistrado para identificar situações em que há uma alteração específica pelo cenário pandêmico, caso em que a revisão contratual deve ser operada de forma diligente devido ao ineditismo representado pelas rupturas fáticas desse evento – inclusive se comparadas a outras hipóteses de caso fortuito/força maior já observadas no direito civil. (NUNES, Danilo H. et al. As Relações Jurídicas de Direito Privado e a Lei nº 14.010/2020: Análise dos Princípios da Autonomia da Vontade e da Função Social do Contrato. Anais do Congresso Brasileiro de Processo Coletivo e Cidadania. p. 1009-1034, 2021.

O segundo destaque a ser feito é que para os casos em que houver pleitos quanto a revisão e resolução contratuais, não serão considerados autorizadores dessa retificação os efeitos inflacionários, as variações cambiais, a desvalorização ou substituição do padrão monetário, limitando o alcance da cláusula *rebus sic stantibus*.

Ainda, o § 1º, do art. 7º, da “Lei da Pandemia” manteve a distinção das interpretações da revisão contratual quanto aos Contratos regulados pelo Código Civil e pelo Código Consumerista, *in verbis*: “As regras sobre revisão contratual previstas na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do



Consumidor), e na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, não se sujeitam ao disposto no *caput* deste artigo”.

Diante desta disposição legal, confirma-se que o intuito da Lei nº 14.010/2020 foi fixar um marco inicial quanto ao estado pandêmico, uma vez que não fez alterações na forma de interpretar os contratos, nem nos requisitos para que haja sua modificação.

Por derradeiro, como forma de complementação, é válido trazer à colação entendimentos jurisprudenciais, volvendo os olhos para a aplicação desta Lei na prática jurídica.

Em julgamento de Embargos de Declaração nº 1105376-51.2020.8.26.0100/50000, opostos contra Acórdão proferido pela 17ª Câmara Direito Privado, do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, o Embargante alegou que os documentos juntados aos autos eram suficientes para demonstrar sua dificuldade financeira, ocasionada pela Pandemia da Covid-19, de modo que a revisão da escritura de confissão de dívida, para a prorrogação dos pagamentos das parcelas deveria ter sido autorizada pelo juízo. Vejamos trechos extraídos do inteiro teor de mencionada Decisão:

**Demonstrado por documentos que a situação de "dificuldade financeira do escritório", já existia ao menos um ano antes do início da pandemia da Covid-19, não há que se falar em revisão do contrato com base na Lei 14.010/2020 4 (art. 1º, parágrafo único), que estabeleceu a data de 20/03/2020, como início dos efeitos nocivos da pandemia.** Ademais disso, destaca-se que não houve alteração da base objetiva do negócio para afastar os efeitos da mora. Conforme bem destacado na r. sentença: "tem-se que a teoria da base objetiva do negócio, decorrente da cláusula rebus sic stantibus, discorre acerca da atenuação da força obrigatória dos contratos quando se modificam determinadas circunstâncias subjacentes à celebração do negócio jurídico, por força de um fato imprevisível"(fls. 898). No caso, os fatos específicos e relacionados à situação subjetiva do devedor a preexistentes à pandemia da Covid-19, não são suficientes para romper a base objetiva do negócio, e tornar impossível o cumprimento da prestação. Diante disso, considerando que não houve pagamentos das parcelas nas datas de vencimento da escritura de confissão do débito, devidos os encargos da mora e multa contratual cobrados sobre o total da obrigação (R\$8.581.808,56). (17ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo - Embargos de Declaração Cível: nº: 1105376-51.2020.8.26.0100/50000- Relator: Afonso Bráz- Voto nº: 36690-) (G.N.)

Desse entendimento, retira-se que, apesar do Embargante ter juntado aos autos documentos capazes de comprovar mudança em sua situação financeira que impactou a execução do contrato, esta por si só não foi suficiente para deferir a

revisão do pactuado, pois a alteração deu-se antes da Pandemia, indo de encontro a disposição do marco temporal expresso no art. 1º, parágrafo único, da Lei nº 14.010/2020.

