



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ**

**FACULDADE DE DIREITO**

**MATHEUS PAIVA MATOS**

**A TEORIA DO JUSTO PREÇO NO CONTEXTO DOS CONTRATOS DE DIREITO  
PRIVADO DA NOVA REPÚBLICA**

**FORTALEZA**

**2023**

MATHEUS PAIVA MATOS

A TEORIA DO JUSTO PREÇO NO CONTEXTO DOS CONTRATOS DE DIREITO PRIVADO  
DA NOVA REPÚBLICA

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal do Ceará, como requisito à obtenção do Título de Bacharel em Direito. Área de concentração: Direito Civil.

Orientador: Prof. Dr. William Paiva Marques Júnior.

FORTALEZA

2023

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação  
Universidade Federal do Ceará  
Sistema de Bibliotecas

Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

---

M382t Matos, Matheus Paiva.  
A Teoria do Justo Preço no contexto dos contratos de direito privado da Nova República / Matheus Paiva Matos. – 2023.  
85 f. : il.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Universidade Federal do Ceará, Faculdade de Direito, Curso de Direito, Fortaleza, 2023.

Orientação: Prof. Dr. William Paiva Marques Júnior.

Coorientação: Prof. Dr. Regnoberto Marques de Melo Júnior.

1. Teoria do Preço Justo. 2. Lesão. 3. Cláusula rebus sic stantibus. 4. Contrato de Compra e Venda. 5. Princípio do Equilíbrio Econômico. I. Título.

CDD 340

---

MATHEUS PAIVA MATOS

A TEORIA DO JUSTO PREÇO NO CONTEXTO DOS CONTRATOS DE DIREITO PRIVADO  
DA NOVA REPÚBLICA

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à  
Faculdade de Direito da Universidade Federal do  
Ceará, como requisito à obtenção do Título de  
Bacharel em Direito. Área de concentração: Direito  
Civil.

Orientador: Prof. Dr. William Paiva Marques Júnior.

Aprovada em: \_\_/\_\_/\_\_.

BANCA EXAMINADORA

---

Prof. Dr. William Paiva Marques Júnior (Orientador)

Universidade Federal do Ceará (UFC)

---

Prof. Dr. Regnoberto Marques de Melo Júnior

Universidade Federal do Ceará (UFC)

---

Rafael Cronje Mateus

Universidade Federal do Ceará (UFC)

A Deus.

Aos meus pais, Frederico e Viviany.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, que me conduziu até aqui, ajudando-me a superar os percalços do caminho e a manter minha determinação em face de cada novo desafio enfrentado. Aos meus pais, Frederico e Viviany, por todo o apoio, amor e carinho, fundamentais, principalmente, nas horas mais difíceis. Desde a infância, são meu porto seguro e minha maior motivação para buscar novas conquistas. A todos os meus familiares, em especial à minha irmã Beatriz e tia Flávia, meu tio Hildo, minha avó Fransquinha, meus primos Nathan Felipe e Tomás Lira e meu padrinho Jorge, pelo apoio recebido durante a minha volta à Fortaleza. Aos historiadores Benny Morris e Roger Crowley sem os quais não teria surgido a faísca que me despertou para a vida de estudos. Aos juristas Miguel Reale, Orlando Gomes, Thomas Marky e José Carlos Moreira Alves que me ajudaram por intermédio dos seus livros a começar a compreender o mundo jurídico. Do mesmo modo, agradeço ao nobre José Pedro Galvão de Sousa por ter me fornecido o imaginário a partir do qual se insere o meu trabalho na ordem das coisas que se passam pela história jurídica brasileira, bem como ao jurisconsulto Javier Hervada, fonte a partir do qual esta monografia bebe em demasia para justificar a preocupação trabalhada neste texto. Aproveito para agradecer aos meus colegas de faculdade que me ajudaram na confecção deste trabalho, seja apontando os erros de formatação ou contribuindo para a solidez dos argumentos perfilhados. Por fim, agradeço aos Professores William Paiva Marques e Regnoberto Marques de Melo Júnior e ao Rafael Cronje pelos conselhos para a feitura desta monografia.

A falta de justiça, Srs. Senadores, é o grande mal da nossa terra, o mal dos males, a origem de todas as nossas infelicidades, a fonte de todo nosso descrédito, é a miséria suprema desta pobre nação. (...) A injustiça, Senhores, desanima o trabalho, a honestidade, o bem; cresta em flor os espíritos dos moços, semeia no coração das gerações que vêm nascendo a semente da podridão, habitua os homens a não acreditar senão na estrela, na fortuna, no acaso, na loteria da sorte, promove a desonestidade, promove a venalidade... (...) (**BARBOSA, Rui**. Discursos Parlamentares. Obras Completas. Vol. XLI - 1914. TOMO III. pág. 86).

A justiça, com efeito, não é senão aquilo que convém a todos, que assegura a existencia de todos. A mais alta missão da sociedade consiste pois em fazer prevalecer o principio do equivalente em todas as relações da vida social. Ha-de a sociedade por meio da lei desempenhar-se d'este encargo? Incontestavelmente que sim, se se tratar de fazer obra de justiça, porque o que a justiça exige deve ser realizado pela lei. No entretanto eu não sou d'essa opinião. Se o interesse de todos exige que reine uma certa ordem, é tambem necessario ver primeiro se esse interesse não é assaz poderoso para estabelecer por si mesmo a regra. Em tal caso a lei é inutil. Não ha necessidade de leis para impor o casamento nem para condemnar o suicidio. (**JHERING, Rudolf von**. A evolução do direito. BDJur, Brasília, DF, 31 mar. 2009, pág. 95. Disponível em: <<http://bdjur.stj.jus.br/jspui/handle/2011/20438>>.).

Para la ciencia del derecho – para el jurista – la justicia de los negocios jurídicos constituye la cuestión principal en esta materia, pues la obligatoriedad de los contratos reside en la justicia; el negocio jurídico injusto es un negocio jurídico no firme. Por ello, tarea principal del jurista es saber determinar si un negocio jurídico es justo o no. En nuestra época es especialmente importante que la ciencia jurídica – y en especial el juez – adquiera conciencia de este hecho. (**HERVADA, Javier**. Cuatro lecciones de derecho natural. Eunsa, 1998, pág. 106).

## RESUMO

Tendo em vista as profundas transformações pelas quais perpassou a legislação brasileira de direito privado após a promulgação da Constituição Federal de 1988, pesquisa-se a respeito da possibilidade de resgatar a figura do Justo enquanto requisito do preço, a fim de perscrutar se a categoria jurídica em questão pode ser retomada como critério de validade do preço, enquanto elemento contratual, no contexto do ordenamento jurídico hodierno. Para tanto, é necessário investigar a origem e o desenvolvimento da teoria do justo preço, principalmente, no que tange a sua repercussão na tradição jurídica brasileira. Realiza-se, então, uma pesquisa bibliográfica e dogmática a partir das perspectivas consumerista, civilística e empresarial, comungada com obras de Direito Romano, Introdução ao Direito e Filosofia do Direito. Diante disso, verifica-se que com o advento de uma série de institutos e princípios, tais como a Lesão, o Estado de Perigo, a cláusula *rebus sic stantibus*, os princípios da função social do contrato, da boa-fé e do equilíbrio econômico, impõem-se a verificação a respeito da reintrodução da teoria do preço justo no cenário doutrinário brasileiro.

**Palavras-Chave:** Teoria do Preço Justo; Cláusula *rebus sic stantibus*; Lesão; Contrato de Compra e Venda; Princípio do Equilíbrio Econômico.

## ABSTRACT

Bearing in mind the profound transformations that the Brazilian legislation of private law underwent after the promulgation of the 1988 Federal Constitution, this research is focus on the possibility of rescuing the figure of the Just, as a price requirement, in order to scrutinize whether the legal category in question can be resumed as a price validity criterion, as a contractual element, in the context of today's legal system. Therefore, it is necessary to investigate the origin and development of the Theory of Just Price, mainly in terms of its repercussions in the Brazilian legal tradition. A bibliographical and dogmatic research is then carried out from the consumerist, civilistic and business perspectives, drawing, as well, from works on Roman Law, Introduction to Law and Philosophy of Law. In conclusion, it appears that with the advent of a series of institutes and principles, such as the Injury, the State of Danger, the *rebus sic stantibus* clause, the principles of the social function of the contract, good faith and economic balance, it is imperative to verify the reintroduction of the Theory of Just Price in the Brazilian doctrinal scenario.

**Keywords:** Theory of Just Price; Clause *rebus sic stantibus*; Lesion; Purchase and Sale Agreement; Principle of Economic Equilibrium.

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

CF/88 - Constituição da República Federativa do Brasil de 1988

CI/24 - Constituição Política do Império do Brasil de 1824

CC/02 - Código Civil de 2002 (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002)

CC/16 - Código Civil de 1916 (Lei nº 3.071, de 01 de janeiro de 1916)

CPC/15 - Código de Processo Civil de 2015 (Lei nº 13.105, de 16 de Março de 2015)

LF - Lei de Recuperações e Falências (Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005)

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO.</b>	<b>13</b>
<b>2 O PREÇO: conceito, natureza jurídica e requisitos.</b>	<b>16</b>
<b>2.1 O Preço e seu conceito.</b>	<b>18</b>
<b>2.2 O Preço e sua natureza jurídica.</b>	<b>19</b>
<b>2.3 O Preço e seus requisitos jurídicos.</b>	<b>21</b>
<b>3 HISTÓRICO DA TEORIA DO JUSTO PREÇO.</b>	<b>25</b>
<b>4 A TEORIA DO JUSTO PREÇO E A JUSTIÇA.</b>	<b>35</b>
<b>4.1 A Teoria do Justo Preço e a Justiça no Ordenamento Jurídico.</b>	<b>36</b>
<b>4.2 A Teoria do Justo Preço e os Elementos da Justiça.</b>	<b>37</b>
<b>4.3 A Teoria do Justo Preço e a Comutatividade.</b>	<b>39</b>
<b>5 AS ESPÉCIES DE JUSTO PREÇO.</b>	<b>42</b>
<b>5.1 A Teoria do Preço Legal.</b>	<b>42</b>
<b>5.2 A Teoria do Preço Convencional.</b>	<b>46</b>
<b>5.3 A Teoria do Preço Natural.</b>	<b>52</b>
<b>5.3.1 O Preço Natural e o Critério da estimação comum.</b>	<b>53</b>
<b>5.3.2 O Preço Natural e sua Origem.</b>	<b>55</b>
<b>5.3.3. O Preço Natural e sua relevância.</b>	<b>56</b>
<b>5.3.4. O Preço Natural e o Ordenamento Pátrio.</b>	<b>58</b>
<b>6 A TEORIA DO JUSTO PREÇO E SUAS CRÍTICAS.</b>	<b>61</b>
<b>6.1 A Crítica do Preço Absoluto.</b>	<b>62</b>
<b>6.2 A Crítica do Preço Objetivo.</b>	<b>65</b>
<b>7 A RELAÇÃO JURÍDICA SOB A ÓTICA DA TEORIA DO JUSTO PREÇO.</b>	<b>68</b>
<b>7.1 A perspectiva interna de visualização da Teoria do Justo Preço.</b>	<b>68</b>
<b>7.2 A perspectiva externa de visualização da Teoria do Justo Preço.</b>	<b>70</b>
<b>7.3 A perspectiva normativa de visualização da Teoria do Justo Preço.</b>	<b>71</b>
<b>8 A TEORIA DO JUSTO PREÇO E SEUS PROBLEMAS.</b>	<b>73</b>
<b>8.1 Os contratos aleatórios.</b>	<b>73</b>

<b>8.2 Os bens infungíveis.</b>	<b>74</b>
<b>8.3 Os monopólios.</b>	<b>75</b>
<b>9 CONSIDERAÇÕES FINAIS.</b>	<b>77</b>
<b>REFERÊNCIAS</b>	<b>79</b>

## 1 INTRODUÇÃO.

O contrato é o veículo jurídico por excelência da circulação de riquezas da sociedade capitalista hodierna, que impõe aos operadores do direito a regulamentação dos seus contornos subjetivos, objetivos e formais, por força da sua relevância no cenário socioeconômico. O contrato de compra e venda destaca-se dentre as várias espécies em virtude das características básicas que o revestem, a tal ponto que a partir de sua análise é possível visualizar com perfeição todos os elementos identificadores de uma relação jurídica, bastando para a sua formalização que os agentes sejam capazes e consintam em relação a troca de um objeto lícito, possível, determinado ou determinável pelo seu respectivo preço.

Nesse contexto, o que nos interessa é justamente este último elemento mencionado, o preço. Pois, no decorrer da Nova República, isto é, do período que vai da redemocratização do Brasil, em 1985, aos tempos atuais – houve profundas transformações legislativas em torno das matérias de direito privado que regem o preço. Sob esse prisma, destacam-se o Código de Defesa do Consumidor de 1990 e o Código Civil de 2002, que trouxeram consigo a proteção aos direitos do consumidor, a teoria da empresa, a unificação das obrigações civis e comerciais, o princípio da função social do contrato etc.

Mas, em qual sentido, especificamente, esses diplomas impactaram na figura do preço? Para os fins deste trabalho, destacamos as seguintes figuras: o Princípio da Justiça Contratual (CDC, art. 6, V, e 51, IV) a Lesão (CC/02, art. 157), o Estado de Perigo (CC/02, art. 156), o Princípio da Função Social do Contrato (CC/02, art. 421) e a Resolução por Onerosidade Excessiva dos Contratos (CC/02, art. 478).

Percebe-se que todos esses institutos citados fazem parte tipicamente do contexto do direito privado. Em vista disso, é necessário traçar, desde logo, o seguinte parêntese. O recorte trabalhado neste texto limita-se tão somente em analisar os contratos dentro deste nicho jurídico, deixando de lado os contratos ditos de direito público, que pertencem aos domínios do direito administrativo.

Assim, devido ao corte epistemológico da tarefa, aqui, empreendida, não serão abordados os contratos nos quais figura a presença da Administração Pública, que por meio do processo de licitação assume o polo ativo da melhor proposta contratada. Outrossim, não trataremos

do contrato de trabalho, na medida em que o salário possui natureza alimentar, visto que sob os olhares do direito hodierno as forças despendidas pelo empregado não mais são encaradas como uma mera mercadoria.

O motivo que está por trás do destaque conferido a tais institutos se deve ao fato de que a doutrina brasileira de direito privado atual ainda se limita a repetir os requisitos do preço tal como se ainda estivéssemos sob a égide do Código Civil de 1916, sem parar para refletir e reformular tal matéria à luz da inovação legislativa promovida durante a Nova República.

Nesse sentido, a maioria da doutrina permanece arraigada à tese segundo a qual só há dois requisitos no preço, que seja certo/determinado e verdadeiro/sério. Contudo, ao nosso ver, essa posição não se sustenta mais, diante da inovação legislativa citada, que nos aponta para o resgate do terceiro requisito do preço, concebido nos idos do Império Romano, esquecido da legislação civilística brasileira a partir da promulgação do Código Beviláqua, que é o justo (*justum*).

Sob essa perspectiva, vejamos o seguinte comentário de Silvio de Salvo Venosa:

Repete-se tradicionalmente que preço justo no direito moderno, ao contrário do Direito Romano mais recente e do direito medieval, não é requisito essencial do negócio, nem está presente em nossa lei. No entanto, hoje se observa cada vez mais a interferência estatal com imposição de preços, bem como tendência de se admitir o preço justo como elemento da compra e venda, mormente nas relações de consumo. Ademais, leve-se em conta a finalidade social do contrato e a boa-fé objetiva estampadas no Código (arts. 421 e 422). Tudo isso insere exceções ou **nova perspectiva à regra consagrada**. Ainda, a propósito, recorde-se dos princípios inspiradores da lesão nos contratos (ver nosso Direito civil: parte geral, Capítulo 25).<sup>1</sup> (grifou-se)

Sabendo-se que o requisito do preço justo nasceu com o instituto da Lesão, como justificar, no contexto dos contratos de direito privado da Nova República, a não reintrodução do justo no campo doutrinário? Como aceitar tal situação, do mesmo modo, em vista do primado conferido pelo novo Código ao Princípio da Função Social do Contrato, cuja manifestação no plano interno redundaria no Princípio da Equivalência Material? Posto isso, será mesmo que ainda é defensável a manutenção da posição segundo a qual não se justifica o justo enquanto requisito do preço? Cremos que não, com base nos argumentos que doravante serão apresentados.

Em vista disso, os objetivos deste trabalho centram-se na investigação das origens e do desenvolvimento da teoria do preço justo; na visualização do justo no contexto de uma relação jurídica; e na análise dos problemas e críticas que envolvem o justo enquanto requisito do preço.

<sup>1</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: contratos** [livro eletrônico]. – 22. ed. – Barueri [SP]: Atlas, 2022, pág. 263. (Direito civil; 3)

Estes serão alcançados por intermédio de uma pesquisa qualitativa e exploratória que se justifica na inovação da abordagem, tomando como base um processo de revisão bibliográfica da doutrina de direito privado brasileira, e por um passeio por diversas normas dos diplomas citados, comungada com obras de Direito Romano, Introdução ao Direito e Filosofia do Direito. O que este trabalho busca deixar como contribuição para o contexto das ciências jurídicas é a abertura do debate a respeito da questão *sub examine*.

## 2 O PREÇO: conceito, natureza jurídica e requisitos.

No século XXI, a cada dia que passa, cresce cada vez mais o clamor por justiça nos debates que se instalam na civilização ocidental, muito em virtude dos horrores pelos quais o século XX perpassou com a 1ª e 2ª guerras mundiais, bem como com a repercussão das ideias que deram fôlego às revoluções burguesas dos séculos XVII, XVIII e XIX.