No mesmo sentido decidiu a Câmara Única do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Amapá quando do julgamento do Agravo de Instrumento nº 0000472-11.2021.8.03.0000. Observe trechos retirados do inteiro teor do mencionado julgado:

**Na hipótese, o juízo a quo entendeu pela incidência da Lei 14010/2020 que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19), tendo em vista que a mora do agravado iniciou em agosto de 2020, conforme se infere da petição inicial juntada no processo principal. (...)O agravante sustenta que não há provas da transformação na vida econômica do agravado. A respeito, deve ser observado que a flexibilização da relação contratual da forma prevista na decisão agravada deve ser realizada de forma cautelosa. Nesse sentido, entendimento de tribunal estadual pátrio no sentido de que a “impossibilidade da purga da mora em razão da pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19) demanda prova robusta e deve ser analisada com parcimônia pelo Judiciário. Ausente prova de redução sensível da condição econômica do consumidor ou, ainda, de que a Pandemia foi condição determinante para a impossibilidade da purga da mora ou para o descumprimento do contrato, deve ser mantida a decisão que deferiu e busca e apreensão” (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.479377-2/001, Relator (a): Des.(a) Jaqueline Calábria Albuquerque , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 05/11/0020, publicação da sumula em 13/11/2020). Na hipótese, o agravado afirma em contestação nos autos do processo principal que “vinha efetuando o pagamento das prestações do financiamento de forma regular, quando sobreveio a situação decorrente da pandemia da Covid-19, o que inviabilizou o adimplemento pontual, das parcelas de nº 04 e 05 com vencimento, respectivamente em 09/08/2020 e 09/09/2020, auge do pico da pandemia da COVID-19”, porém não há prova da alteração na situação financeira do agravado, sobretudo quando se constata que o mesmo sequer apresentou contrarrazões. (Câmara Única do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Amapá, 68ª Sessão Virtual, realizada no período entre 11/06/2021 a 17/06/2021- Acórdão nº: 152739, Processo nº: 0000472-11.2021.8.03.0000- Relator Desembargador Carlos Tork). (G.N.)**

Nesse julgado é possível notar que o juízo *a quo*<sup>9</sup> entendeu pela incidência da “Lei da Pandemia”, em vista da inadimplência pontual nos meses de Agosto e Setembro de 2020, mas o juízo *ad quem* reformou por entender ausentes documentos capazes de comprovar que a inadimplência tenha sido em razão de abalos financeiros decorrentes da “Covid-19”.

Diante de todo o exposto sobre a “Lei da Pandemia”, conclui-se que a mera alegação de inadimplência contratual consubstanciada em alterações negativas

---

<sup>9</sup> Orgão Jurisdicional de origem.

financeiras na vida do devedor geradas pelo “coronavírus” não enseja a revisão/resolução contratual, uma vez que os casos devem ser analisados pormenorizadamente, bem como haver robustez nas provas acostadas.

### 3.3. IMPACTO DA PANDEMIA NOS CONTRATOS DE CRÉDITO COM GARANTIA REAL - ANÁLISE JURISPRUDENCIAL

Ao longo de todo o trabalho, pode-se observar que os contratos são pactuados visando o cumprimento integral e irrevogável, com fulcro no *pacta sunt servanda*<sup>10</sup>. No entanto, sabe-se que fatores alheios à vontade dos contratantes podem influenciar negativamente o adimplemento, ocasionando litígios, mormente nos pactos de prestação continuada, como é o caso dos contratos de crédito.

Assim, frente a estes eventuais litígios, a doutrina estabeleceu a Teoria da Imprevisão, a qual permite que os contratos regulados pelo Código Civil sejam revistos ou resolvidos, caso a parte prejudicada demonstre que houve um desequilíbrio no contrato gerado por caso fortuito ou força maior, imprevisíveis, capazes de tornar a obrigação onerosa para uma das partes. Quanto a regulamentação do Código Consumerista, os contratos são interpretados com base na Teoria da Onerosidade Excessiva, estipulando que para haver a revisão/resolução contratual, a parte onerada deve comprovar que o encargo deu-se por um fato superveniente ao contrato, apenas.

Neste ponto, entremos no assunto o qual este trabalho tenta desenvolver. Como dito em momento anterior, em 2020 o estado de calamidade pública foi decretada pelo Governo em razão da Pandemia de “Covid-19”, neste momento, por óbvio, muitos seriam seus desdobramentos na sociedade e, de fato, inúmeras medidas foram adotadas em diversos âmbitos da sociedade.

Ademais, com a superveniência da Pandemia e as medidas para conter a disseminação do vírus, muitas pessoas perderam o emprego em vista de cortes nas empresas ou tiveram que fechar seus estabelecimentos comerciais temporariamente/ definitivamente, causando abalos financeiros.

Sem dúvidas, tais impactos iriam interferir no adimplemento dos contratos firmados anteriormente à data de 20/03/2020, diante disso, surgiu a dúvida: como o

---

<sup>10</sup> É um Princípio relativo ao Direito das Obrigações, o qual rege que os pactos devem ser cumpridos.

Judiciário veio solucionando os eventuais conflitos surgidos durante a Pandemia de “Covid-19” nas relações obrigacionais originadas de contrato de crédito bancário com garantia real?

Elucidar tal questionamento somente é possível com base nos entendimentos jurisprudências, assim, tentou-se analisar se os institutos presentes no Código Civil e Código de Defesa do Consumidor, para regular as relações contratuais abaladas por fatos externos às partes também seriam cabíveis ao caso em questionamento.

Todavia, primeiro é necessário contextualizar quais seriam as consequências do inadimplemento de um contrato pactuado com um bem em garantia.

O contrato firmado entre Banco e cliente, gravado com um bem móvel ou imóvel, é um benefício para ambos, pois diminui o risco do negócio. Desse modo, o Banco tem uma garantia de que receberá seu crédito e o cliente tem o benefício de ter os valores das parcelas continuadas reduzidas. Porém, caso o devedor não efetue o pagamento dentro do apurado, o credor tem o direito de expropriar o bem gravado para satisfação do débito.

Neste ponto, passemos à análise dos entendimentos das principais jurisprudências que tornou possível a conclusão desta Monografia.

Inicia-se com a colação do julgado proferido para solucionar o Agravo de Instrumento nº 5668361-97.2020.8.13.0000, interposto no Egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais, *in verbis*:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO REVISIONAL - CONTRATO BANCÁRIO - EMPRÉSTIMO GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL - TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA EM PARTE - SUSPENSÃO DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE GARANTIA FIDUCIÁRIA - MODULAÇÃO DOS PAGAMENTOS DEVIDOS - PANDEMIA DE COVID-19 - ACONTECIMENTO EXTRAORDINÁRIO E IMPREVISÍVEL - ELEMENTOS PROBATÓRIOS QUE, POR ORA, DEMONSTRAM A PROPABILIDADE DE PARTE DO DIREITO DOS AUTORES - PERIGO DE DANO PRESENTE - ART. 300 DO CPC - REQUISITOS PRESENTES - DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.- O Código de Processo Civil de 2015 unificou os requisitos para a concessão da denominada tutela de urgência, que pode ser satisfativa ou cautelar - Exige-se para o deferimento da tutela provisória fundada na urgência a existência de "elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo" (art. 300, caput) - **A pandemia causada pelo novo coronavírus (COVID-19) constitui acontecimento extraordinário e imprevisível, sendo que, em determinados casos, ela provocou alteração das relações anteriormente estabelecidas - Há demonstração nos autos de que a inadimplência dos autores coincidiu com o período em que decretado o estado de calamidade pública advindo da pandemia da COVID-19, e que eles sofreram drástico abalo em seus rendimentos desde então -** Estão presentes os requisitos que autorizam o deferimento de parte da**

tutela de urgência vindicada, que apenas **determinou a suspensão da execução da garantia fiduciária e modulou determinados pagamentos devidos pelos autores** - Decisão mantida. Recurso não provido. (Tribunal de Justiça de Minas Gerais- Órgão Julgador: Câmaras Cíveis / 10ª Câmara Cível- Agravo de Instrumento nº 5668361-97.2020.8.13.0000. Publicação: 22/02/2021, Julgamento: 09/02/2021- Relatora: Mariangela Meyer). (G.N.)

Confirma-se que, pelo julgado acima, a Pandemia ocasionada pela “Covid-19” constitui fato extraordinário e imprevisível, sendo que, em determinados casos, acabou provocando alteração nas relações contratuais anteriormente firmadas. Entretanto, a simples alegação de desequilíbrio na relação contratual justificada pela pandemia não basta para deferimento de qualquer pretensão revisional, resolutiva ou suspensiva, na realidade, deve-se comprovar, de modo contundente, que o contrato tornou-se excessivo em vista da alteração da condição financeira do devedor ocasionada pela Pandemia, conforme se extrai do trecho retirado da jurisprudência ora em comento. Veja:

Há demonstração nos autos de que a inadimplência dos autores coincidiu com o período em que decretado o estado de calamidade pública advindo da pandemia da COVID-19, e que eles sofreram drástico abalo em seus rendimentos desde então.