Esse mundo parece não mais suportar uma volta ao passado no qual eram propalados esforços de austeridade e imparcialidade cegas, cujo resultado ressoa aos ouvidos contemporâneos como algo marcado por uma indiferença em relação ao próximo, na qual cada um cuida de si, sem se importar com o destino daquele ao lado, como se fosse um sentimento frio que bate no ritmo de um coração amargo, feito de pedra.

Há muito tempo a humanidade vem perpassando por esforços que visam ajustar a pena ao ilícito, de modo a torná-la mais “justa”, ou seja, dando a cada um o que é seu, nem mais nem menos, como quando, na época do direito romano, fora transmutada a sanção pelo inadimplemento do contrato de *nexum* do corpo do devedor para os seus bens, ou quando este último era forçado a vender os seus próprios filhos ou se auto escravizar para pagar as suas dívidas.

O mundo parece ainda experimentar tais agruras, só que sob outro enfoque, dentro do contexto material da sociedade de massas. Tanto é verdade que o músico e compositor Renato Russo, da Banda Legião Urbana, parece exprimir muito bem essa revolta candente dos nossos tempos quando canta a música Fábrica<sup>2</sup>:

**Nosso dia vai chegar/Teremos nossa vez/Não é pedir demais/Quero justiça/Quero trabalhar em paz/Não é muito o que lhe peço/Eu quero o trabalho honesto/Em vez de escravidão/Deve haver algum lugar/Onde o mais forte não/Consegue escravizar/Quem não tem chance/De onde vem a indiferença/Temperada a ferro e fogo?/Quem guarda os portões da fábrica?/O céu já foi azul, mas agora é cinza/E o que era verde aqui já não existe mais/Quem me dera acreditar/Que não acontece nada/De tanto brincar com fogo/Que venha o fogo então/Esse ar deixou minha vista cansada/Nada demais/(...) (grifou-se)**

Parece muito adequado atribuir à época do movimento revolucionário de 1789 o marco a partir do qual tem início o nosso atual período histórico, porque foi a começar pela queda de Luís XVI que se espriaram os clamores que vicejam no nosso cotidiano político, econômico, social e cultural de busca pela justiça. No entanto, uma coisa é o anseio de se ver valer a justiça na tessitura social, outra é o seu significado.

<sup>2</sup> LEGIÃO URBANA. *Fábrica*. Rio de Janeiro: EMI. 1986. CD (4min:56s).

Qual dos inúmeros conceitos de justiça valem? Pois, as indagações a respeito da justiça não surgiram a partir dos acontecimentos citados na era contemporânea. Há muito tempo a humanidade se ocupa desse tema em todo o globo. Sob essa ótica, Paulo Nader comenta o seguinte:

Justiça é um tema inexaurível, sempre atual e que, ao longo dos tempos, desafia as reflexões e assertivas dos filósofos. Embora o homem comum não desenvolva reflexões sistemáticas em torno do tema, possui algo precioso que é o sentimento do justo, pelo qual procura guiar-se e avaliar as condutas. Não se confundem o sentimento e a ideia do justo. Aquele é intuitivo, espontâneo, cultivado a partir dos primeiros anos de vida, já a ideia de justiça é resultado de reflexões, para as quais se conjugam a experiência e a razão.<sup>3</sup>

A repercussão desse clamor por justiça, neste alvorecer de século XXI, ampliou-se em face do triunfo do sistema democrático como sistema de governo no mundo ocidental, da expansão vertiginosa da informação e do aumento exponencial com o qual as tomadas de poder implicam no aumento de externalidades no seio social.

O primeiro motivo justifica-se diante do quadro no qual a população possui muito mais capacidade de participar do jogo de poder. O segundo é notório em face dos inúmeros avanços tecnológicos com os quais experimentou e ainda experimenta a humanidade. E o último encontra guarida no fato de que nunca se viu uma população tão numerosa desde quando o homem pisou o pé neste planeta. A tomada de qualquer medida pelo governo de turno é capaz de afetar o destino de milhares, quiçá milhões, de cidadãos de dentro e de fora dos contornos territoriais de determinado país. Algo que jamais encontrou semelhante proporção em outra época histórica. Nesse sentido, Miguel Reale tece as observações abaixo:

Não é de hoje, por exemplo, que a humanidade se divide tragicamente entre uma minoria que tudo tem, sem necessidade de distinguir entre o necessário e o dispensável, e uma maioria que chega a sofrer sede e fome. Foi somente na época contemporânea que se passou a ter consciência universal dessa aterradora situação, podendo-se dizer que somente então começou a se contar “o tempo da justiça existencial”.<sup>4</sup>

Por outro lado, ao que tudo indica, a origem de tamanho anseio por justiça na contemporaneidade cresceu também a contar das primeiras revoluções industriais, que foram episódios caracterizados pela inserção explosiva de mão de obra no segundo e no terceiro setores da economia. Pois, antes disso, a classe laboral concentrava-se massivamente no primeiro setor, ou seja, nas atividades agropastoris. Contudo, deu-se o avanço tecnológico dos meios de produção industriais, que ocorreu, concomitantemente, com o exaurimento da absorção de trabalhadores pelo campo, em face da estagnação e até mesmo do regresso dos seus meios tecnológicos, quando, por

---

3 NADER, Paulo. *Filosofia do Direito* / Paulo Nader. – 28. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2022, pág. 85.

4 REALE, Miguel. *Variações sobre a Justiça*. Professor Miguel Reale, 2004. Disponível em: <https://www.miguelreale.com.br/>. Acesso em 05/01/2023 - 19:16.

exemplo, deu-se a substituição do modelo servil pelo escravista, ou quando foram promulgadas certas leis, como a Lei dos Cercamentos na Inglaterra (1604-1914 d.C.) ou a Lei de Terras no Brasil (1850 d.C.).

Assim, propiciou-se a canalização da mão de obra para as cidades, onde estavam sendo instaladas as primeiras indústrias e florescendo as grandes empresas exportadoras. Com isso, a produção em massa acabou por redundar na inundação de produtos nos mercados, propiciando o surgimento de novos intermediários, como, empresas individuais e sociedades empresárias com o fito de atender a nascente sociedade consumerista. Em consequência, ocorreu, igualmente, o aumento significativo de relações jurídicas de fundo econômico, com a confecção cada vez mais crescente de contratos de compra e venda, locação, prestação de serviço, empreitada, empréstimo etc., exigindo ainda mais do aparato jurídico dos Estados Nacionais nascentes.

Note-se que o preço é um dos componentes que une todos esses contratos citados. A preocupação com o preço justo nas relações sociais ordinárias é evidente. E, no caso do Direito, tal questionamento não escapa ao olhar do jurista atento, ou, pelo menos, não deveria, vez que a realidade é uma das fontes a partir da qual nascem as normas que regulam a vida social – *ex factis jus oritur* – bem como diante do fato de que “todo direito é constituído por causa dos homens” (*hominum causa omne ius constitutum est*, segundo Hermogeniano, D.1.5.2). Em vista disso, passaremos a discorrer sobre o preço nos seus principais contornos.

## **2.1 O Preço e seu conceito.**

O que é o preço? Do ponto de vista estritamente científico, a resposta para tal indagação caberia, inicialmente, ao profissional da área de economia. Porém, como relatado anteriormente, o jurista não pode desviar os olhos para tal questão. Assim, cabe à doutrina a tarefa de definir o que seja o preço sob a ótica jurídica.

Nesse sentido, pode ser definido o significado de preço, na quadra do direito brasileiro, como “a quantia que o comprador se obriga a pagar ao vendedor”<sup>5</sup>; “a importância em dinheiro que

---

<sup>5</sup> GOMES, Orlando. *Contratos*. Rio de Janeiro, Forense, 2009, pág. 274

o comprador se obriga a pagar ao vendedor em troca da propriedade da coisa vendida”<sup>6</sup>; ou “a somma em dinheiro, que o comprador se obriga a pagar ao vendedor”<sup>7</sup> etc. Todavia, é por intermédio da aferição da sua natureza, bem como dos seus requisitos que será possível compreender em sua inteireza a definição do conceito em questão. Em vista disso, a doutrina majoritária, tomando como paradigma o contrato de compra e venda, enquadra o preço ao lado de outros dois elementos: o consentimento e a coisa.

Urge destacar que os elementos são os caracteres que permitem identificar e distinguir um contrato em face dos outros. No caso da compra e venda, isso pode ser observado quando analisado o seguinte artigo, quando aduz que “[a] compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço” (CC/02, art. 482).

Isso, contudo, não quer dizer que o preço seja elemento tão somente do contrato de compra e venda. Essa modalidade contratual é apenas a ponta de lança com a qual a doutrina toma por base para investigar tal elemento. O preço existe também na locação por coisa, prestação de serviço, empreitada e empréstimo (juros) etc.

## 2.2 O Preço e sua natureza jurídica.

A natureza jurídica do preço foi delimitada por Justiniano, no século VI d.C., quando da feitura do *Corpus Iuris Civilis*, o que foi seguido por toda a doutrina civilista vindoura do hemisfério ocidental, ao resolver a querela travada entre Proculianos e Sabinianos:

Este ponto, pacífico na época clássica, foi objeto de controvérsias entre os sabinianos e proculianos. Sustentavam estes que o preço só podia ser em dinheiro, pois do contrário não haveria venda, mas troca. Foi esta opinião que prevaleceu (Gaio, Institutas, II, 141; Justiniano, Institutas, III, 23, 2) contra a dos sabinianos, que achavam poder o preço ser em dinheiro ou não.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> MARTINS, Fran, 1913-1996. *Curso de direito comercial: contratos e obrigações comerciais* / Fran Martins. – 19. ed. rev., atual. e ampl. / por Gustavo Saad Diniz. – Rio de Janeiro: Forense, 2019, pág. 115.

<sup>7</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado* / Clóvis Beviláqua. Rio de Janeiro, Livraria Francisco. Alves, 1943, Vol.IV, pág. 293.

<sup>8</sup> CRETELLA JÚNIOR, José. *Curso de direito romano: o direito romano e o direito civil brasileiro no Novo Código Civil* / José Cretella Júnior. rev. e aum. — Rio de Janeiro: Forense, 2010, pág. 191.

O ponto de partida dessa cizânia vinha da interpretação divergente pelos grupos citados acerca de certos trechos da *Ilíada* de Homero (VII. 470-5)<sup>9</sup>. O direito brasileiro aproveitou a solução do Imperador Bizantino, quando afirma que “as dívidas em dinheiro são pagas em moeda corrente e pelo valor nominal (CC/02, art. 315)<sup>10</sup>, bem como são nulas as convenções de pagamento em ouro (CC/02, art. 318)<sup>11</sup>. Sob esse prisma, a disciplina dos contratos de troca foi feita em separado (CC/02, art. 533)<sup>12</sup>”.

A tomada de decisão de Justiniano a favor do parecer de Próculo foi salutar, vez que a moeda possui uma qualidade que a singulariza em face de qualquer outra coisa, que é a sua universalidade. Com a moeda é possível efetuar praticamente a troca de qualquer coisa pelo metal cunhado, ao invés do que se daria na eventualidade do possuidor ter em suas mãos um objeto qualquer, que não necessariamente irá satisfazer as necessidades do polo contrário da relação econômica.

A introdução do dinheiro ocorreu com o objetivo de atender a essa exigência; sendo uma medida de todas as coisas, de certa forma o dinheiro se converteu em um elemento intermediário, que é, inclusive, medida do excesso e da deficiência das coisas, o que vale dizer quantos calçados são iguais a uma casa ou a uma determinada quantidade de alimento.<sup>13</sup>

Essa é, por sinal, uma das grandes virtudes da introdução da figura da moeda nas relações econômicas. Tanto é verdade, que o nosso ordenamento entendeu que se “o devedor não puder cumprir a prestação na espécie ajustada, substituir-se-á pelo seu valor, em moeda corrente” (CC/02, art. 947).

Por outro lado, as pessoas, durante a época na qual o escambo imperava, necessitavam promover o deslocamento das mercadorias que produziam por grandes distâncias, sem falar na dificuldade ocasionada pelo próprio volume dos objetos. Com a moeda, esse expediente foi

---

9 Tradução de Frederico Lourenço: “Só para os Atridas, Agamêmnon e Menelau, oferecera o filho de Jasão mil medidas de vinho. Foi lá que compraram vinho os Aqueus de longos cabelos, uns por bronze, outros por ferro reluzente, outros por couros, outros pelas próprias vacas, outros por escravos.” HOMERO, *Ilíada* / Homero ; tradução e prefácio de Frederico Lourenço; introdução e apêndices de Peter Jones; introdução à edição de 1950 E. V. Rieu. – 1ª ed. – São Paulo: Penguin Classics Companhia das Letras, 2013.

10 Art. 315. As dívidas em dinheiro deverão ser pagas no vencimento, em moeda corrente e pelo valor nominal, salvo o disposto nos artigos subsequentes.

11 Art. 318. São nulas as convenções de pagamento em ouro ou em moeda estrangeira, bem como para compensar a diferença entre o valor desta e o da moeda nacional, excetuados os casos previstos na legislação especial.

12 Art. 533. Aplicam-se à troca as disposições referentes à compra e venda, com as seguintes modificações: I - salvo disposição em contrário, cada um dos contratantes pagará por metade as despesas com o instrumento da troca; II - é anulável a troca de valores desiguais entre ascendentes e descendentes, sem consentimento dos outros descendentes e do cônjuge do alienante.

13 ARISTÓTELES (384-322 a.C.). *Ética a Nicômaco* [livro eletrônico] / Aristóteles; tradução, textos adicionais e notas Edson Bini - São Paulo: Edipro, 2020, pág. 158.

tremendamente simplificado através da portabilidade de uma pequena peça de metal cunhada, conforme nos lembra Aristóteles na seguinte passagem:

(...) quando os produtos estrangeiros tornaram-se maiores que a sua ajuda para exportar e enviar os que eles necessitavam, por necessidade houve a utilização da moeda. Pois não era fácil transportar cada um dos produtos necessários por natureza. Por isso, estabeleceram entre si dar e receber algo deste tipo para as suas trocas, que é útil em si mesmo, que tem o uso mais fácil de manejar para o viver, por exemplo, o ferro e a prata, mesmo se algum outro produto dessa espécie; em primeiro lugar foi definido pelo tamanho e pelo peso, mas, por fim, também cunharam uma maca nela, a fim de que se abandonasse a medição deles; pois a marca continha uma indicação de quanto valia.<sup>14</sup>

A revolução monetária, contudo, não cessou. Pois, antes do advento do primeiro quartel do século XXI, a moeda de metal já foi quase extinta, passando as operações financeiras a correr massivamente por meios digitais (PIX, Cartões de Crédito e Débito, Aplicativos de Celular, Duplicata Eletrônica etc.). A força desse movimento foi tão grande que a matéria atinente aos títulos de crédito passa por profundas reflexões, em vista do comprometimento do princípio da cartularidade, conforme alerta Fábio Ulhôa<sup>15</sup>.

### 2.3 O Preço e seus requisitos jurídicos.

Conforme a doutrina majoritária, os requisitos do preço se resumem a dois: certo (ou determinado) e verdadeiro (ou sério). No caso do primeiro, o preço precisa ser identificado pelo valor nominal de troca da coisa pela moeda correspondente, no caso o Real, v.g., R\$ 50,00 (cinquenta reais), R\$ 2.000,00 (dois mil reais) etc. Veja-se que esse requisito se encontra expresso como um dos direitos básicos do consumidor, que é o dever de informação pelo qual o fornecedor lança mão de etiquetas que evidenciam com clareza o preço dos produtos à venda (CDC, art. 6º, III).<sup>16</sup>

O segundo requisito pode ser visualizado conforme o seguinte exemplo: um latifúndio não pode ser vendido por R\$ 1,00 (um real), sob pena de não estar sendo pactuado um contrato de

---

14 ARISTÓTELES. *Política*; tradução, introdução e notas Maria Aparecida de Oliveira Silva. - São Paulo : Edipro, 2019, pág. 49.

15 COELHO, Fábio Ulhôa. *Curso de direito comercial, volume 1* [livro eletrônico]: direito de empresa / Fábio Ulhôa Coelho. - 23. ed. rev., atual. e ampl. - São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2019, capítulo 10.

16 Art. 6º São direitos básicos do consumidor: (...) III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem; (Redação dada pela Lei nº 12.741, de 2012)

compra e venda, e sim uma doação. A repercussão dessa prática pode levar a nulidade do negócio jurídico pactuado por simulação (CC/02, art. 167).

Por outro lado, nos idos do Império Romano, na época do Baixo Império, fora gestado um terceiro requisito: o justo (*justum*). Conforme Luiz Antônio Rolim<sup>17</sup>, tal se deu em virtude do anseio dos Imperadores Diocleciano e Maximiliano, no século III d.C., em regular uma prática funesta que surgiu em virtude da cada vez mais candente instabilidade econômica pela qual perpassava o Império, que consistia na compra por grandes latifundiários das pequenas glebas dos pequenos agricultores do Mundo Romano pela metade do preço justo (*pretium justum*). Em face disso, foi editada a seguinte norma:

“Se tu ou teu pai vendeu por menor preço coisa que valia muito mais: é equitativo que, mediante a interferência do juiz, ou recebas de volta o fundo vendido devolvendo ao comprador o preço; ou, se o comprador preferir, recebas a diferença entre o que recebeste e o justo preço. O preço será menor se não atingiu nem a metade do valor da coisa.”<sup>18</sup>

Em que pese persistem divergências acerca da fidelidade desse texto, não iremos adentrar nesse debate em vista dos limites deste trabalho. Há obras que apresentam o tema com acuidade.<sup>19</sup>

Retomando. Foi a partir da regulamentação de tal situação que nasceu a figura do justo preço, que com Justiniano foi sistematizada sob a égide do instituto da Lesão, quando da confecção do *Corpus Iuris Civilis*, conforme explica Caio Mário da Silva Pereira:

Originário de uma interpolação levada a efeito quando da codificação justinianeia sobre os textos de duas “Constituições” dos imperadores Diocleciano e Maximiliano, o instituto da lesão tem passado pelas mais variadas vicissitudes desde seu aparecimento até os nossos dias.<sup>20</sup>

Veja-se, então, que a origem do justo enquanto requisito do preço se confunde com a história do instituto da Lesão (CC/02, art. 157). Note-se que o justo preço é o requisito objetivo do instituto da Lesão, vez que não há naquele a exigência do requisito subjetivo deste.