Isso porque, a meu ver, não se pode dizer que o direito do agravante de exigir o exato cumprimento da avença firmada entre as partes - empréstimo garantido por alienação fiduciária de imóvel (doc. 7) firmado em 22/08/2018 - esteja cabalmente demonstrado, **sobretudo quando se está diante de um acontecimento extraordinário e imprevisível, como é o caso da pandemia causada pelo novo coronavírus (COVID-19), sendo que, em determinados casos devidamente comprovados, ela provocou alteração das relações anteriormente estabelecidas, como na situação apresentada nos presentes autos.** (G.N.)

Fato que corrobora com a alteração na situação financeira do devedor é a inadimplência ter iniciado-se durante a Pandemia, e, para tanto, rememora-se a data marco inicial da Pandemia para fins jurídicos, segundo a Lei 14.010/2020.

Conforme depreende-se do inteiro teor do julgado: a inadimplência dos agravados iniciou-se em fevereiro/2020, coincidindo com o início do período em que foi decretado o estado de calamidade.

Lado outro, quanto à instituição bancária, tem-se que alteração no contrato não irá lhe inferir prejuízos, pois possui robusta capacidade econômica.

Nesse trilhar, cumpre esclarecer que, mediante análise dos inúmeros julgados encontrados, se extrai que, majoritariamente, as obrigações contratuais foram suspensas por prazo determinado, a depender de cada caso, ao passo que quando

a relação contratual voltar à normalidade ou se estabilizar, o devedor deverá adimplir com o pactuado nos mesmos termos acordados anteriormente.

Veja a solução encontrada no caso do julgado ora em destaque:

(...) a liminar foi deferida em parte, apenas para **suspender a execução da garantia quanto a débitos vencidos durante a pandemia, por período delimitado**, determinando-se que os agravados retomem o pagamento das parcelas a partir de novembro/2020, conforme, inclusive, os próprios agravados pontuaram e requereram na exordial (doc. 4). (G.N.)

Portanto, para julgar, a Relatora concluiu por estar caracterizado acontecimento extraordinário e imprevisível, que resultou em onerosidade excessiva da prestação pactuada para os agravados, o que justificou o deferimento, em parte, da tutela provisória de urgência pleiteada.

Vale destacar também que, a suspensão da cobrança do avençado temporariamente também foi a medida adotada para os casos dos contratos com bens móveis gravados em garantia. Observe:

**"AGRAVO DE INSTRUMENTO - REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO - CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE VEÍCULO - PANDEMIA DA COVID-19 - TEORIA DA IMPREVISÃO E ONEROSIDADE EXCESSIVA - RECONHECIMENTO - SUSPENSÃO DA COBRANÇA DAS PARCELAS - CONCEDIDA - DELIMITAÇÃO DO PERÍODO - NECESSIDADE**. Deve ser concedida a tutela provisória de urgência de natureza cautelar ou antecipada, nos termos do artigo 300 do CPC, quando comprovados elementos que evidenciem a probabilidade do direito invocado pelo autor, somado ao perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. **Orienta a jurisprudência do STJ que a intervenção do Poder Judiciário nos contratos, à luz da teoria da imprevisão ou da teoria da onerosidade excessiva, exige a demonstração de mudanças supervenientes nas circunstâncias iniciais vigentes à época da realização do negócio, oriundas de evento imprevisível (teoria da imprevisão) ou de evento imprevisível e extraordinário (teoria da onerosidade excessiva)**(AgInt no REsp 1316595/SP; AgInt no AREsp 1309282/PR). **A situação de pandemia de Covid-19 permite a aplicação da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva, em sede de cognição sumária, frente à situação extraordinária experimentada pelo consumidor, afetado pela ausência de condições de exercer seu labor, e falta de condições financeiras para arcar com a integralidade de parcelas anteriormente convencionadas, a que não deu causa. Deve ser delimitado o período de suspensão da mora, de modo que, depois do prazo de sua limitação recairão sobre o consumidor todos os efeitos decorrentes do não pagamento das parcelas vencidas e a vencer.**" (Tribunal de Justiça de Minas Gerais- 12ª Câmara Cível - Agravo de Instrumento nº 1.0000.20.528645-3/001, Relator (a): Des.(a) José Augusto Lourenço, Julgamento em 17/12/0020, publicação da Súmula em 11/01/2021).(G.N.)