<sup>17</sup> ROLIM, Luiz Antônio. *Instituições de direito romano* / Luiz Antônio Rolim. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2000, pág. 234.

<sup>18</sup> “Rem majoris pretii, si tu vel pater tuus minoris distraxerit: humanum est, ut vel pretium te restituente emptoribus, fundum venundatum recipias, auctoritate judicis intercedente; vel si emptor elegerit, quod deest justo pretio recipias. Minus autem pretium esse videtur, si nec dimidia pars (veri) pretii soluta sit. (Lei Segunda, de Diocleciano e Maximiliano, do ano 285 (Cód. L. IV, Tit. 44, “De rescindenda venditione”, L. 2).” RODRIGUES, Sílvio, 1917-. *Direito Civil, volume 1* / Sílvio Rodrigues. - São Paulo: Saraiva, 2003, pág. 224.

<sup>19</sup> Consulte-se: PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Lesão nos contratos* / Caio Mário da Silva Pereira. – Rio de Janeiro : Forense, 1994.

<sup>20</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil: introdução ao direito civil: teoria geral de direito civil, volume 1* / Caio Mário da Silva Pereira [revisão e atualização] Maria Célina Bodin de Moraes. – 33. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020, pág. 460.

*Art. 157. Ocorre a lesão quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta. (grifou-se)*

*§ 1 ª-Apprecia-se a desproporção das prestações segundo os valores vigentes ao tempo em que foi celebrado o negócio jurídico.*

*§ 2 ª-Não se decretará a anulação do negócio, se for oferecido suplemento suficiente, ou se a parte favorecida concordar com a redução do proveito.*

Logo, é forçoso concluir que o justo preço é um dos genes que compõem a figura da Lesão, não se podendo falar num sem o outro. O que houve ao longo da evolução do instituto da Lesão foi a supressão do termo preço justo, mas a substância permanece arraigada no instituto até hoje. Isto posto, entende-se por preço justo a desproporção entre as prestações. Assim:

(...) situa-se na desproporção evidente e anormal das prestações, quando uma das partes auferir ou tem possibilidade de auferir do negócio um lucro desabusadamente maior do que a prestação que pagou ou prometeu, aferida ao tempo mesmo do contrato.<sup>21</sup>

Tanto é verdade que o obrador da parte geral do nosso Código Civil de 2002, Moreira Alves, aduz que foi a partir de trechos interpolados por Justiniano que se originou o instituto da Lesão e a teoria do preço justo:

Finalmente, no direito justinianeu, exigiu-se, ainda, que o preço, além de certo e verdadeiro, fosse justo. Com efeito, Justiniano, interpolando duas constituições atribuídas a Diocleciano (C. IV, 44,2; e C. IV, 44,2) e uma de Graciano (C. Th. 3,1,4 = C. IV, 44,15), estabeleceu que, se alguém vendesse coisa imóvel por preço inferior à metade do seu valor justo, daria margem ao que, na Idade Média, se denominou *laesio enormis* (lesão enorme), podendo o vendedor requerer ao juiz a rescisão da venda, salvo se o comprador preferisse pagar o que faltava para alcançar o justo valor da coisa. Mas - note-se -, só se configurava a lesão enorme quando se tratava de venda de imóvel.<sup>22</sup>

Note-se, também, que até os efeitos da lesão romana são praticamente idênticos ao que está configurado na nossa atual legislação pátria, conforme salienta Sílvio Rodrigues<sup>23</sup>:

Ocorria lesão no direito romano quando, num contrato comutativo, havia tal desproporção entre as prestações fornecidas pelas partes que uma recebia da outra menos da metade do valor que entregava. Verificada a hipótese, tinha o contratante prejudicado a prerrogativa de pedir ao juiz que declarasse rescindido o contrato. (...) A parte beneficiada no contrato podia ilidir a rescisão oferecendo-se para complementar o preço; pois, desse modo, extinguiu-se o defeito original ao desaparecer o desequilíbrio entre as prestações.

21 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil: introdução ao direito civil: teoria geral de direito civil, volume I* / Caio Mário da Silva Pereira [revisão e atualização] Maria Celina Bodin de Moraes. – 33. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020, pág. 461.

22 ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano* / José Carlos Moreira Alves. - 15ª ed. - Rio de Janeiro: Forense, 2012, pág. 519.

23 RODRIGUES, Sílvio, 1917-. *Direito Civil, volume I* / Sílvio Rodrigues. - São Paulo: Saraiva, 2003, pág. 224.

O que chamamos por Lesão no Código Reale difere do protótipo que a originou. Por causa do elemento subjetivo que foi adicionado se exige que o infrator tenha se valido da premente necessidade ou da inexperiência da vítima. Algo que não havia sido concebido na Lesão Romana, que possui um perfil objetivo, confundindo-se com o próprio preço justo.

Logo, se o Código Civil de 2002 trouxe de volta o instituto da Lesão, contemplando-o na parte geral do nosso *codex*, é forçoso convir que o justo preço possui o mesmo âmbito de ingerência sobre todo e qualquer negócio jurídico que se enquadre nos seus pressupostos. Nesse sentido, Georges Ripert assinalava que somente:

(...) a velha idéia da justiça contratual permite condenar a convenção por motivo de desigualdade das prestações recíprocas. No estado do nosso direito positivo, ela não poderia ser conservada pois o Código se recusou a considerar a lesão entre maiores.<sup>24</sup>

De forma oblíqua, é possível enxergar, na seguinte disposição de Neratius<sup>25</sup> um fundo de justiça contratual que se assimila perfeitamente a noção de preço justo, só que com a peculiaridade de abarcar situações que se prolongam no tempo, ou seja, em contratos de execução continuada ou diferida, e não no momento da formação do contrato, tal como acontece com a Lesão: “*Contractus qui habent tractum successivum et dependentiam de futuro rebus sic stantibus intelliguntur*”.<sup>26</sup> Esse dispositivo forneceu as bases para o surgimento da cláusula *rebus sic stantibus* (“estando assim as coisas”) pelas mãos dos juristas medievais, a qual pode ser entendida como Lesão superveniente, que veio a ser consagrada no Código Civil de 2002 sob a seguinte rubrica:

Art. 478. 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. (grifou-se)

Portanto, para a seguinte pergunta: se o justo é um dos requisitos da Lesão, como foi que chegamos ao ponto da doutrina hodierna não mais contemplá-lo nos seus ensinamentos a respeito do preço nos contratos? Se há a repercussão da simulação e do dever de informação nos requisitos do preço, por que não há espaço para a Lesão por intermédio do preço justo?

24 RIPERT, Georges. *Aspectos Jurídicos do Capitalismo Moderno* / Georges Ripert. – Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1947, pág. 47.

25 DIGESTO, liv. XII, tit. IV, fr. 8.

26 Tradução de Caio Mário da Silva Pereira: “Os contratos que têm trato sucessivo e dependência futura devem ser entendidos assim as coisas”. PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: volume 3: contratos* / Caio Mário da Silva Pereira – 24. ed., rev. e atual. por Caitlin Mulholland. – Rio de Janeiro: Forense, 2020, pág. 141.

### 3 HISTÓRICO DA TEORIA DO JUSTO PREÇO.

Para responder à pergunta formulada no tópico anterior, devemos começar por investigar a história pela qual perpassou a figura do preço justo. Em primeiro lugar, cumpre destacar que é possível confundir a noção de preço justo que é tratada neste trabalho com várias outras noções que surgiram ao longo da história do direito.

Nesse sentido, destacam-se certas noções que surgiram na Índia, com o Código de Manu, ou em Atenas, durante a Grécia Antiga, que são exploradas por Caio Mário da Silva Pereira no livro "Lesão nos Contratos".<sup>27</sup> Seguiremos, contudo, com a que surgiu com o instituto da Lesão (*laesio*) pela mão dos Romanos, pois foi por meio desta figura que tomou corpo as discussões em torno do justo preço no Direito Ocidental.

A Lesão e, conseqüentemente a figura do preço justo, surgiu no período da Alta Idade Média (séc. V ao séc. X d.C.), quando da confecção do *Corpus Iuris Civilis* (séc. VI), a mais importante compilação jurídica do Direito Ocidental, sob a iniciativa do Imperador Bizantino Justiniano.

De acordo com Juan Iglesias, a figura do preço justo não foi motivo de indagações na época clássica do Direito Romano, pois “[l]a exigencia de la justicia del precio solo aparece declarada en el Derecho justiniano”<sup>28</sup>. Isso aconteceu muito em virtude da influência do Cristianismo no contexto social do Império Bizantino, conforme ensina Caio Mário da Silva Pereira<sup>29</sup>.

Essa evolução de perspectiva do direito romano clássico para o justiniano ficou, de início, restrito às possessões do Império Bizantino, que se localizavam ao leste do Mar Adriático.

Isso porque não havia muito intercâmbio com a metade ocidental da Europa que estava sob mando das tribos bárbaras. Pois, ainda havia profundas hostilidades entre ambos, tendo ocorrido várias tentativas bizantinas de reconquista da banda ocidental da Europa pelas mãos do general bizantino Belisário. Outro motivo justificador se encontra com a introdução do Direito Germânico nas outrora províncias romanas do oeste.

---

27 Consulte-se: PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Lesão nos contratos* / Caio Mário da Silva Pereira. – Rio de Janeiro : Forense, 1994.

28 IGLESIAS, Juan. *Derecho romano: historia e instituciones*. / Juan Iglesias. Sello Editorial SL, 2010, pág. 278.

29 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Lesão nos contratos* / Caio Mário da Silva Pereira. – Rio de Janeiro : Forense, 1994, págs. 31-33.

Mesmo depois da derrubada do poder temporal do Imperador de Roma, as tribos bárbaras buscaram, na medida do possível, conservar o monumento jurídico romano ao se aperceberem das qualidades da obra produzida pelos juristas romanos. Pois, segundo Franz Wieacker, a “atitude espiritual destes povos não conhecia qualquer repulsa íntima pelas respeitáveis e brilhantes tradições, que eles tinham encontrado”<sup>30</sup>.

Além disso, cabe destacar, também, o fato de que para conseguir melhor administrar os conquistados, nada melhor do que contemporizar com as normas que já regulavam as comunidades já estabelecidas, visto que em muitos casos foi necessário certo acertamento entre os novos senhorios e as populações locais com o fito de pacificar a dominação.

Por isso, John Gilissen aduz que o “direito romano continua aí a ser aplicado às populações de origem romana, enquanto os invasores continuam a viver segundo o seu direito de origem germânica (direito visigótico, franco, lombardo, etc.); a amálgama faz-se lentamente, do século V ao século VIII”<sup>31</sup>.

Em suma, a aplicação do direito romano sobreviveu sob o manto do princípio da personalidade, ou seja, a depender da origem “cultural” do indivíduo era aplicado esse ou aquele ordenamento jurídico. Nesse contexto, veja-se as lições de Gustavo Cabral:

O terceiro elemento que se pretende realçar se liga ao que se convencionou chamar de princípio da personalidade do direito, oposto ao da territorialidade. Na síntese de Calasso, a ideia de personalidade significava que sujeitos de um mesmo ordenamento jurídico-político podiam viver e regular suas relações privadas segundo leis diversas, que eram as da *natio* à qual eles pertencem, o que permitiu a preservação das leis anteriormente aplicadas nos territórios conquistados. Em outros termos, o princípio da personalidade possibilitou a continuidade da aplicação do direito romano. Essa ideia, tipicamente germânica, foi sendo adotada à medida que o Império deixava de existir, tornando-se a regra no Medievo e fundamentando uma das principais características do *ius commune*: a pluralidade de ordenamentos. Nesse sentido, Peter Oestmann, ao tratar do princípio da personalidade, cita o caso da *Lex Salica* e da *Lex Ripuaria*, as quais cuidavam de modos particulares das duas linhagens dos Francos, os sálicos e os ripuários.<sup>32</sup>

Para entender este processo de resgate do direito romano tardio pelo ocidente Europeu é preciso passar, mesmo que brevemente, pelo entendimento de como se deu o processo de organização social das antigas províncias romanas do oeste pelas mãos das tribos bárbaras.

30 WIEACKER, Franz. *História do direito privado moderno* / Franz Wieacker Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1980, pág. 27.

31 GILISSEN, John. *Introdução Histórica ao Direito* / John Gilissen. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1995, pág. 128.

32 CABRAL, Gustavo César Machado. *Ius Commune : uma introdução à história do direito comum do medievo à idade moderna* / Gustavo César Machado Cabral. – Rio de Janeiro : Lumen Juris, 2019, pág. 48/49.

Nesse sentido, note-se que a instabilidade crescente do oeste europeu, causada pelas invasões intermináveis das tribos germânicas, provocou a necessidade das populações locais pela busca de líderes militares capazes de proteger as suas terras, já que as tropas romanas não davam conta de socorrer todas as cidades atacadas.

Esse comportamento, contudo, não era novidade, já que durante as guerras civis, que ocorreram durante a fase imperial, as populações já lançavam mão de tal expediente ao pedir socorro aos líderes militares romanos locais por segurança, diante da falta da autoridade central.

Assim, diante da fragmentação das fronteiras do Reno e do Danúbio, as populações locais se socorreram de certos líderes germânicos contra outros líderes germânicos, com o fito de promoverem a paz e a estabilidade em suas terras.

Daí que tal fato contribuiu decisivamente para o surgimento do sistema feudal que caracterizou a Idade Média, na qual um líder militar prometia proteção em troca da servidão daqueles que habitavam a terra.

Este processo de formação, contudo, é bem mais complexo, sendo possível enxergar as suas origens já no final do Império Romano com a consolidação do sistema do colonato pelo qual a classe laboral passou a se ver presa à terra cultivada.

Consoante relata David Levering Lewis<sup>33</sup>, os povos Bárbaros, temendo o prestígio e esplendor da corte bizantina, instalada em Constantinopla, tentaram consolidar o seu mando com a ajuda do Bispo de Roma, que temia pela sua independência, diante das tentativas Bizantinas de instalar o cesaropapismo no Ocidente, sob o mando do Imperador Constantinopolitano.

Os Francos, nesse contexto, tomaram a dianteira do esforço de serem tratados como iguais pelo Imperador Oriental. Isso porque, segundo Franz Wieacker:

A formação do Estado franco no coração da Europa entre germanos romanizados e não romanizados, assumiu um papel chave. Aqui as condições históricas eram particularmente intrincadas e fecundas, porque as relações de germanos e de românicos com a herança romana se entrecruzavam e se estimulavam reciprocamente. De todas as nações germânicas era a franca que - pela sua convivência raiana de um século junto ao Reno e pela sua conversão à igreja ortodoxa latina - estava preferencialmente vocacionada para a posse da herança imperial.<sup>34</sup>

---

33 LEWIS, David Levering. *O Islã e a formação da Europa, de 570 a 1215* / David Levering Lewis: tradução de Ana Ban. Barueri: Amarelis, 2010.

34 WIEACKER, Franz. *História do direito privado moderno* / Franz Wieacker Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1980, págs. 28-29.

Assim, Carlos Magno, líder dos Francos, considerado o “pai” da Europa, ao reunir sob a sua espada boa parte do antigo mundo romano do oeste, foi nomeado Imperador do Ocidente pela Igreja de Roma. Sob esse prisma, comenta António Manuel Hespanha que:

Com a restauração do Império do Ocidente (Carlos Magno, 800 d.C. [Império carolíngio]; Otão I, 962 d.C. [Sacro Império Romano-Germânico]), surge a ideia de que o antigo Império Romano revivescera, sendo os seus atributos políticos, nomeadamente a universalidade do seu poder político, transferidos para os novos imperadores (*translatio imperii*). Para mais, o Império aparecia como uma criação providencial ("*qui est a Deo*", que deriva de Deus, dirá o jurista Baldo de Ubaldis, [século XIV]), destinada a ser o suporte político (o gládio temporal) da Igreja, correspondendo a universalidade do Império à catolicidade (i.e., carácter ecuménico ou universal) da Igreja. Os resíduos de direito romano então conhecidos e, sobretudo, os seus principais livros, redescobertos no Norte de Itália no século XII, são então tidos como direito do Império, de vocação universal; logo, como direito comum.<sup>35</sup>

Com o andar da Idade Média, intensificaram-se os esforços de redescoberta da lei romana diante do novo contexto do cenário europeu. Esse esforço se deu principalmente sob a pena dos padres e frades, instalados nos mosteiros mantidos pela Igreja Católica, com a reprodução das obras romanas sob o vernáculo latino.

Além disso, importante contribuição adveio por meio do resgate de outras obras da antiguidade com a intensificação do intercâmbio socioeconômico com o Oriente por intermédio das Cruzadas (1095-1291 d.C.). Com isso tomou corpo o movimento filosófico escolástico, que se debruçou sobre a discussão do justo preço com afinco.

Com o passar dos anos a legislação romana foi sendo trabalhada e espreada até os rincões da Europa como a principal fonte de estudo do direito. Daí porque acabou aportando na Península Ibérica, onde influenciou a confecção das Ordenações Afonsinas, Manuelinas e Filipinas.