Ainda, interessante trazer à cognição julgado proferido em Execução de título

extrajudicial, ou seja, contrato de empréstimo bancário garantido por alienação fiduciária de imóvel, promovida por instituição financeira, onde o Relator entendeu pela suspensão da execução com fulcro na Pandemia de “Covid-19”. Nestes termos:

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO BANCÁRIO. EMPRÉSTIMO GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. CONFIRMAÇÃO DE TUTELA DE URGÊNCIA. SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL EM RAZÃO DA PANDEMIA COVIDA 19. AGRAVO A QUE SE DÁ PROVIMENTO.- Ante a acontecimento extraordinário e imprevisível que abateu sobre a sociedade, atingindo diretamente a relação contratual estabelecida entre as partes, cumpre validar a tutela de urgência de confirmação de suspensão da execução extrajudicial de retomada de imóvel, até sentença final, quando somente então, caberá ao magistrado reavaliar a manutenção ou não dos efeitos citados. (Tribunal de Justiça de Minas Gerais- Órgão Julgador: Câmaras Cíveis / 13ª CÂMARA CÍVEL- Agravo de Instrumento nº 5079775-44.2020.8.13.0000, Publicação: 24/06/2022, Julgamento: 23/06/2022, Relator: Luiz Carlos Gomes da Mata). (G.N.)**

Com a propositura da Execução, a instituição bancária pretendia a expropriação do imóvel cedido em garantia, porém, tal pretensão restou frustrada, pois o Relator decidiu pela suspensão da execução enquanto não cessar o estado pandêmico. Veja os trechos retirados do inteiro teor do julgado acima:

(...) necessidade de atentar para a crise que assola o país, não há dúvida de que estamos diante de uma situação reconhecida como de força maior e que independe da vontade das partes, assentada no covid19, com desemprego em massa e perda em massa das rendas familiares, situação que não pode ficar à margem do contrato estabelecido entre as partes, mostrando ser, inclusive, de preocupação e ordem pública. Saliento, inclusive, que o próprio Governo Federal tem adotado medidas visando a manutenção dos contratos habitacionais, com concessão de novos prazos para cumprimento das obrigações de pagar as parcelas dos contratos de financiamento, tratando-se pois, de fatos notórios que devem ser levados em conta.

Noutro monte, é válido constatar mediante jurisprudência que a suspensão das obrigações somente operam-se quando nos autos estiverem presentes provas robustas que comprovem a alteração na situação financeira do devedor, capaz de tornar as prestações onerosas, e que a inadimplência tenha se iniciado durante o momento pandêmico, o que não foi demonstrado com clareza nos casos das jurisprudências abaixo:

**EMENTAAPELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO DE VEÍCULO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DO RÉU. JUSTIÇA GRATUITA.**

COMPROVAÇÃO DA ATUAL SITUAÇÃO DE DESEMPREGO COM RENDIMENTOS QUE SE ENQUADRAM NA FAIXA DE ISENÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA. APELANTE QUE FAZ JUS AO BENEPLÁCITO. REFORMA DA SENTENÇA NESSE PONTO. IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA REJEITADA. MANUTENÇÃO. VALOR ATRIBUÍDO À CAUSA QUE CORRESPONDE AO SALDO DEVEDOR EM ABERTO. PEDIDO DE APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL DO CONTRATO. DESCABIMENTO. INAPLICABILIDADE DA REFERIDA TEORIA AOS CASOS REGIDOS PELO DECRETO-LEI N. 911/69. ENTENDIMENTO DO STJ PROFERIDO NO JULGAMENTO DO RESP Nº 1.622.555/MG. PLEITO DE SUSPENSÃO DOS EFEITOS DA MORA. **ALEGADA DIFICULDADE FINANCEIRA POR CONTA DA PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS (COVID-19). NÃO ACOLHIMENTO. INADIMPLENTO ANTERIOR À DECRETAÇÃO DAS MEDIDAS RELACIONADAS À PANDEMIA.** PRETENSÃO DE REVISÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. POSSIBILIDADE. CAUSA MADURA. COBRANÇA DA TAXA DE REGISTRO DE CONTRATO. LEGALIDADE. **PRESTAÇÃO DO SERVIÇO COMPROVADA E AUSÊNCIA DE ONEROSIDADE EXCESSIVA.** COBRANÇA DO SEGURO DE PROTEÇÃO FINANCEIRA. CONTRATAÇÃO EM TERMO APARTADO. VENDA CASADA OU RESTRIÇÃO À ESCOLHA DA SEGURADORA NÃO VISLUMBRADA. MANUTENÇÃO DA COBRANÇA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (Tribunal de Justiça do Paraná - 3ª Câmara Cível - 0007968-62.2020.8.16.0001 - Curitiba - Rel.: DESEMBARGADOR JOSÉ SEBASTIÃO FAGUNDES CUNHA – Julgamento: 03.11.2021). (G.N.)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES** - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL- **ALEGAÇÃO DE DIFICULDADES FINANCEIRAS EM DECORRÊNCIA DA PANDEMIA DE COVID-19 - CONTRATANTE QUE SE TRATA DE SERVIDOR PÚBLICO, O QUAL TEVE SEUS VENCIMENTOS PRESERVADOS** – ALEGAÇÃO DE CORTE DE HORAS EXTRAORDINÁRIAS – SUPRESSÃO QUE PODE SE DAR A QUALQUER TEMPO - **PLEITO DE SUSPENSÃO DE PAGAMENTO DAS PARCELAS, BEM COMO, DE ABSTENÇÃO DE INSCRIÇÃO DO NOME NOS ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO DE CRÉDITO-** INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA- AUSÊNCIA DE ELEMENTOS DE PROVA SUFICIENTES PARA A IDENTIFICAÇÃO DA PROBABILIDADE DO DIREITO AFIRMADO- **NÃO COMPROVAÇÃO DE QUE A PANDEMIA FOI O MARCO DE ALTERAÇÃO DA CAPACIDADE FINANCEIRA** – NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA- RECURSO DESPROVIDO. (Agravo de Instrumento nº 0071412-72.2020.8.16.0000, Quarta Câmara Cível, Relatora DESEMBARGADORA REGINA AFONSO PORTES, DJ 24/05/2021). (G.N.)

Diante de todo o aqui exposto, pode-se concluir que as relações obrigacionais advindas dos contratos de crédito com garantia real sofreram impactos pela pandemia na medida em que onerou a parte devedora, ou seja, o cliente, nos casos em que sua situação financeira alterou-se por consequência da Pandemia, e as soluções encontradas pelo judiciário vão depender sempre do caso em concreto e de suas especificidades. No entanto, em linhas gerais, não aplica-se a revisão ou resolução do pactuado e sim a suspensão de seus efeitos, de modo que quando a



situação entre as partes retornar ao *status quo ante*, a exigibilidade será cobrada do devedor, nos mesmos termos do acordado anteriormente.

## CONCLUSÃO

Para a conclusão desta Monografia, foi realizada uma ampla pesquisa sobre a temática nas Legislações correspondentes, quais sejam o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor e a Lei nº 14.010/2020, na doutrina especializada e nas decisões dos Tribunais de Justiça.

Pode-se confirmar que a Pandemia de “Covid-19” não impactou nas relações obrigacionais originárias dos contratos de crédito com garantia real, pois estes contratos já nascem de modo desproporcional, uma vez que os bens gravados possuem, na maioria dos casos, valor monetário maior do que o saldo devedor pactuado.

De outro modo, pode-se dizer que o impacto da Pandemia foi quanto ao adimplemento da parcelas sucessivas desta modalidade contratual, porque muitos dos devedores perderam o emprego ou foram impossibilitados de abrirem seus estabelecimentos comerciais, primando pela não disseminação do “coronavírus”, assim, suas condições financeiras foram modificadas.

Desse modo, a revisão e/ou resolução dos contratos de crédito com garantia real não operou-se, o que pode-se observar mediante análise dos entendimentos jurisprudencias foi que a exigibilidade do adimplemento no apurado e a exequibilidade do bem gravado foram suspensos por prazo determinado, a depender de cada caso em concreto, ao passo que quando a situação financeira do devedor voltar à normalidade ou, ao menos, obtiver condições financeiras de arcar com as parcelas, nos mesmos termos do inicialmente pactuado, a obrigação continua sendo exigível e o bem passível de expropriação.