A partir do final do século XII e início do século XIII, o direito romano despertou um novo interesse. Após séculos de quase total esquecimento, a jurisprudência romana adquiriu um vigor só comparável ao seu período clássico. **O *Corpus Iuris Civilis* de Justiniano, recém-descoberto pelos juristas europeus, tornou-se a principal fonte para o estudo do direito romano.**<sup>36</sup>

Com o gigantesco afluxo de riquezas que aportavam na península ibérica em virtude da descoberta do “Novo Mundo” (1500 d.C.) e do comércio de especiarias com as Índias Orientais (1498 d.C.), o Império Ultramarino Português e o Império Espanhol passaram a exportar os ensinamentos do direito aprendido com os romanos para as suas respectivas possessões coloniais do além mar.

35 HESPANHA, António Manuel. *Cultura jurídica europeia: síntese de um milénio* / António Manuel Hespanha. - Florianópolis: Fundação Boiteux, 2005, pág. 141.

36 WOLKMER, António Carlos. *Fundamentos de história do direito* / organizador António Carlos Wolkmer. -Belo Horizonte: Del Rey, 1996, pág. 111.

É nesse contexto que o Brasil passa a incorporar a figura do justo preço por intermédio do instituto da Lesão com as Ordenações Afonsinas (Liv. IV, Tít. XLV) e Manuelinas (Liv. IV, Tít. XXX). E, mesmo depois da morte do Rei Dom Sebastião, na batalha de Alcácer-Quibir (1578 d.C.), para os mouros-sarracenos, o Brasil permanece sob a égide da figura do preço justo sob as Ordenações Filipinas (Liv. IV, Tít. XIII):

Posto que o contracto da compra e venda de qualquer cousa movel, ou de raiz seja de todo perfeito, e a cousa entregue ao comprador, e o preço pago ao vendedor se fôr achado que o vendedor foi enganado além da metade do **justo preço** (3), pôde desfazer a venda per bem do dito engano, ainda que o engano não procedesse do comprador, mas sómente se causasse da simpleza do vendedor. E poderá isso mesmo (4) o comprador desfazer a compra, e foí pela dita maneira enganado além da metade do **justo preço**.<sup>37</sup> (grifou-se)

Esse diploma continuou a vigor no Brasil mesmo depois de sua independência em 1822, não obstante o esforço promovido por Teixeira de Freitas – “O Jurisconsulto do Império” – para consolidar a legislação cível brasileira, redundando na consagração da figura do justo preço no artigo 564 da Consolidação das Leis Civis, da seguinte forma:

[o] comprador demandado pela acção de lesão tem escolha, ou para restituir ao vendedor a cousa comprada, recebendo seu preço; ou para inteirar o **justo preço**, segundo o que a cousa valia ao tempo do contracto<sup>38</sup>. (grifou-se)

A nossa primeira Carta Magna já proclamava a necessidade da feitura de uma legislação cível independente (CI/24, art. 179, XVIII)<sup>39</sup>. No entanto, nenhum projeto conseguiu se firmar durante o Império.

Por outro lado, fora promulgado o Código Comercial de 1850<sup>40</sup>, que não concebera a figura da Lesão, tal como a conhecemos no Código Civil de 2002. Mas, já é possível verificar a sua consagração quando se visualiza o artigo 220 do referido diploma quando aduz que “[a] rescisão por lesão não tem lugar nas compras e vendas celebradas entre pessoas todas comerciantes; salvo provando-se erro, fraude ou simulação”.

Nota-se que com base nessa norma é possível inferir que o legislador daquela época confundia o instituto da Lesão com o preço justo. Pois, os legisladores imperiais exigem a complementação de vícios de ordem subjetiva e objetiva. Ou seja, não basta a mera desproporção

37 ALMEIDA, Candido Mendes de, 1818-1881. *Ordenações e leis do Reino de Portugal, volume IV* / Candido Mendes de Almeida. Rio de Janeiro : Typ. do Instituto Philomathico, 1870, pág. 793.

38 FREITAS, Augusto Teixeira de. *Consolidação das leis civis* / Augusto Teixeira de Freitas ; prefácio de Ruy Rosado Aguiar. - Ed. fac-sim. - Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003. 2v. pág. 362.

39 BRASIL. *Constituição Política do Império do Brazil de 1824*. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao24.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm). Acesso em: 09/02/2023.

40 BRASIL. Lei Nº 556, de 25 de junho de 1850. *Código Comercial*. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lim/lim556.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/lim556.htm). Acesso em: 09/02/2023.

das prestações (critério objetivo - preço justo), é preciso um critério de ordem subjetiva, seja um engano da própria vítima (erro) ou provocado por terceiro (dolo). Sob esse prisma, comenta José Xavier Carvalho de Mendonça:

Nas compras e vendas entre comerciantes ou entre comerciantes e não comerciantes, nenhuma das partes pode reclamar pelo simples fato da lesão (3). Desde que a declaração da vontade de qualquer das partes quanto ao preço não esteja viciada por coação, erro, fraude ou dolo, que possa autorizar a ação de rescisão (número 50 deste 6.º vol., P. 1.ª), o negócio é válido. Fácil seria, entretanto, achar a fraude do comprador no preço derrisório oferecido, como se fôsse ajustada a venda de café à razão de 500 réis a saca, quando o seu preço nas bolsas era maior. Deve-se sempre verificar a vontade das partes, tendo em atenção as circunstâncias que acompanham a formação e a execução do contrato.<sup>41</sup>

Esse viés restritivo da nossa legislação comercial pelo instituto da Lesão é um reflexo do que já vinha acontecendo no continente europeu por força dos impactos causados pela Revolução Francesa (1789 d.C.). A repercussão do movimento revolucionário francês no mundo latino foi estrondosa, seja no movimento independentista das colônias ibero-americanas, com o modelo republicano de governo, ou com a confecção de constituições escritas.

A França, neste período, exportara como nunca o seu modo ser e ver as coisas ao mundo. O que vale, também, para o universo jurídico. Assim, conforme relato de Manoel Ignacio Carvalho de Mendonça, foi ali que começou a vingar a ideia da abolição da Lesão:

Desde o principio do seculo XVIII em França, não só a authenticidade do Rescripto imperial romano, como a procedencia racional da lesão, foram vivamente combatidas. A opinião dominante lhe era desfavoravel e a lei de 14 fructidor do anno III aboliu-a completamente da legislação francêza. Mas, ao discutir-se o Codigo Civil Francêz, o desejo de igualdade e a opposição aos privilegios civis dos primogenitos de um lado e de outro lado a continuação da crise financeira que já havia feito revogar a lei de 14 fructidor pela de 3 germinal anno V, levaram aquelle Codigo a manter a lesão como causa de rescisão das partilhas e quando houvesse um prejuizo de mais de sete duodecimos, sómente nas vendas de bens de raiz. Tal foi, em rapidos traços, a evolução da lesão.<sup>42</sup>

Isso contagiou as legislações que se seguiram em quase todo o hemisfério ocidental. Daí que com a queda da monarquia brasileira e com o advento do regime republicano, muito mais alinhado ao ideário francês, era questão de tempo até que as Ordenações Filipinas sucumbissem para esse tipo de perspectiva.

Sob essa ótica, a campanha para a abolição do instituto da Lesão teve como um dos seus grandes propagadores Manoel Ignacio Carvalho de Mendonça que dizia:

41 MENDONÇA, José Xavier Carvalho de. *Tratado de direito comercial brasileiro volume 6, livro quarto, parte dois* / José Xavier Carvalho de Mendonça. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1960, pág. 43.

42 MENDONÇA, Manoel Ignacio Carvalho de. *Doutrina e pratica das obrigações, ou, tratado geral dos direitos de credito* (sic.). BDJur, Brasília, DF, 26 out. 2009, pág. 897 e 898. Disponível em: <<http://bdjur.stj.jus.br/dspace/handle/2011/25262>>.

Não é justo nem é de utilidade social que se declarem nullos os contractos pela desigualdade das obrigações assumidas e cumpridamente prestadas pelas partes. Antes de tudo, essa desigualdade só poderia ser devidamente computada si a cada contracto commutativo precedesse uma justa avaliação dos objectos que constituem a prestação. Além de que tal valor é eminentemente variavel e relativo ao tempo, á utilidade pessoal, ao gosto e ás necessidades das partes, a liberdade dos contractos achar-se-ia restringida em taes avaliações previas, como de facto já o é hoje nos casos de lesão. Realmente, todo o contracto repousa essencialmente em uma desigualde consciente no dado e no recebido e que só é equilibrada por essa operação subjectiva da utilidade pessoal de um dos contratantes. Depois, a celeridade das operações modernas só teria a perder com a necessidade de uma tal avaliação preparatoria.<sup>43</sup>

Assim, nas palavras de Humberto Theodoro Júnior, “[o] Código Civil de 1916, eliminou a figura da lesão, por havê-la como incompatível com a autonomia privada, então sob grande exaltação. Naquela quadra, dominada pelo positivismo exacerbado, a lesão era vista como "instituto decadente e antipático às legislações modernas".<sup>44</sup>

Essa situação, entretanto, não permaneceu por muito tempo. Pois, sob a égide do Direito Penal, foi baixada a Lei de Economia Popular (Lei n. 1.521/1951), que regulamentara disposições emanadas em 1938 (Dec.-Lei n. 869, de 18-11-1938), criando-se a figura da lesão usurária, nos seguintes moldes:

Art. 4º. Constitui crime da mesma natureza a usura pecuniária ou real, assim se considerando:

a) cobrar juros, comissões ou descontos percentuais, sobre dívidas em dinheiro superiores à taxa permitida por lei; cobrar ágio superior à taxa oficial de câmbio, sobre quantia permutada por moeda estrangeira; ou, ainda, emprestar sob penhor que seja privativo de instituição oficial de crédito; (Vide Lei nº 1.807, de 1953)

b) obter, ou estipular, em qualquer contrato, abusando da premente necessidade, inexperiência ou levandade de outra parte, lucro patrimonial que exceda o quinto do valor corrente ou justo da prestação feita ou prometida.

Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa, de cinco mil a vinte mil cruzeiros.

A partir disso, a doutrina civilística passou a vislumbrar o retorno da Lesão sob o manto do Direito Civil, consoante anota San Tiago Dantas<sup>45</sup>. Essa mudança de perspectiva, entretanto, não surgiu como algo decorrente da natural evolução do pensamento jurídico nacional.

43 MENDONÇA, Manoel Ignacio Carvalho de. *Doutrina e pratica das obrigações, ou, tratado geral dos direitos de credito* (sic.). BDJur, Brasília, DF, 26 out. 2009, pág. 898. Disponível em: <<http://bdjur.stj.jus.br/dspace/handle/2011/25262>>.

44 THEODORO JÚNIOR, Humberto, 1938-. *Comentários ao novo Código civil, volume 3, t. I: dos defeitos do negócio jurídico ao final do livro III* / Humberto Theodoro Júnior. - Rio de Janeiro: Forense, 2003, pág. 222.

45 DANTAS, San Tiago. *Programa de Direito Civil I: Parte Geral* / San Tiago Dantas. - Rio de Janeiro: Editora Rio, 1977, pág. 288.

Isso só aconteceu após os legisladores brasileiros observarem a Europa rever os seus conceitos à medida que os impactos provocados pela Primeira Guerra Mundial (1914 d.C.) afetavam a economia contratual. Assim [...]

Procurando coibi-lo, votou a França a Lei Faillot, de 21 de janeiro de 1918, sobre os contratos de fornecimento de carvão, concluídos antes da guerra e alcançados por ela; ao mesmo tempo imaginou-se na Inglaterra a doutrina da Frustration of Adventure; retomou-se na Itália a **cláusula rebus sic stantibus**; **reconstituiu-se por toda parte o mecanismo da proteção do contratante contra a excessiva onerosidade superveniente.**<sup>46</sup> (grifou-se)

Foi apenas com a inauguração da nossa legislação consumerista (CDC, arts. 6, V<sup>47</sup>, e 51, IV<sup>48</sup>) e com o novo Código Civil de 2002 (CC/02, art. 157) que houve, de fato, o retorno da Lesão à seara do direito privado.

O legislador positivou também outros instrumentos análogos à Lesão, os quais guardam, de certo modo, conexões com a figura do justo preço, tais como o Estado de Perigo (CC/02, art. 156)<sup>49</sup>, o Princípio da Função Social do Contrato (CC/02, art. 421)<sup>50</sup> e a Resolução por Onerosidade Excessiva (CC/02, arts. 317<sup>51</sup> e 478<sup>52</sup>). Acerca deste último instituto, Miguel Reale teceu algumas considerações, que, ao nosso juízo, valem também para os demais citados:

Tal reconhecimento vem estabelecer uma função mais criadora por parte da Justiça em consonância com o princípio de eticidade, cujo fulcro fundamental é o valor da pessoa humana como fonte de todos os valores. Como se vê, **o novo código abandonou o formalismo técnico-jurídico próprio do individualismo da metade deste século, para assumir um sentido mais aberto e compreensivo**, sobretudo numa época em que o desenvolvimento dos meios de informação vem ampliar os vínculos entre os indivíduos e a comunidade.<sup>53</sup> (grifou-se)

46 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: volume 3: contratos** / Caio Mário da Silva Pereira – 24. ed., rev. e atual. por Caitlin Mulholland. – Rio de Janeiro: Forense, 2020, pág. 137.

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

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

49 Art. 156. Configura-se o estado de perigo quando alguém, premido da necessidade de salvar-se, ou a pessoa de sua família, de grave dano conhecido pela outra parte, assume obrigação excessivamente onerosa. Parágrafo único. Tratando-se de pessoa não pertencente à família do declarante, o juiz decidirá segundo as circunstâncias.

50 Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. (Redação dada pela Lei nº 13.874, de 2019) Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

51 Art. 317. 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.

52 Art. 478. 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.

53 REALE, Miguel. **Visão Geral do Projeto de Código Civil**. Professor Miguel Reale. Disponível em: <https://www.miguelreale.com.br/>. Acesso em 12/01/2023.

À vista disso, é curioso observar certo *modus operandi* dos nossos legisladores, o qual se verifica pelo comportamento de pautar a posituação da Lesão, e conseqüentemente do justo preço, conforme a moda corrente na Europa. Num primeiro momento, buscou-se a sua supressão em face da repercussão do movimento revolucionário francês e depois a sua restauração após os impactos da “Grande Guerra”.

É observando essa situação embaraçosa que passamos a concordar com os seguintes comentários de Oliveira Vianna sobre acerca dos nossos legisladores:

O trabalho de construção do aparelhamento político tem, no Brasil, um processo inteiramente oposto ao seguido, na sua organização política e na sua estruturação constitucional, pelos grandes povos da antigüidade, como o romano, ou pelos grandes povos modernos, como o inglês, o japonês, o norte-americano, o alemão da fase imperial. Entre nós, com efeito, não é no "povo", na sua estrutura, na sua fisiologia, na sua economia íntima e nas condições particulares da sua psiqué, que os organizadores brasileiros, os elaboradores dos nossos códigos políticos vão buscar os materiais para as suas famosas e soberbas construções: é fora de nós, é nos modelos estranhos, em estranhos princípios, em estranhos sistemas que eles - se abeberam e inspiram - e parece que é somente sobre estes paradigmas forasteiros que a sua inteligência sabe trabalhar com perfeição.<sup>54</sup>

Em complemento ao pensamento do autor acima, José Pedro Galvão de Sousa<sup>55</sup> afirma que é óbvio que serve aos problemas nacionais a reflexão dos problemas universais, ainda mais quando se encontram solucionados, permitindo, assim, uma eficiente transposição.

Porém, uma coisa é aproveitar sugestões de doutrinadores políticos e de juristas estrangeiros, trazendo ao País o contexto dos problemas universais, outra é fazer dos esquemas doutrinários estrangeiros a baliza a partir da qual nós formulamos as soluções para a nossa população, impedindo uma reflexão que tome por base a realidade brasileira.

Em reforço deste pensamento, apresenta-se abaixo os comentários do jurista alemão Josef Kohler, citado por Clóvis Beviláqua:

[...] toda a nossa cultura exige uma certa firmeza de relações, sem o que seríamos lançados nos braços da dissolução; todo o nosso impulso, para estabelecer a ordem jurídica e nella viver, repousa na consideração de que as nossas creações jurídicas têm de perdurar.<sup>56</sup>

54 VIANNA, Oliveira. *O idealismo na evolução política do Império e da República* APUD GALVÃO DE SOUSA, José Pedro. *A Constituição e os Valores da Nacionalidade* / José Pedro Galvão de Sousa. -São Paulo: José Bushatsky, 1971, pág. 30.

55 GALVÃO DE SOUSA, José Pedro. *A Constituição e os Valores da Nacionalidade* / José Pedro Galvão de Sousa. -São Paulo: José Bushatsky, 1971.

56 BEVILAQUA, Clóvis. *Theoria geral do direito civil* / Clóvis Beviláqua. - 2. ed. - Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1929, pág. 21.

Na esteira desses argumentos, José Pedro Galvão de Sousa<sup>57</sup> comenta que a afirmação da originalidade brasileira não exclui o reconhecimento da nossa filiação à comunidade de povos a qual pertencemos – com os quais cumpre reforçar cada vez mais os laços de entendimento, aliança e amizade – nem tão pouco a integração dos valores essenciais da nacionalidade nos ideais da cultura universal.

Por isso, revela-se inútil toda essa caminhada de idas e vindas pelo qual perpassou o instituto da Lesão e, conseqüentemente, a teoria do justo preço, se o Brasil tivesse se mantido firme desde o início no legado deixado pelas Ordenações Filipinas.

Ao nosso juízo, tal situação não passa de mais um exemplo do catálogo de atrasos civilizacionais brasileiros, na medida em que essa atitude desnuda a prática nefasta de terceirização do pensamento nacional para hostes alienígenas ao cotidiano social brasileiro e de desperdício de tempo, quando se encontram graves problemas pendentes de discussão no parlamento.

---

57 GALVÃO DE SOUSA, José Pedro. *A Constituição e os Valores da Nacionalidade* / José Pedro Galvão de Sousa. -São Paulo: José Bushatsky, 1971.

#### 4 A TEORIA DO JUSTO PREÇO E A JUSTIÇA.

Antes de adentrarmos no conceito de preço justo, precisamos responder a seguinte pergunta: quem disse que a justiça possui alguma ingerência no ordenamento jurídico brasileiro? Sem querer adentrar numa discussão homérica, digna de um trabalho autônomo, sobre se a resposta a essa pergunta se fundamenta no direito natural ou não, nos permitimos aduzir que a própria norma fundamental da República Federativa do Brasil de 1988 a autoriza.

A nossa Constituição “Cidadã” estabelece que um dos seus objetivos consiste na construção de uma sociedade livre, justa e solidária (CF/88, art. 3º, I), bem como aduz que a ordem econômica tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observado o princípio da função social da propriedade (CF/88, art. 170, III), a partir do qual deriva o princípio da função social do contrato (CC/02, art. 421), em virtude deste consistir no título que propicia a aquisição da propriedade entre vivos, em face da nossa filiação ao sistema romano de transmissão das coisas (efeitos obrigacionais):

Um dos pontos altos do novo Código Civil está em seu Art. 421, segundo o qual “a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”. Um dos motivos determinantes desse mandamento resulta da Constituição de 1988, a qual, nos incisos XXII e XXIII do Art. 5º, salvaguarda o direito de propriedade que “atenderá a sua função social”. Ora, a realização da função social da propriedade somente se dará se igual princípio for estendido aos contratos, cuja conclusão e exercício não interessa somente às partes contratantes, mas a toda a coletividade.<sup>58</sup>

Outrossim, em que pese os debates que são travados em torno da força normativa do preâmbulo da nossa Carta Magna, o mesmo também traz em seu bojo o termo Justiça enquanto valor supremo da sociedade, o qual os constituintes originários destinaram-se a assegurar.

Até mesmo através de uma visão semiótica, retirada dos nomes dos Órgãos do Poder Judiciário e da arquitetura que os revestem, é possível abstrair a ingerência da Justiça no direito pátrio. Portanto, não há dúvidas que há o reconhecimento pelo menos de uma ideia de justiça no contexto brasileiro e que ela possui alguma influência na tomada de decisão do aparato jurídico brasileiro.

---

58 REALE, Miguel. **Função Social do Contrato**. Professor Miguel Reale, 2003. Disponível em: <https://www.miguelreale.com.br/>. Acesso em 05/01/2023.

#### 4.1 A Teoria do Justo Preço e a Justiça no Ordenamento Jurídico.

No estágio atual da discussão jurís-filosófica acerca do significado do termo justiça abundam as mais variadas definições a depender do autor com o qual se consulte a respeito deste importantíssimo tema. No entanto, em vista das pretensões deste trabalho, não será necessário perscrutar acerca de tão ampla discussão, vez que o legislador e a doutrina já oferecem balizas a partir das quais se chega à compreensão do termo justiça aplicado ao preço pactuado nos contratos.

Se o conceito adotado traduz ou não em sua mais alta perfeição o real significado do termo Justiça, que se apura na realidade, isso não será objeto de discussão neste trabalho. Isso é tarefa reservada aos filósofos do direito, que, se assim quiserem, deverão militar no campo do poder legislativo e doutrinário para que se mude, então, os entendimentos grafados na ordem jurídica.

No caso em apreço, parte-se do conteúdo escrito nas próprias normas jurídicas do Estado brasileiro. Contudo, como bem assinala Javier Hervada, o esforço para desnudar o preço justo no ordenamento jurídico não depende apenas do legislador:

Garantizar la justicia de las prestaciones, los riesgos y las responsabilidades corresponde en gran medida a los jueces. Ellos tienen potestad para reducir obligaciones excesivas, declarar ineficaces cláusulas descompensadas y, en su caso, declarar nulos los contratos injustos; en una palabra, tienen poder para cortar los abusos que puedan cometerse en las contrataciones. Los poderes del juez para corregir tales injusticias existen; si los jueces no los usan se debe a una interpretación positivista del derecho y de su función.<sup>59</sup>

Afinal, qual é o conceito adotado pelo legislador? De fato, isso vai depender da matéria com a qual se está tratando. Como bem reflete Eduardo C.B. Bittar, “na prática do Direito, um mesmo sistema legal contemporâneo pode abrigar várias acepções simultâneas de justiça”<sup>60</sup>. E conclui a sua análise dizendo que “não se pode querer apoiar numa única acepção do termo justiça, e sobre ela fazer-se força demais, como pede o adágio clássico: *“pereat mundus, fiat justitia!”*”<sup>61</sup>.

Por isso, perdura para o preço um olhar específico, quem nem sempre se coaduna com qualquer outro sentido que se encontra pelo ordenamento, tal como o da posse justa (CC/02, art. 1200)<sup>62</sup>. Para isso, é preciso observar os artigos que tratam do Estado de Perigo (CC/02, art. 156),

<sup>59</sup> HERVADA, Javier. *Cuatro lecciones de derecho natural*. Eunsa, 1998, pág. 109.

<sup>60</sup> BITTAR, Eduardo C. B.. *Introdução ao estudo do direito: humanismo, democracia e justiça* / Eduardo C. B. Bittar. - 2. ed. rev. e ampl. - São Paulo: Saraiva Educação, 2019, pág. 807.

<sup>61</sup> BITTAR, Eduardo C. B.. *Introdução ao estudo do direito: humanismo, democracia e justiça* / Eduardo C. B. Bittar. - 2. ed. rev. e ampl. - São Paulo: Saraiva Educação, 2019, pág. 807.

<sup>62</sup> Art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

da Lesão (CC/02, art. 157) e da cláusula *rebus sic stantibus* (CC/02, art. 478), quando falam de “onerossidade excessiva” ou “prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta”. Pois, tais termos não delimitam a natureza da prestação, servindo, então, as obrigações que possuem o preço como um de seus objetos.

## 4.2 A Teoria do Justo Preço e os Elementos da Justiça.

Por que é possível afirmar que a leitura desses termos permite identificar o tema da justiça? Porque quando se fala em desproporção significa que partimos de uma análise segundo um critério de igualdade, sendo este, por sua vez, um dos elementos do que se entende por justiça em sentido estrito, pois, conforme leciona André Franco Montoro, “das coisas que estão adequadas ou igualadas, dizemos comumente que estão ajustadas”<sup>63</sup>. Sob esse prisma, Joseph Pothier traz à lume como a igualdade é sensível a Lesão e, conseqüentemente, a teoria do justo preço:

La equidad debe reinar en todas las convenciones, de donde se sigue que en los contratos interesados, en los cuales uno de los contratantes da o hace alguna cosa para recibir cualquiera cosa, como, por ejemplo, el precio de la cosa que da o hace, la **lesión** que sufre uno de los dos contratantes aun en el caso de que el otro no haya empleado artificio alguno para engañarle, es bastante en sí mismo para considerar vicioso el contrato. **Pues la equidad desde el punto de vista comercial, consiste en la igualdad, y así desde el momento que esta igualdad se siente herida y que uno de los contratantes da más que no recibe, el contrato es vicioso, por cuanto peca contra la igualdad que en el mismo ha de reinar.**<sup>64</sup> (grifou-se)

Do mesmo modo, o jurista francês Louis Jossierand tece os seguintes comentários:

Pero, salvo esta necesaria reserva, la lesión debe implicar una sanción: la misma equidad lo exige, la equidad que «debe reinar en los contratos» y que consiste, como lo demuestra la etimología misma de la palabra, en la igualdad ; tan pronto como ésta «es herida y que uno de los contratantes da más de lo que recibe, el contrato está viciado, porque es contrario a la equidad que debe reinar en él».<sup>65</sup>

Afinal, como bem destaca Aristóteles<sup>66</sup>, a justiça corretiva busca estabelecer certa igualdade nas transações contratuais voluntárias entre particulares, conforme a noção de proporção aritmética.

63 MONTORO, André Franco. **Introdução à ciência do direito** [livro eletrônico] / André Franco Montoro. - 34. ed. rev., e atual. - São Paulo: Thomson Reuters, 2020, segunda parte, capítulo 5, tópico 4.3., posição 5531 [Ed. do Kindle].

64 POTHIER, Robert Joseph. **Tratado de las Obligaciones** / Robert Joseph Pothier. - Distrito Federal [México]: Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, 2002, pág. 29.

65 JOSSERAND, Louis. **Los móviles en los actos jurídicos de derecho privado** / Louis Jossierand. Argentina: Ediciones Olejnik, 2018, pág. 105.

66 ARISTÓTELES (384-322 a.C.). **Ética a Nicômaco** [livro eletrônico] / Aristóteles; tradução, textos adicionais e notas Edson Bini - São Paulo: Edipro, 2020.

André Franco Montoro<sup>67</sup> aduz, também, que podemos extrair da noção de igualdade outros dois elementos do ato de justiça: a pluralidade e o devido. A pluralidade deriva do fato de que para ser possível o estabelecimento de uma igualdade há de haver dois termos. No caso em questão seria o preço convencionado e o preço justo ou de mercado – conforme a teoria do preço natural explicada posteriormente.

A obrigação, nos dizeres de André Franco Montoro, ao parafrasear Lachance, é devida a outrem porque a prestação é igual a outra, ou seja, “a matéria de justiça não é proporcionada a outrem porque lhe é devida, mas, inversamente, ela lhe é devida, porque lhe é igual ou adequada proporcionalmente”.<sup>68</sup>

Ou seja, o preço convencionado é justo porque se aproxima do preço de mercado, sendo, portanto, devido não porque foi tão somente convencionado, mas porque basta para satisfazer a necessidade da outra parte que se moveu ao ponto de contratar com outrem. Nesse sentido, Joseph Pothier complementa:

Por otra parte, hay imperfección en el consentimiento de la parte lesionada, puesto que no ha querido dar lo que ha dado en el contrato, sino en la falsa suposición de que lo que ella recibe en cambio vale tanto como lo que ha dado; **pues estaba en disposición de no dar la cosa, si hubiese sabido que lo que por ella recibía valía menos.**<sup>69</sup> (grifou-se)

O preço será injusto, por sinal, quando o valor de um não corresponde ao valor do outro, segundo um modelo médio comparativo, que é o preço justo, no caso de coisas de identidades diferentes, isto é, entre a coisa e o preço convencionado. Na medida em que estas não possuem a mesma identidade, porque detém essências diversas, nem mesmo são semelhantes, porque não fazem parte da mesma espécie.

Logo, para que seja possível igualá-las será necessário recorrer a um terceiro. Esse terceiro é o preço justo ou de mercado. Por isso que André Franco Montoro vai dizer que “[a] igualdade da justiça não é um dado subjetivo, mas uma exigência que pode ser fixada objetivamente”,<sup>70</sup> e completa com a seguinte observação:

67 MONTORO, André Franco. **Introdução à ciência do direito** [livro eletrônico] / André Franco Montoro. - 34. ed. rev., e atual. - São Paulo: Thomson Reuters, 2020. segunda parte, capítulo 5, tópico 3.3, posição 5420 [Ed. do Kindle].

68 MONTORO, André Franco. **Introdução à ciência do direito** [livro eletrônico] / André Franco Montoro. - 34. ed. rev., e atual. - São Paulo: Thomson Reuters, 2020. segunda parte, capítulo 5, tópico 4.3, posição 5545 [Ed. do Kindle].

69 POTHIER, Robert Joseph. **Tratado de las Obligaciones** / Robert Joseph Pothier. - Distrito Federal [México]: Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, 2002, pág. 29.

70 MONTORO, André Franco. **Introdução à ciência do direito** [livro eletrônico] / André Franco Montoro. - 34. ed. rev., e atual. - São Paulo: Thomson Reuters, 2020. segunda parte, capítulo 5, tópico 4.3, posição 5545 [Ed. do Kindle].

Com razão, observou Recaséns Siches, na justiça não se trata de estabelecer “identidade”, como seria o caso de entregar um objeto e receber o mesmo objeto. Isso não teria sentido. Não se trata, também, de receber um objeto “semelhante” ou parecido. Mas de estabelecer uma equivalência ou “igualdade”.<sup>71</sup>

Assim, se o preço dado pelo comprador não corresponder ao valor do objeto trocado com o vendedor, seja coisa ou serviço, estaríamos diante da possibilidade de instalação de um conflito de interesses qualificado por uma pretensão resistida (Lide), o qual consiste na devolução do que se pagou a mais. Nesse sentido, Aristóteles, comenta o seguinte:

Eis a razão por que, em caso de disputas, recorre-se ao juiz. Dirigir-se a um juiz é dirigir-se à justiça. De fato, o juiz é como se fosse a justiça dotada de alma. Outro motivo para buscarmos o juiz é para que ele estabeleça a mediania, pelo que, efetivamente, em alguns lugares, chamam-se os juízes de mediadores, pois se eles atingem a mediania, segundo lhes parece, atingem o justo. É de se concluir, portanto, que o justo é uma espécie de mediania na medida em que o juiz encarna essa mediania. **O juiz restaura a igualdade**, como se, de uma linha dividida em duas partes desiguais, ele subtraísse do segmento maior a porção pela qual é excedida uma metade da linha inteira e a somasse ao segmento menor.<sup>72</sup> (grifou-se)

Em vista disso, caberia ao Poder Judiciário dirimir o conflito, em atenção à máxima insculpida nas Institutas – “dar a cada um o que é seu”<sup>73</sup>. Logo, é forçoso concluir que a relação econômica travada entre duas pessoas que trocam um objeto pelo respectivo preço não é algo indiferente ao que se entende por uma avaliação de justiça.

#### 4.3 A Teoria do Justo Preço e a Comutatividade.

Que tipo de Justiça estamos falando quando atrelamos tal palavra como qualificativo do substantivo preço? Referimo-nos à Justiça Comutativa, pois “la justicia propia de los negocios jurídicos, y particularmente de los contratos, es la justicia conmutativa, pues suelen contener intercambios de cosas y de prestaciones”.<sup>74</sup>

71 L. RECASÉNS SICHES, *Estudios de filosofía del derecho*, XXIV, 3, p. 388 APUD MONTORO, André Franco. *Introdução à ciência do direito* [livro eletrônico] / André Franco Montoro. - 34. ed. rev., e atual. - São Paulo: Thomson Reuters, 2020, segunda parte, capítulo 5, tópico 4.3.1., posição 5560 [Ed. do Kindle].

72 ARISTÓTELES (384-322 a.C.). *Ética a Nicômaco* [livro eletrônico] / Aristóteles; tradução, textos adicionais e notas Edson Bini - São Paulo: Edipro, 2020, pág. 155.

73 JUSTINIANUS, Flavius Petrus Sabbatius. *Institutas do Imperador Justiniano* / trad. e notas Edson Bini - Bauru, SP: EDIPRO, 2001, pág. 21.

74 HERVADA, Javier. *Cuatro lecciones de derecho natural*. Eunsa, 1998, pág. 107.

Tendo tal termo, nas palavras de Régis Jolivet, sido contemplado no dicionário filosófico como “a que regula as relações entre pessoas privadas e faz que os câmbios se cumpram segundo uma lei de igualdade aritmética”.<sup>75</sup> Segundo André Franco Montoro<sup>76</sup>, existem duas formas de igualdade pelo qual se traduz a justiça, a proporcional e a simples.

Esta última é chamada também de igualdade aritmética, nome dado por Aristóteles, significando “a equivalência entre dois objetos, que se verifica nas relações de troca: o comprador de um objeto que vale 1.000 dever efetuar um pagamento de igual valor (1.000 = 1.000)”.<sup>77</sup> A ação é justa quando realiza a igualdade entre os homens.

Isso, por seu turno, guarda identidade com a característica contratual dos contratos comutativos. Assim, nos dizeres de San Tiago Dantas “[d]iz-se que um contrato é comutativo, quando a obrigação que vem beneficiar uma das partes equivale à obrigação que vai beneficiar a outra”<sup>78</sup>; Clóvis Beviláqua, “[c]ommutativos serão os onerosos, quando houver equivalência, aproximada ou exacta, entre as prestações das duas partes contractantes”<sup>79</sup>; J.X. Carvalho de Mendonça, “são aqueles em que cada um dos contratantes se obriga a dar ou fazer uma coisa, que se considera equivalente da que se lhe dá ou do que se lhe faz”<sup>80</sup>; esse conceito também é o mesmo que fora formulado por Pothier e como consta no Código Civil Francês – consoante lembra Sílvio Rodrigues.<sup>81</sup>

Contudo existem autores que conceituam a característica da comutatividade sob um significado totalmente diferente, sendo dessa forma resumida: “o que em rigor caracteriza o contrato comutativo não é a equivalência das prestações, mas o fato de a respectiva vantagem ou

---

75 JOLIVET, Régis, 1891-. **Vocabulário de Filosofia** / Régis Jolivet; tradução e prefácio de Gerardo Dantas Barretto. Rio de Janeiro: Agir, 1975, pág. 131.

76 MONTORO, André Franco. **Introdução à ciência do direito** [livro eletrônico] / André Franco Montoro. - 34. ed. rev., e atual. - São Paulo: Thomson Reuters, 2020, segunda parte, capítulo 5, tópico 4.3.1., posição 5575 [Ed. do Kindle].

77 MONTORO, André Franco. **Introdução à ciência do direito** [livro eletrônico] / André Franco Montoro. - 34. ed. rev., e atual. - São Paulo: Thomson Reuters, 2020, segunda parte, capítulo 5, tópico 4.3.1., posição 5575 [Ed. do Kindle].