Realizando o estudo acerca da matéria, foi possível perceber que o Brasil criou mecanismos para regular os eventuais conflitos que surgissem durante o momento pandêmico, como ocorreu ao instituir a Lei nº 14.010/2020, “Lei da Pandemia”. Em que pese esta Lei tenha sido eficaz nos diversos âmbitos da vida social, especificamente quanto aos contratos, não trouxe inovações, pois as interpretações doutrinárias acerca dos contratos em geral prevaleceram, apenas inovou ao trazer um marco inicial para a Pandemia, qual tenha sido a data de 20/03/2020.

Com isso, as pesquisas nas Legislações pertinentes ao tema e as interpretações doutrinárias foram importantes para o desenvolvimento desta pesquisa, entretanto, a análise das jurisprudências foi essencial ao buscar as soluções encontradas para os possíveis litígios envolvendo os contratos de crédito com garantia real e para confirmar as hipóteses desta Monografia.

Aprofundando-se no assunto, percebe-se que os desdobramentos da Pandemia nos contratos de crédito com garantia real não terminarão tão cedo, sendo de suma importância a continuação deste trabalho, trazendo outras eventuais soluções encontradas pelos Tribunais de Justiça e pelos Legisladores, bem como os efeitos econômicos pós-pandemia.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL, **Tribunal de Justiça do Distrito Federal**. Agravo de Instrumento nº 0071412-72.2020.8.16.0000. Agravante: Bari Companhia Hipotecaria Agravado: Paulo Cesar Bietkoski e Outra. Rel. Desembargadora Regina Afonso Portes. Distrito Federal, 24/05/2021. Disponível em: <<https://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1439580857/agravo-de-instrumento-ai-585235220218160000-sao-jose-dos-pinhais-0058523-5220218160000-acordao/inteiro-teor-1439580910>>. Acesso: 08/02/2022

BRASIL. **Código Civil**. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1.988**. Brasília, DF.: Senado Federal, 1988.

BRASIL. **Lei nº 14.010/2020**, de 10 de junho de 2020. Brasília, DF: Senado Federal, 2020.

BRASIL. **Código de Defesa do Consumidor**. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

BRASIL. **Tribunal de Justiça de Minas Gerais**. Agravo de Instrumento nº 5668361-97.2020.8.13.0000. Agravante: Banco Santander (Brasil) S.A. Agravado: Luciano Ferreira da Silva E Outro. Relatora: Mariangela Meyer. Minas Gerais, 09/02/2021. Disponível: <<https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1169516298/agravo-de-instrumento-cv-ai-10000205668353001-mg/inteiro-teor-1169516356>>. Acesso em: 07/07/2022

BRASIL. **Tribunal de Justiça de Minas Gerais**. Agravo de Instrumento nº 5079775-44.2020.8.13.0000. Agravante: Wallace Geraldo Eustaquio Martins. Agravado: Bradesco S.A. Relator: Luiz Carlos Gomes da Mata. Minas Gerais, 23/06/2022. Disponível em: <<https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1554658505/agravo-de-instrumento-cv-ai-10000191484864002-mg/inteiro-teor-1554658600>>. Acesso em: 07/07/2022

BRASIL. **Tribunal de Justiça de São Paulo**. Embargos de Declaração nº 1105376-51.2020.8.26.0100. Embargante: Braga Nascimento E Zilio Advogados Associados e Outros. Embargado: Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial – Senac. Relator: Afonso Bráz. São Paulo, 06/04/2022. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1454732696/embargos-de-declaracao-civil-embdeccv-11053765120208260100-sp-1105376-5120208260100/inteiro-teor-1454732716>>. Acesso em: 01/07/2022.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Amapá**. Agravo de Instrumento nº 0000472-11.2021.8.03.0000. Agravante: Banco RCI Brasil S.A. Agravado: Jakson Mufarrej de Almeida. Rel. Desembargador: Carlos Tork. Macapá, 17/06/2021. Disponível em:

<<https://tj-ap.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1244577115/agravo-de-instrumento-ai-4721120218030000-ap/inteiro-teor-1244577122>>. Acesso em 01/07/2022.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Paraná**. Apelação Cível nº 0007968-62.2020.8.16.0001. Apelante: Gilmar Gonçalves de Paiva. Apelada: Banco Bradesco S. A. Rel. Desembargador José Sebastião Fagundes Cunha. Curitiba, 03.11.2021. Disponível em: <<https://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1310643032/apelacao-apl-79686220208160001-curitiba-0007968-6220208160001-acordao>>. Acesso em 08/07/2022

DUQUE, Gabriel. **Qual a diferença entre empréstimo e financiamento?**. Meuid, 2022. Disponível em: <<https://blog.meuid.com.br/index.php/2022/01/20/diferenca-entre-emprestimo-e-financiamento/>>. Acesso em: 01/05/2022.

FRAGA, Patrícia F.; LEAL, Fabiana H.; MASSARUTTI, Eduardo A. de S.; et al. **Direito Civil III**. Porto Alegre: Grupo A, 2018. 9788595026223. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788595026223/>>. Acesso em: 01 mar. 2022.

GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. 9788530986735. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986735/>>. Acesso em: 26 fev. 2022.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais, 21ª edição**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2012. 978-85-309-4392-9. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>>. Acesso em: 26 fev. 2022.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro - Volume 2**. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555596236. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596236/>>. Acesso em: 28 fev. 2022.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. 9786555596595. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>>. Acesso em: 01 mai. 2022.

GONÇALVES, Carlos R. **Esquematizado - Direito Civil 1 - Parte Geral - Obrigações - Contratos (Parte Geral)**. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555596656. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596656/>>. Acesso em: 26 fev. 2022.

MARQUES, Flávia. **Empréstimo com garantia: como funciona e quando vale a pena**. Exponencial, 2021. Disponível em: <<https://www.creditas.com/exponencial/tipos-de-emprestimo-com-garantia-e-como-funcionam/>>. Acesso em: 01/05/2022.

NUNES, Adelcimon J. P. **As Implicações da Aplicação da Teoria da Imprevisão**

**nos Contratos Cíveis em Tempos de Pandemia da Covid-19 pelo TJDF.** Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais - FAJS do Centro Universitário de Brasília (UniCEUB). p.11-12. 2021.

NUNES, Danilo H. et al. **As Relações Jurídicas de Direito Privado e a Lei nº 14.010/2020: Análise dos Princípios da Autonomia da Vontade e da Função Social do Contrato.** Anais do Congresso Brasileiro de Processo Coletivo e Cidadania. p. 1009-1034, 2021.

PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil - Vol. III - Contratos.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2020. 9788530990534. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990534/>>. Acesso em: 27 fev. 2022.

PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil - Vol. IV - Direitos Reais, 27ª edição.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. 9788530985424. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985424/>>. Acesso em: 27 fev. 2022.

REIS, Thiago. **Empréstimo ou Financiamento: entenda a diferença e saiba qual dos dois escolher.** Suno, 2022. Disponível em: <<https://www.suno.com.br/artigos/emprestimo-e-financiamento/>>. Acesso em: 01/05/2022.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9786559641994. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559641994/>>. Acesso em: 23 abr. 2022.

SCHONBLUM, Paulo Maximilian W. M. **Contratos Bancários, 4ª edição.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2015. 978-85-309-6671-3. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-6671-3/>>. Acesso em: 23 abr. 2022.

SOUZA, Julio C. O. **COVID-19: O Impacto da Imprevisibilidade sobre as Obrigações decorrentes de Contratos Comutativos e de Execução.** Academia Accelerating the world's research. p.15

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie - Vol. 3.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993849. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993849/>>. Acesso em: 26 fev. 2022.

TEPEDINO, Gustavo. **Fundamentos do Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530992545. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992545/>>. Acesso em: 26 fev. 2022.

TOMOLEI, Fernando S. **Linhas Gerais sobre contrato bancário.** São Paulo: Editora Universitária de Direito, 2009.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil - Contratos - Vol. 3.** São Paulo: Grupo GEN, 2021. 9788597027129. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027129/>>. Acesso em: 26 fev. 2022.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4.** São Paulo: Grupo GEN, 2021. 9788597027211. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027211/>>. Acesso em: 26 fev. 2022.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil - Parte Geral - Vol. 1.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788597027181. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027181/>>. Acesso em: 26 fev. 2022.