78 DANTAS, San Tiago. **Programa de direito civil: Os contratos** / San Tiago Dantas. - Rio de Janeiro: Editora Rio, 1977, pág. 161.

79 BEVILAQUA, Clóvis. **Direito das obrigações** / Clóvis Beviláqua. - 5. ed., rev. e acresc. Rio de Janeiro: Livraria Editora Freitas Bastos, 1940, pág. 188.

80 MENDONÇA, José Xavier Carvalho de. **Tratado de direito comercial brasileiro volume 6, livro quarto, parte um** / José Xavier Carvalho de Mendonça. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1960, pág. 453.

81 RODRIGUES, Sílvio, 1917-. **Direito Civil, volume 3** / Sílvio Rodrigues. - São Paulo: Saraiva, 2002, pág. 33.

sacrifício de qualquer das partes poder ser avaliado no próprio ato em que o contrato se aperfeiçoa”<sup>82</sup>.

Por outro lado, existe uma terceira corrente encampada por Caio Mário da Silva Pereira<sup>83</sup> e Carlos Roberto Gonçalves<sup>84</sup> que buscam conciliar as duas perspectivas acima.

Em face do exposto, ousamos discordar do conceito adotado pela segunda perspectiva, uma vez que tal não condiz com a matriz histórico-filosófica do termo empregado. Pois, a comutatividade fora gestada enquanto conceito por Aristóteles, tal como fora recepcionado pela primeira corrente conceitual, sendo, assim, incorporado na tradição jurídica da Lesão. Sob essa ótica, afirma Wim Decock que:

Against the background of commutative justice and just pricing, lesion beyond half the just price (‘beyond moiety’) makes perfect sense. It is no surprise to find, then, that as soon as Aristotelian philosophy became integrated into the medieval legal tradition, the doctrine of *laesio enormis* reached its most developed form.<sup>85</sup>

Não se sabe dos motivos contextuais que levaram os defensores da segunda corrente ao ponto de desvirtuar completamente a definição original que nos fora legada pelo Estagirita e que foi mantida por diversos outros autores.

Nesse contexto, não é preciso ir muito longe para constatar a debilidade dessa posição nas obras dos seus próprios defensores, tais como Orlando Gomes que chega a afirmar que “[a] distinção entre contratos comutativos e aleatórios interessa, principalmente, **no que diz respeito à lesão**. Somente aos contratos comutativos aplicam-se as regras que a disciplinam, uma vez que, essencialmente, **consiste na desproporção entre as prestações**” (grifou-se).<sup>86</sup>

Ora, se é verdade que a não comutatividade diz respeito à falta de certeza sobre a prestação oposta, não se trata aqui de perscrutar acerca de anulabilidade por Lesão (CC/02, art. 157), e sim da nulidade absoluta por falta de determinação do objeto (CC/02, art. 166, II).

---

<sup>82</sup> RODRIGUES, Silvio, 1917-. **Direito Civil, volume 3** / Silvio Rodrigues. - São Paulo: Saraiva, 2002, pág. 34.

<sup>83</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: volume 3: contratos** / Caio Mário da Silva Pereira – 24. ed., rev. e atual. por Caitlin Mulholland. – Rio de Janeiro: Forense, 2020.

<sup>84</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro 3 : Contratos e Atos Unilaterais** / Carlos Roberto Gonçalves. – 19. ed. – São Paulo : SaraivaJur, 2022, capítulo III, item 4.

<sup>85</sup> Tradução livre: “Tendo como pano de fundo a justiça comutativa e o preço justo, a lesão além da metade do preço justo (“além da metade”) faz todo o sentido. Não é surpresa descobrir, então, que assim que a filosofia aristotélica se integrou à tradição jurídica medieval, a doutrina da *laesio enormis* alcançou sua forma mais desenvolvida.” DECOCK, Wim. **Theologians and contract law: the moral transformation of the *ius commune* (ca. 1500-1650)**. In: *Theologians and Contract Law*. Brill Nijhoff, 2012, pág. 529.

<sup>86</sup> GOMES, Orlando. **Contratos** / Orlando Gomes. - Rio de Janeiro: Forense, 2009, pág. 90.

Pois, “[e]n los negocios jurídicos onerosos, la prestación y el objeto deben tener un valor económico determinable (*pretio aestimabilis*), de manera que pueda establecerse la equiparación de valores económicos entre lo que se da y lo que se recibe”.<sup>87</sup>

Essa anulabilidade realmente não cabe no caso de ter sido pactuado um contrato aleatório em vista da assunção do risco de nada receber por um dos contraentes.

Em contrapartida, a Lesão (CC/02, art. 157) teria fundamento, sim, nos contratos comutativos em vista da falta de equilíbrio das prestações. Posto isso, chegamos à conclusão de que a posição da segunda corrente não se sustenta.

---

<sup>87</sup> HERVADA, Javier. *Cuatro lecciones de derecho natural*. Eunsa, 1998, págs. 111–112.

## 5 AS ESPÉCIES DE JUSTO PREÇO.

Régis Jolivet<sup>88</sup>, ao discorrer sobre o contrato de compra e venda, afirma que o principal problema que o ronda cinge-se na solução da questão atinente ao justo preço. A partir disso, o autor apresenta três espécies de preço: o legal, o corrente (justo) e o convencional. Ao final, o autor citado levanta a seguinte indagação: como e por quem será determinado o preço justo? Ele mesmo responde que a solução deste impasse só pode ser encontrada por intermédio da adoção de uma de duas soluções: ou se adere ao postulado da teoria do preço convencional ou da teoria do preço natural/corrente.

### 5.1 A Teoria do Preço Legal.

Pela teoria do preço legal se entende como aquela por via da qual o preço é fixado via tabelamento oficial do governo, tal como experimentado pelo Brasil na Era Sarney<sup>89</sup>. A experiência recente demonstra o fracasso desse tipo de política intervencionista. Compreende-se, a nosso ver, o porquê de Régis Jolivet sequer conceber a teoria do preço legal como solução para o problema do preço justo na sociedade em vista do fracasso da experiência socialista, conforme se extrai dos comentários de Yuri Maltsev – economista da equipe de reforma econômica de Mikhail Gorbachev antes de desertar para os Estados Unidos – em prefácio ao livro “O cálculo econômico sob o socialismo” de Ludwig von Mises:

O socialismo tentou substituir bilhões de decisões individuais feitas por consumidores soberanos no mercado por um “planejamento econômico racional” feito por uma comissão de iluminados investida do poder de determinar tudo o que seria produzido e consumido, e quando, como e por quem se daria a produção e o consumo. Isso gerou escassez generalizada, fome e frustração em massa. **Quando o governo soviético decidiu determinar 22 milhões de preços, 460.000 salários e mais de 90 milhões de funções para os 110 milhões de funcionários do governo, o caos e a escassez foram o inevitável resultado.**<sup>90</sup> (grifou-se)

88 JOLIVET, Régis, 1891-. *Tratado de Filosofia, volume 4* / Régis Jolivet. Rio de Janeiro: Agir, 1966.

89 Plano Cruzado, 30 anos, teve preços tabelados e fiscais do Sarney; lembre - 28/02/2016 - UOL Economia <https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2016/02/28/plano-cruzado-30-anos-criou-tabela-da-sunab-e-fiscais-do-sarney-lembre.htm>. Acesso em 28/11/2022 – 12:33h.

90 VON MISES, Ludwig. *O cálculo econômico sob o socialismo* / Ludwig von Mises; tradução de Leandro Augusto Gomes Roque. – São Paulo: Instituto Ludwig von Mises. Brasil, 2012, pág. 07.

Por outro lado, no contexto da evolução da teoria do justo preço, já no período do Império Romano, quando nasceu a figura da Lesão, foi tentado inutilmente lançar mão deste expediente que levou ao debacle da União das Repúblicas Socialistas Soviéticas (URSS):

Diocleciano protegeu os compradores contra os prejuízos da desvalorização de moeda com um pormenorizado *edictum de pretiis rerum venalium* de 301, que prescreveu PREÇOS MÁXIMOS para todo o tipo de prestações e cominou penas graves para a sua transgressão; na prática, sem resultado.<sup>91</sup>

Conforme alerta Roberto Campos<sup>92</sup>, após o fracasso do Plano Cruzado, que tamanha dissonância entre a política de tabelamento e o resultado aparentemente inusitado resulta de uma definição errônea do significado de inflação. Seria como se os Governos compreendessem que a inflação é um fenômeno de alta de preços. Contudo, não o é.

Na verdade, a inflação consiste na consequência da expansão monetária desenfreada levada a cabo pelo governo, principalmente, como medida para expandir os gastos públicos ou para saldar dívidas, proporcionando, assim, a inundação da praça com papel moeda, acarretando a queda do poder de compra do dinheiro.

É a velha lei da oferta e da procura. Veja-se nesse sentido a Revolução dos Preços na América Espanhola ao tempo das Grandes Navegações<sup>93</sup>. Nas palavras de Roberto Campos, se a inflação é alta de preços, então, o culpado é o empresário, que faz a alta de preços. Daí porque foi preconizada a política de congelamento. Mas, se a inflação é a expansão monetária, então, o culpado é o Governo.

Perceba-se que a mudança da definição é de fundamental importância para a compreensão do problema inflacionário. O que aconteceu com o Brasil naquela ocasião foi a confusão da consequência com a causa. Tanto é verdade que, no caso da experiência romana, o problema já vinha de longa data, causado pelo próprio Governo, ao inflacionar a economia através da emissão de moeda para pagar as suas dívidas sem lastro algum.

Em 293 d.C., o imperador romano Diocleciano gerou uma grande inflação de preços ao aumentar enormemente a quantidade de dinheiro em circulação. Em seguida, ele "estipulou

---

91 KASER, Max. *Direito Privado Romano* / Max Kaser. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2011, pág. 242.

92 *Economistas da Unicamp - Roberto Campos - YouTube* - [https://www.youtube.com/watch?v=slnSWT11o&list=PLqIXZRRun3vVVf9TJLvTelkTRQ\\_cjdbbE8&index=50](https://www.youtube.com/watch?v=slnSWT11o&list=PLqIXZRRun3vVVf9TJLvTelkTRQ_cjdbbE8&index=50), Acesso em 20/12/2022.

93 *Estudo prova efeito inflacionário da chegada da prata americana à Europa*. <https://g1.globo.com/mundo/noticia/2011/05/estudo-prova-efeito-inflacionario-da-chegada-da-prata-americana-a-europa.html>. Acesso em 01/06/2023.

um teto de preços para carnes, cereais, ovos, roupas e outros bens, e instituiu a pena de morte para qualquer um que vendesse seus artigos a um preço maior do que o estabelecido". Os resultados, como Schuettinger e Butler explicam em seu livro citando um historiador antigo, foram que "as pessoas simplesmente pararam de colocar seus bens à venda no mercado, dado que elas não mais poderiam obter um preço sensato por eles. Isso aumentou tão acentuadamente a escassez, que, após a morte de várias pessoas, a lei foi finalmente revogada.<sup>94</sup>

Em arremate, acerca da justificativa para o fracasso retumbante deste intervencionismo desmedido, podemos encontrar nas palavras de Friedrich Hayek o seguinte:

Qualquer tentativa de controlar os preços ou as quantidades desta ou daquela mercadoria impede que a concorrência promova uma efetiva coordenação dos esforços individuais, porque as alterações de preço deixarão assim de registrar todas as alterações importantes das condições de mercado e não mais fornecerão ao indivíduo a informação confiável pela qual possa orientar suas ações.<sup>95</sup>

Em vista disso, é forçoso concluir que a concorrência exerce um papel fundamental para que seja possível aferir o estado de equilíbrio entre a oferta e a demanda, a partir do qual será possível compreender o que está em falta ou em excesso no mercado.

Veja-se o seguinte exemplo. Imagine-se que seja pactuado um contrato de doação de uma fazenda entre um latifundiário e o seu afilhado, caso este conclua o curso de agronomia na melhor faculdade do país. Digamos que o afilhado supere a condição suspensiva do contrato e receba a dita fazenda com o fito de utilizá-la para produzir algum tipo de cultura, aliado aos conhecimentos adquiridos durante o curso de agronomia. Para levar a cabo tal operação, o filho do latifundiário provavelmente consultaria o mercado para observar que tipo de cereal está sendo vendido pelo maior preço, levando-se em conta as condições para a sua produção.

Imagine-se que uma saca de arroz e de milho necessitam para serem produzidos da mesma área de plantio e dos mesmos cuidados, mas devido à qualidade intrínseca que os difere enquanto alimento o segundo seja vendido pelo triplo do valor do primeiro. Nesses moldes, é óbvio que o filho do fazendeiro irá optar por plantar milho.

Em vista disso, observa-se como é possível por meio da estimação comum, fornecida por inúmeras transações de compra e venda de safra de cereais, orientar os empreendedores na hora de adentrar ao mercado. Caso os produtos sejam tabelados pelo governo, não haverá esse ambiente que propicia a avaliação do que vale a pena ser vendido ou não.

---

94 Mises Brasil - Quatro mil anos de controle de preços. <https://www.mises.org.br/article/1761/quatro-mil-anos-de-controle-de-precos> - Acesso em 20/12/2022.

95 HAYEK, F.A. *O caminho da servidão* / F. A. Hayek. – São Paulo : Instituto Ludwig von Mises Brasil, 2010, pág. 59.

Percebe-se que em vista do egoísmo daquele que irá adentrar no mercado, no afã de ganhar o máximo possível por hectare cultivado, acaba por contribuir para o rebaixamento dos preços, vez que a oferta daquele produto selecionado irá aumentar. Logo, o seu preço tende a cair. Em complementação desse pensamento, Rudolf von Jhering diz:

Por este modo o egoismo converte-se em correctivo de si proprio, e isto por dois titulos. Primeiramente por motivo da concorrência. O egoismo do vendedor que exagera o seu preço é paralyzado pelo de outro mercador que prefere vender por um preço modico a não vender de maneira nenhuma; o egoismo do comprador que offerece muitissimo pouco, é paralyzado pelo de um outro que offerece mais — A concorrência é o regulador espontaneo do egoismo.<sup>96</sup>

Isso, contudo, só se dará num ambiente de livre mercado no qual haja multiplicidade de ofertas atuando no nicho mercadológico no qual está sendo travada a respectiva relação econômica. Sem essa estimação comum, fruto das inúmeras contratações que ocorrem no seio de determinado setor econômico, o egoísmo passará de regulador para explorador do consumidor:

Qualquer que seja, porém, a exactidão geral d'estas verificações, ha situações especiaes, relações muito particulares, em que a concorrência deixa, momentanea ou mesmo absolutamente, de ter qualquer influencia. O unico hospedeiro, o unico medico ou o unico pharmaceutico de uma localidade não teem concorrência a temer; e, mesmo nas terras onde haja muitos, aquelle que tem de recorrer aos seus serviços pode achar-se em situação difficil e não ter possibilidade de dirigir-se senão a um dl'elles, tendo de aceitar as suas condições. O cirurgião que acabou de operar, mas que ainda não laqueou as arterias, tem a vida do paciente na sua mão; o hospedeiro tem o hospede em seu poder. Quem os impede de exigirem um preço exorbitante, um para concluir a operação, o outro para annuir á continuação da hospedagem? Se o não fazem é porque contam, aquelle com outros doentes, este com outros hospedes. Guia-os o seu proprio interesse. Assim como na concorrência o egoismo de um conserva em cheque o egoismo do outro, assim tambem n'estes casos o egoismo se conserva em cheque a si proprio. A consideração do futuro oppõe-se á exploração egoista do presente. O egoismo estabelece o equilibrio entre as duas conveniencias possiveis e sacrifica o proveito passageiro, por mais consideravel que elle seja, ao beneficio, menor sim, mas mais seguro e duradoiro, que o futuro lhe reserva.—A consideração do futuro é o regulador individual nos casos em que falta o regulador social, que é a concorrência.<sup>97</sup>

O capitalismo tem muitas virtudes, porém, é um instrumento que está nas mãos de um ser imperfeito como o ser humano. Daí que nem sempre os seus mecanismos se convertem em benefícios ao bem comum, podendo ser usado, também, para o mal. Por isso que nasce a necessidade do direito de regulá-lo para evitar as suas iniquidades. Contudo, sem que se chegue a tal ponto de tabelar os preços das coisas. A falência do socialismo é o exemplo cristalino de que isto não dá certo, em que pese a insistência de alguns.<sup>98</sup>

96 JHERING, Rudolf von. *A evolução do direito*. BDJur, Brasília, DF, 31 mar. 2009, pág. 95. Disponível em: <<http://bdjur.stj.jus.br/jspui/handle/2011/20438>>.

97 JHERING, Rudolf von. *A evolução do direito*. BDJur, Brasília, DF, 31 mar. 2009, pág. 96. Disponível em: <<http://bdjur.stj.jus.br/jspui/handle/2011/20438>>.

98 *Escolha da Argentina por congelar preços é ineficaz e de caráter político* | VEJA (abril.com.br) - <https://veja.abril.com.br/economia/escolha-da-argentina-por-congelar-precos-e-ineficaz-e-de-carater-politico/> - Acesso em 20/12/2022.

Por fim, urge ressaltar que o princípio da livre iniciativa constitui-se num dos fundamentos da República Federativa do Brasil (CF/88, art. 1º, IV)<sup>99</sup>, bem como da sua ordem econômica (CF/88, art. 170, *caput*)<sup>100</sup>. Logo, a mera possibilidade de adoção do preço legal é algo altamente improvável, visto que a regra consiste em deixar aos cidadãos comuns a liberdade de tomar partido na atividade econômica como bem quiserem, conforme as suas habilidades e interesses pessoais, desde que respeitada a ordem jurídica.

## 5.2 A Teoria do Preço Convencional.

A teoria do preço convencional possui raízes no liberalismo econômico radical, sob o lema do "*laissez faire, laissez passer*" (deixai fazer, deixai passar), significando o que é fixado tão somente pelas partes da relação econômico-jurídica no momento da conclusão do contrato com a superação dos interesses contrapostos.

Os interessados - diz-se - são os melhores juízes do valor de um objeto e, por conseguinte, o justo preço será aquele que eles convencionarem. O vendedor oferece; o comprador pede: ambos têm interesse em receber o mais possível e em pagar o menos que possam. Acabam por convir num preço, que para ambos é o justo preço.<sup>101</sup>

O **consenso** é de suma importância para o desenrolar do comércio jurídico. A força de sua concepção triunfou mesmo quando nasceu na época do direito romano como uma fonte obrigacional periférica, mas que com o tempo foi ganhando cada vez mais destaque como fonte das obrigações, superando os modelos atravancados dos contratos formalistas do direito clássico. Nesse sentido, leciona Orlando Gomes que:

---

99 Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: I - a soberania; II - a cidadania III - a dignidade da pessoa humana; IV - os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa; (Vide Lei nº 13.874, de 2019) V - o pluralismo político. Parágrafo único. Todo o poder emana do povo, que o exerce por meio de representantes eleitos ou diretamente, nos termos desta Constituição.

100 Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: I - soberania nacional; II - propriedade privada; III - função social da propriedade; IV - livre concorrência; V - defesa do consumidor; VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 42, de 19.12.2003) VII - redução das desigualdades regionais e sociais; VIII - busca do pleno emprego; IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 6, de 1995) Parágrafo único. É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei. (Vide Lei nº 13.874, de 2019)

101 JOLIVET, Régis, 1891-. **Tratado de Filosofia**, volume 4 / Régis Jolivet. Rio de Janeiro: Agir, 1966, pág. 314.

A idéia de que o simples consentimento basta para formar o contrato é conquista recente do pensamento jurídico. Nas civilizações anteriores, dominavam o formalismo e o simbolismo. A formação dos contratos subordinava-se à obediência de determinada forma ritual.<sup>102</sup>

O mero **consenso** entre as partes a respeito do objeto do contrato facilitou o desenvolvimento das relações econômicas, pois redundou na maior facilidade do tráfico de bens e direitos, ao contrário do que acontecia anteriormente com os modelos formalistas do direito romano quiritário, que impunham o uso de expedientes que atravancam a circulação das mercadorias.

A ideia do **consenso** como fonte obrigacional alcançou o seu auge com o liberalismo como corrente político-filosófica-econômica, a partir do movimento iluminista. Entretanto, esse paradigma começou a demonstrar as suas falhas com o advento do século XX, notadamente, com o crescimento dos contratos de massa.

Aquela política de negativa de abstenção, de não-intervenção do Estado, não existe mais nos mesmos moldes com os quais fora concebido no Estado Liberal. Hoje, temos um Estado Social. Inspirado em grande medida, no dizer de muitos, pelo sucesso do experimento europeu de Estado de bem-estar social, que procura “humanizar” o capitalismo. Nos dizeres de Miguel Reale:

Não há razão alguma para se sustentar que o contrato deva atender tão somente aos interesses das partes que o estipulam, porque ele, por sua própria finalidade, exerce uma função social inerente ao poder negocial que é uma das fontes do direito, ao lado da legal, da jurisprudencial e da consuetudinária.<sup>103</sup>

O Capitalismo continua sendo o modelo econômico adotado, ainda mais depois do seu triunfo sobre o modelo econômico socialista, porém com algumas interferências estatais com o fito de melhor distribuir a renda do país. É, nesse sentido, que a nossa Carta Magna dispõe que a ordem econômica do Brasil reger-se-á segundo os princípios da propriedade privada, função social da propriedade, livre concorrência, defesa do consumidor, redução das desigualdades regionais e sociais, busca do pleno emprego, tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País (CF/88, art. 170)<sup>104</sup>. À vista disso foram sendo gestados e aperfeiçoados princípios jurídicos com o fito de

<sup>102</sup> GOMES, Orlando. **Contratos** / Orlando Gomes. - Rio de Janeiro: Forense, 2009, pág. 37.

<sup>103</sup> REALE, Miguel. **Função Social do Contrato**. Professor Miguel Reale, 2003. Disponível em: <https://www.miguelreale.com.br/>. Acesso em 05/01/2023.

<sup>104</sup> Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: I - soberania nacional; II - propriedade privada; III - função social da propriedade; IV - livre concorrência; V - defesa do consumidor; VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 42, de 19.12.2003) VII - redução das desigualdades regionais e sociais; VIII - busca do pleno emprego; IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 6, de 1995) Parágrafo único. É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei. (Vide Lei nº 13.874, de 2019)

justificar o movimento de dirigismo contratual do Estado, ocasionando a relativização do consenso como força absoluta de formação do contrato.

No caso do **princípio da autonomia da vontade**, foram formulados processos técnicos para coibir os seus abusos, diminuindo a sua amplitude de ingerência tal como fora formulado, numa guinada contrária ao individualismo jurídico, cuja visão de mundo entende os cidadãos apenas como átomos justapostos num dado território.

A conversão de leis supletivas em leis imperativas é apontada por Orlando Gomes<sup>105</sup> como um desses processos técnicos que possuem o fito de mitigar os efeitos do princípio da autonomia da vontade. É possível visualizar um exemplo desse tipo no Código de Defesa de Consumidor (Lei nº 8.078/90), quando dispõe que serão nulas de pleno direito “as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que estabeleçam obrigações que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade” (CDC, art. 51, IV).

Já, no âmbito cível-empresarial, o Código Civil de 2002 inseriu a cláusula de garantia contra vícios redibitórios como elemento natural dos contratos comutativos. Possibilitando, assim, que o comprador rejeite a coisa, redibindo o contrato, ou reclame pelo abatimento do preço da coisa, em face da constatação de vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor (CC/02, arts. 441<sup>106</sup> e 442<sup>107</sup>). Nesse contexto, vejamos as observações de San Tiago Dantas:

Quanto à comutatividade é bom notar um efeito muito importante; só nos contratos, considerados comutativos, é que pode ter lugar a ação estimatória, dada a uma das partes, quando a prestação devida pela outra desceu de valor. **É que nos contratos comutativos as duas prestações se equivalem e, portanto, se uma sofre uma redução, determinará uma dedução do mesmo gênero na outra.**<sup>108</sup> (grifou-se)

Sob esse prisma, Caio Mário da Silva Pereira<sup>109</sup>, referindo-se a seara consumerista com a cível empresarial, diz que:

<sup>105</sup> GOMES, Orlando. *Contratos* / Orlando Gomes. - Rio de Janeiro: Forense, 2009.

<sup>106</sup> Art. 441. A coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor. Parágrafo único. É aplicável a disposição deste artigo às doações onerosas.

<sup>107</sup> Art. 442. Em vez de rejeitar a coisa, redibindo o contrato (art. 441), pode o adquirente reclamar abatimento no preço.

<sup>108</sup> DANTAS, San Tiago. *Programa de direito civil: Os contratos* / San Tiago Dantas. - Rio de Janeiro: Editora Rio, 1977, pág. 161.

<sup>109</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: volume 3: contratos* / Caio Mário da Silva Pereira – 24. ed., rev. e atual. por Caitlin Mulholland. – Rio de Janeiro: Forense, 2020, pág. 108.

(...) em hipótese de relação de consumo, é considerada abusiva a cláusula contratual que estabeleça a renúncia pelo consumidor à garantia pelos defeitos do produto ou serviço, por força do disposto nos arts. 25 e 51, I, da Lei nº 8.078/1990. Em contratos de adesão celebrados no âmbito de relações paritárias, consideram-se nulas, nos termos do art. 424, as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio, dentre as quais se insere a renúncia à garantia por vícios redibitórios.

Orlando Gomes<sup>110</sup> concluiu que a adoção dessas medidas técnicas são fruto do “reconhecimento de que a desigualdade real entre os contratantes favorece o abuso do mais forte”. Em vista disso, parafraseando a fórmula de Gallart Folch, é necessário corrigi-la, “compensando-se a inferioridade econômica ou circunstancial de uma das partes com uma superioridade jurídica”<sup>111</sup>, para que seja possível restaurar ao máximo a equivalência das forças.

Por outro ângulo, no que se refere ao **princípio do *pacta sunt servanda***, pelo qual se preconiza a obrigatoriedade dos contratos pactuados (*lex inter partes*) pelas partes em função da palavra empenhada no cumprimento de seus termos, apura-se o mesmo movimento de relativização.

Imagine-se que certa pessoa tenha sido contemplada pela doação de um gato persa. Contudo, apesar de ter gostado do bicho, decide vendê-lo por não ter condições de cuidar do animal. Assim, decide levá-lo numa feira de animais. Lá, consegue vender o bicho pelo valor corrente das transações com a condição de efetuar a tradição do animal após 30 (trinta) dias. Nesse ínterim, descobre que o gato está esperando filhotes.

Posto isso, surge a seguinte pergunta: o vendedor é obrigado a efetuar a tradição do gato pelo preço pactuado originalmente? O Código Civil de 2002 responde que “[a]té a tradição pertence ao devedor a coisa, com os seus melhoramentos e acréscidos, pelos quais poderá exigir aumento no preço; se o credor não anuir, poderá o devedor resolver a obrigação” (CC/02, art. 237).

Não obstante o preço já seja certo e verdadeiro, é possível que o vendedor não leve a cabo a execução do contrato. Logo, a convenção não será capaz de produzir os seus efeitos normais em virtude da resolução do contrato na hipótese do comprador se recusar a inteirar o preço por não concordar com a suplementação em face de já ter sido estabelecido o preço anteriormente.

Em face disso, como justificar a falta de validade do pacto através dos seus elementos se não pela ideia de justo preço? Sob essa ótica, Maria Helena Diniz vai dizer que:

---

110 GOMES, Orlando. *Contratos* / Orlando Gomes. - Rio de Janeiro: Forense, 2009., pág 37.

111 GOMES, Orlando. *Contratos* / Orlando Gomes. - Rio de Janeiro: Forense, 2009., pág 37.

Se o bem vier a receber acréscimos, quantitativos ou qualitativos, como frutos, acessões, benfeitorias etc., supervenientes ao ato negocial, o devedor fará jus a um aumento no preço, pois, se assim não for, o credor irá locupletar-se indevidamente, visto que receberia coisa mais valiosa do que o quantum que pagou. O credor deve, portanto, atuar conforme a boa-fé objetiva e a probidade, atendendo ao **princípio da equivalência da prestação**.<sup>112</sup>(grifou-se)

É forçoso concluir que, com o fito de evitar o desequilíbrio entre as prestações da obrigação travada, o legislador novamente estabeleceu limites ao justo por convenção. Logo, é perceptível que o mero consenso não tem tamanha primazia em face de outros elementos contratuais perante o ordenamento jurídico.

Por outro lado, quando se trata de bens produtivos, cabe uma participação no produto de quem entrega o bem produtivo; porém, só uma participação, já que a entrega de um bem produtivo em sua qualidade de produtivo supõe que o que foi entregue seja o bem mais o produto, pelo menos em parte.<sup>113</sup>

Por fim, é preciso ressaltar que todo esse movimento de relativização dos princípios clássicos do direito contratual só foi possível com o surgimento do **princípio da função social do contrato**, que foi positivado no Código Reale (Lei nº 10.406/02) sob a rubrica do art. 421 ao estatuir que a liberdade contratual será exercida dentro dos seus limites<sup>114</sup>.

Entende-se que “[l]a experiencia social ha puesto de manifiesto que no es posible dejar librados ciertos contratos al libre juego de la voluntad de las partes sin perturbar la pacífica convivencia social”.<sup>115</sup> Assim, o preço e os outros elementos do contrato não estão blindados pelo manto do que fora convencionado pelas partes.

Tanto é, assim, que Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona<sup>116</sup> assinalam que uma das vertentes do princípio da função social do contrato consiste na diretriz segundo a qual os polos da relação jurídica devem guardar a lealdade negocial e a boa-fé objetiva na busca pela equivalência material entre si.

112 DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro - volume 2: teoria geral das obrigações** / Maria Helena Diniz - 36. ed. - São Paulo: Saraiva Educação, 2021, págs. 96/97.

113 HERVADA, Javier. **Lições propedêuticas de filosofia do direito** / Javier Hervada; tradução Elza Maria Gasparotto; revisão técnica Gilberto Callado de Oliveira. - São Paulo: WMF Martins Fontes, 2008, pág. 149.

114 Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. (Redação dada pela Lei nº 13.874, de 2019)

115 BORDA, Guillermo. **Manual de Contratos**, 19. ed., Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 2000, p.7. *APUD* GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil - Contratos - vol.4** / Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho. - 4. ed. - São Paulo: Saraiva Educação, 2021, pág. 104.

116 GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil - Contratos - vol.4** / Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho. - 4. ed. - São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

Outrossim, o **princípio da boa fé** também reforça por si mesmo a ideia de justiça contratual e de equilíbrio nas prestações nos termos de sua função corretiva. Sob esse viés, observa Wim Decock, em consonância com o tema da Lesão e do dado jurídico que originou o surgimento do preço justo:

From sale purchase the Lex secunda also became applied more extensively to other contracts of good faith. D. 19,2,22,3 provided the jurists even with an explicit argument from Roman law to extend the doctrine of lesion to lease contracts. Eventually, the doctrine of *laesio enormis* was applied to all contracts of good faith and a large number of contracts of strict law.<sup>117</sup>

Por fim, ressaltamos o **princípio da eticidade**, que rege o Novo Código Civil, o qual convida os aplicadores do direito a tarefa de atribuir aos critérios ético-jurídicos uma prevalência em face dos critérios lógico-formais. Consoante leciona Francisco Amaral, isso redundará na “crença de que o **equilíbrio econômico** dos contratos é a base ética de todo o direito obrigacional o que o aproxima do princípio da boa fé, considerado no seu sentido ético, objetivo”.<sup>118</sup> Sob essa ótica, concorda Miguel Reale quando afirma que:

(...) é posto o **princípio do equilíbrio econômico dos contratos** como base ética de todo o Direito Obrigacional. Nesse contexto, abre-se campo a uma nova figura, que é a da resolução do contrato como um dos meios de preservar o equilíbrio contratual. Hoje em dia, praticamente só se pode rescindir um contrato em razão de atos ilícitos. O direito de resolução obedece a uma nova concepção, porque o contrato desempenha uma função social, tanto como a propriedade.<sup>119</sup> (grifou-se)

Assim, tendo em visto tudo que foi assinalado, é perceptível que a Teoria do Preço Convencional não goza mais do mesmo prestígio dos tempos áureos do liberalismo radical, sendo necessário por parte do jurista um olhar mais atento a partir dos inúmeros princípios jurídicos apresentados acima.

### 5.3 A Teoria do Preço Natural.

117 Tradução Livre: “Da compra e venda a Lex secunda também passou a ser aplicada de forma mais ampla a outros contratos de boa-fé. D. 19,2,22,3 forneceu aos juristas ainda um argumento explícito do direito romano para estender a doutrina da lesão aos contratos de locação. Eventualmente, a doutrina de *laesio enormis* foi aplicada a todos os contratos de boa fé e a um grande número de contratos de lei estrita.” DECOCK, Wim. *Theologians and contract law: the moral transformation of the ius commune (ca. 1500-1650)*. In: *Theologians and Contract Law*. Brill Nijhoff, 2012, págs. 530.

118 AMARAL, Francisco. *Princípios fundamentais do Direito contratual brasileiro*. Marcas romanas. (Lisboa, 2009). Fundamentos romanísticos del derecho contemporáneo, p. 309, 2021.

119 REALE, Miguel. *Visão Geral do Projeto de Código Civil*. Professor Miguel Reale. Disponível em: <https://www.miguelreale.com.br/>. Acesso em 12/01/2023.

A teoria do preço natural é o substrato teórico que dá vazão ao que se entende por justo preço. Segundo essa perspectiva, o justo preço é o aferido num ambiente calcado pela multiplicidade de ofertas e demandas pela avaliação comum dos empresários e consumidores. Sob essa ótica, Régis Jolivet complementa que:

Está sujeito, por consequência a oscilações mais ou menos amplas, que vão desde o preço inferior ao médio e ao superior, e que são determinadas pela concorrência (lei da oferta e da procura): "quando dois compradores correm atrás de um vendedor, os preços sobem; quando dois vendedores correm atrás de um comprador, os preços baixam".<sup>120</sup>

A definição de Preço Natural também pode ser visualizada a partir das seguintes assertivas: “será o resultado da apreciação dos homens sensatos e honestos num meio dado”;<sup>121</sup> “é o auferido no meio onde se vive, conforme o conhecimento dos entendidos”;<sup>122</sup> o equivalente vem a ser o equilíbrio entre a prestação e a contraprestação, estabelecido pela experiência adquirida do *commercio juridico* consoante o valor dos bens e das prestações”.<sup>123</sup>

À vista das definições arroladas, vejamos um caso concreto a partir do qual possamos visualizar a teoria do preço natural na prática. Imaginemos que um cidadão cearense esteja à procura de um apartamento em Brasília/DF e que as negociações tenham ocorrido à distância.

Depois de firmado o contrato de compra e venda e tendo pago o preço ao vendedor, o comprador toma posse do apartamento. Durante os dias que se seguem, o comprador começa a se enturmar com os demais moradores do prédio e aproveita para perguntar o quanto cada um pagou pelas suas respectivas moradias, acabando por descobrir que pagou quatro vezes mais pelo mesmo apartamento. Irresignado com tal situação, resolve entrar na Justiça, sagrando-se vencedor.

Este é um de vários exemplos nos quais a ação de anulabilidade de negócio jurídico por Lesão ocorre. Nesse caso, o atentado ao preço justo, ou melhor, ao preço natural, se dá porque o imóvel em questão se encontra com um valor excessivamente desproporcional ao meio dado. Ou seja, o preço de maneira alguma se aproxima com auferido no meio onde se localiza, conforme a experiência estabelecida pelo comércio jurídico da região.

Essa situação é muito diferente daquela em que o Brasil vivenciou nos períodos de hiperinflação, na medida em que tal efeito se abatia sobre todo o país. Do mesmo modo, não é

120 JOLIVET, Régis, 1891-. *Tratado de Filosofia*, volume 4 / Régis Jolivet. Rio de Janeiro: Agir, 1966, pág. 313.

121 JOLIVET, Régis, 1891-. *Tratado de Filosofia*, volume 4 / Régis Jolivet. Rio de Janeiro: Agir, 1966, pág. 317.

122 CORREIA, Alexandre; SCIASCIA, Gaetano. *Manual de direito romano* / Alexandre Correia, Gaetano Sciascia. - 5. ed. - São Paulo: Livros Cadernos LTDA, [19-], pág. 199.

123 JHERING, Rudolf von. *A evolução do direito*. BDJur, Brasília, DF, 31 mar. 2009, pág. 95. Disponível em: <<http://bdjur.stj.jus.br/jspui/handle/2011/20438>>.

possível falar em atentado à teoria do preço justo quando numa determinada localidade ocorre uma catástrofe natural em que os preços aumentam absurdamente em comparação com outras regiões.

Assim, chegamos à conclusão que o cidadão cearense não pode de forma alguma usar como parâmetro os preços de apartamentos no Ceará como fundamento da desproporção localizada em Brasília. Portanto, as condições locais são imprescindíveis para a aferição do preço natural.

### 5.3.1 O Preço Natural e o Critério da estimação comum.

Vê-se que o preço justo é aferido segundo o critério da estimação comum. É com base nesse critério que a teoria do preço natural não se confunde com a teoria do preço legal. Nesse sentido, Wim Decock, tece as seguintes considerações:

One of the clearest illustrations of the fact that the scholastics' conception of the just price was neither metaphysical nor Marxist can be found in Covarruvias. In his commentary on C. 4,44,2, the bishop of Segovia explicitly holds that the just price is never (*nequaquam*) to be based either on the nature of the thing or on the labour of the seller. Undoubtedly alluding to Augustine's distinction between the ontological order and the economic order, Covarruvias takes the example of a gem, which is generally worth more than a horse on account of utility, even though animate creatures occupy a higher rank in the order of nature than inanimate things. The measure of value in the economic realm is utility. **According to Covarruvias, the common estimation by the people (*communis aestimatio hominum*) is the yardstick of justice in exchange, even if it were insane (*tametsi insana sit*). By the same token, no matter how much costs a merchant from Flanders incurs on his way across the Pyrenees to the Iberian peninsula, in Spain he can only charge the common estimation of his goods in the local market.**<sup>124</sup> (grifou-se)

Para a sua determinação não há um critério fixo que o determine de maneira absoluta. Isto, por sua vez, não enfraquece a teoria. Muito pelo contrário, a fortalece. Pois, permite a sua perenidade durante o passar dos anos. Por isso, é salutar a falta de um critério estanque a respeito da exatidão do preço justo diante da dinâmica das relações econômicas levadas a cabo pela livre iniciativa.

Resplandece nessa aparente indeterminação o atendimento ao conceito formulado pelo jurisconsulto romano Celso, quando diz que o direito é a arte do bom e do equitativo (*"Jus est ars*

124 Tradução Livre: "Uma das ilustrações mais claras de que a concepção escolástica do preço justo não era nem metafísica nem marxista pode ser encontrada em Covarruvias. Em seu comentário sobre C. 4,44,2, o bispo de Segóvia afirma explicitamente que o preço justo nunca deve (*nequaquam*) basear-se nem na natureza da coisa nem no trabalho do vendedor. Indubitavelmente aludindo à distinção agostiniana entre a ordem ontológica e a ordem econômica, Covarruvias toma como exemplo uma joia, que geralmente vale mais que um cavalo por sua utilidade, ainda que as criaturas animadas ocupem uma posição mais elevada na ordem da natureza do que as inanimadas. coisas. A medida de valor no reino econômico é a utilidade. Segundo Covarruvias, a estimativa comum do povo (*communis aestimatio hominum*) é a medida da justiça na troca, mesmo que fosse insana (*tametsi insana sit*). Da mesma forma, por mais custos que um comerciante de Flandres incorra em seu caminho através dos Pirineus para a Península Ibérica, na Espanha ele só pode cobrar a estimativa comum de suas mercadorias no mercado local." DECOCK, Wim. **Theologians and contract law: the moral transformation of the ius commune (ca. 1500-1650)**. In: *Theologians and Contract Law*. Brill Nijhoff, 2012, pág. 521.

*boni et aequi*” – D, I, 1, 1), na medida em que se entende o Direito como um ofício que o jurista vai aperfeiçoando a cada vez que um caso concreto é submetido, segundo “os resultados da investigação científica, como, por exemplo, os de caráter histórico-jurídico, sociológico e psicológico”<sup>125</sup>, tal como o artesão a depender do material com o qual está trabalhando e/ou do referencial estético a ser atingido. Sob esse prisma, valem as seguintes palavras de Aristóteles:

(...) a lei se expressa em termos gerais e surge um caso que não se enquadra na regra, será, então, correto – onde a expressão do legislador, por ser absoluta, é lacunar e errônea – corrigir a deficiência (preencher a lacuna), pronunciando como o próprio legislador teria pronunciado se estivesse presente oportunamente e teria legislado se tivesse conhecimento do caso em particular. Por conseguinte, o equitativo é justo e superior a certa espécie de justiça, porém não superior àquela absoluta, mas apenas ao erro gerado pela sua expressão absoluta. Tal é a natureza própria do equitativo, ou seja, ele constitui uma correção da lei onde esta é lacunar por força de sua generalidade. A propósito, aí reside a razão de nem todas as coisas serem determinadas pela lei, a saber, em alguns casos [e situações] é impossível estabelecer uma lei necessária e decreto; com efeito, aquilo que é indefinido, como a régua plúmbea usada na construção de Lesbos; tal como essa régua não é rígida, podendo ser flexibilizada de modo a se ajustar ao formato da pedra, é um decreto produzido para se ajustar aos fatos circunstanciais. Está claro, portanto, o que é o equitativo, que é justo e superior a certa espécie de justiça.<sup>126</sup>

Isto, por sua vez, não destoia do espírito traçado no Código Civil de 2002. É nesse viés que Miguel Reale assinala a seguinte concepção por trás da nossa principal legislação privatista:

a Nova Lei Civil deu preferência a normas ou cláusulas abertas, sendo superado o rigorismo formalista que caracterizava o código revogado, concebido sob a influência da Escola francesa da Exegese e a dos Pandectistas germânicos, ambas pretendendo tudo resolver mediante explícitas categorias jurídicas, não deixando espaço para a experiência normativa dos tribunais e a doutrina elaborada pelos juristas. Nesse sentido, o que à primeira vista poderá parecer omissão ou lacuna, na realidade constitui um vazio deixado propositadamente a soluções de caráter experiencial.<sup>127</sup>

Assim, caberá ao juízo do caso concreto determinar o que é o preço justo, não cabendo a alegação segundo a qual a ideia da estimação comum é muito abstrata e que, por conseguinte, carece de harmonia com a índole da segurança jurídica.

### 5.3.2 O Preço Natural e sua Origem.

Recorde-se que fora falado que a teoria do justo preço fora concebida pela força propulsora do Cristianismo. Nesse sentido, é possível aventar que o trecho do evangelho de São

125 MEIRA, Silvío Augusto de Bastos. *Instituições de direito romano* / Silvío Augusto de Bastos Meira. São Paulo: Editora IASP, 2017, pág. 64.

126 ARISTÓTELES (384-322 a.C.). *Ética a Nicômaco* [livro eletrônico] / Aristóteles; tradução, textos adicionais e notas Edson Bini - São Paulo: Edipro, 2020, pág. 172.

127 REALE, Miguel. *Emendas Absurdas ao Código*. Professor Miguel Reale, 2003. Disponível em: <https://www.miguelreale.com.br/>. Acesso em 17/01/2023.

Mateus – Mt. 20, 1-16 – tenha fornecido o paradigma a partir do qual o preço natural surgiu como fundamento para a alteração empreendida pelo Imperador Justiniano.

**Parábola dos trabalhadores enviados à vinha** – Porque o Reino dos Céus é semelhante ao pai de família que saiu de manhã cedo para contratar trabalhadores para a sua vinha. Depois de combinar com os trabalhadores um denário por dia, mandou-os para a vinha. Tornando a sair pela hora terceira, viu outros que estavam na praça, desocupados, e disse-lhes: Ide, também vós para a vinha, e eu vos darei o que for justo. Eles foram. Tornando a sair pela hora sexta e pela hora nona, fez a mesma coisa. Saindo pela hora undécima, encontrou outros que lá estavam e disse-lhes: ‘Por que ficais aí o dia inteiro sem trabalhar?’ Responderam: ‘Porque ninguém nos contratou’. Disse-lhes: ‘Ide, também vós, para a vinha’. Chegada a tarde, disse o dono da vinha ao seu administrador: ‘Chama os trabalhadores e paga-lhes o salário começando pelos últimos até os primeiros’. Vindo os da hora undécima, receberam um denário cada um. E vindo os primeiros, pensaram que receberiam mais, mas receberam um denário cada um também eles. Ao receber, murmuravam contra o pai de família, dizendo: Estes últimos fizeram uma hora só e tu os igualaste a nós, que suportamos o peso do dia e o calor do sol’. Ele, então, disse a um deles: ‘Amigo, não fui injusto contigo. Não combinamos um denário? Toma o que é teu e vai. Eu quero dar a este último o mesmo que a ti. Não tenho o direito de fazer o que quero com o que é meu? Ou estás com ciúme porque sou bom?’ Eis como os últimos serão os primeiros e os primeiros serão os últimos”.<sup>128</sup> (grifou-se)

É importante salientar que ao fazer remissão ao trecho em comento não nos interessa a mensagem principal, a qual guarda feitiço nitidamente teológico acerca da entrada dos gentios no Reino dos Céus, mas, sim, o seu aspecto sociológico, o qual se afere a partir da proposta de contratar ofertada aos trabalhadores pelo dono da vinha em troca do preço justo.

Percebe-se que não há na referida passagem nenhuma grande discussão entre as partes a respeito dos objetos trocados nesta relação econômica. Mas, por quê? No nosso entendimento, isso se deve ao fato dos trabalhadores terem ouvido tão somente que receberiam 01 (um) denário pelo trabalho despendido, o que se coaduna com o que receberia um trabalhador qualquer por aquele mesmo serviço. A afirmação de que o valor pago correspondia ao que era comum é confirmada por Yago Martins quando diz que 01 (um) denário era “o valor pago normalmente por um dia de trabalho braçal”.<sup>129</sup>

Do mesmo modo, veja-se que ao longo das demais contratações o patrão não mais faz referência ao valor de 01 (um) denário, dizendo tão só que pagará o salário justo, o que nos leva a acreditar que os demais contratados sabiam que o preço justo corresponde ao valor de um denário,

128 **BÍBLIA DE JERUSALÉM** – 1. ed. – 14. reimpr. – São Paulo: PAULUS, 2020.

129 MARTINS, Yago. "Pontos de Contato Entre Escola Austríaca e Cristianismo Bíblico no Debate Sobre Preço Justo." *MISES: Interdisciplinary Journal of Philosophy, Law and Economics* 4.1 (2016): 43-68.

sob pena de tomarem parte num serviço sem que soubessem de fato o quanto iriam receber. Se o preço pelo trabalho despendido fosse algo subjetivo, os contratados estariam arriscando um dia inteiro de trabalho por algo que talvez não valesse nada.

### 5.3.3. O Preço Natural e sua relevância.

Pode-se perceber a relevância para o comércio jurídico do critério da estimação comum observando o seguinte exemplo. Imagine-se que uma pessoa seja obrigada a efetuar o adimplemento de uma prestação consistente na entrega de uma pérola a três credores.

A princípio constatamos que se trata de uma obrigação indivisível, na medida em que a prestação tem por objeto uma coisa não suscetível de divisão por sua natureza (CC/02, art. 258).<sup>130</sup> Ademais, “[a] solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes” (CC/02, art. 265).

Na hipótese de o devedor adimplir a sua obrigação perante um dos credores, dando este caução de ratificação dos demais, uma vez que poderá cada um destes exigir a dívida inteira (CC/02, art. 260)<sup>131</sup>, como farão os demais para exigir daquele que recebeu a prestação por inteiro o valor em dinheiro da parte que caiba a cada um no total (CC/02, art. 261)?<sup>132</sup>

Muito provavelmente, as partes envolvidas observarão o preço de mercado praticado daquela coisa para que sejam adimplidos. Isso porque, consoante assinala Rudolf von Jhering, o comércio jurídico realiza a ideia de equivalência por virtude de suas próprias forças, pois, em geral:

Lei alguma fixa os preços ao artifice, ao fabricante, ao lojista, etc, e todavia elles conservam uma certa medida nos seus preços. Não é decerto o espirito de desinteresse que os anima, nem é uma especie de doutrinariismo social que os leva a realizar a ideia do equivalente. É porque não podem proceder de outro modo, e porque o seu proprio egoismo os obriga a isso.<sup>133</sup>

<sup>130</sup> Art. 258. A obrigação é indivisível quando a prestação tem por objeto uma coisa ou um fato não suscetíveis de divisão, por sua natureza, por motivo de ordem econômica, ou dada a razão determinante do negócio jurídico.

<sup>131</sup> Art. 260. Se a pluralidade for dos credores, poderá cada um destes exigir a dívida inteira; mas o devedor ou devedores se desobrigarão, pagando: I - a todos conjuntamente; II - a um, dando este caução de ratificação dos outros credores.

<sup>132</sup> Art. 261. Se um só dos credores receber a prestação por inteiro, a cada um dos outros assistirá o direito de exigir dele em dinheiro a parte que lhe caiba no total.

<sup>133</sup> JHERING, Rudolf von. *A evolução do direito*. BDJur, Brasília, DF, 31 mar. 2009, pág. 95. Disponível em: <<http://bdjur.stj.jus.br/jspui/handle/2011/20438>>.

Caso contrário, se os credores não entrarem em acordo caberá ao Poder Judiciário, com fundamento no art. 328 do CPC/15<sup>134</sup>, efetuar a avaliação do bem com o auxílio de um perito, que obrigatoriamente irá se atentar para o que se passa no mercado (CPC/15, arts. 870 e segs.)<sup>135</sup>.

Atentemo-nos para o fato de que isso só não ocorrerá quando uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra; ou uma das partes aceitar a proposta da outra quando se tratar de títulos com cotação na bolsa ou de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido (CPC/15, art. 871).<sup>136</sup>

Contudo, no caso da primeira hipótese, o juiz poderá, quando houver fundada dúvida relativa ao valor real do bem, determinar a sua avaliação (CPC/15, art. 871, p. único). Ou seja, não há mais essa presunção de legitimidade absoluta do ato pactuado em estrita observância cega do preço convencionado entre as partes pelo ordenamento jurídico pátrio. Há tão somente uma presunção relativa.

#### 5.3.4. O Preço Natural e o Ordenamento Pátrio.

No que corresponde ao Direito brasileiro, o critério da estimação comum não nos é estranha, vez que as Ordenações Filipinas já o traziam, conforme se vê no seguinte dispositivo:

E entende-se o vendedor ser enganado além da metade do justo preço, se **a coisa vendida valia por verdadeira e commum estimação ao tempo do contracto** dez cruzados, e foi vendida por menos de cinco (2). E da parte do comprador se entende ser enganado, se **a coisa comprada ao tempo do contracto valia por verdadeira e geral estimação** dez cruzados, e deu por ella mais de quinze (3).<sup>137</sup> (grifou-se)

Sob essa ótica, destaca-se, a título de exemplo, o único caso na legislação que nomeia de forma expressa a alcunha preço justo, insculpido no art. 4º, §4º, da Lei n. 6.404/1976:

Art. 4º, §4º: O registro de companhia aberta para negociação de ações no mercado somente poderá ser cancelado se a companhia emissora de ações, o acionista controlador ou a

134 Art. 328. Na obrigação indivisível com pluralidade de credores, aquele que não participou do processo receberá sua parte, deduzidas as despesas na proporção de seu crédito

135 Art. 870. A avaliação será feita pelo oficial de justiça. Parágrafo único. Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.

136 Art. 871. Não se procederá à avaliação quando: I - uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra; II - se tratar de títulos ou de mercadorias que tenham cotação em bolsa, comprovada por certidão ou publicação no órgão oficial; III - se tratar de títulos da dívida pública, de ações de sociedades e de títulos de crédito negociáveis em bolsa, cujo valor será o da cotação oficial do dia, comprovada por certidão ou publicação no órgão oficial; IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado. Parágrafo único. Ocorrendo a hipótese do inciso I deste artigo, a avaliação poderá ser realizada quando houver fundada dúvida do juiz quanto ao real valor do bem.

137 ALMEIDA, Candido Mendes de, 1818-1881. **Ordenações e leis do Reino de Portugal, volume IV** / Candido Mendes de Almeida. Rio de Janeiro: Typ. do Instituto Philomathico, 1870, pág. 793.

sociedade que a controle, direta ou indiretamente, formular oferta pública para adquirir a totalidade das ações em circulação no mercado, por **preço justo**, ao menos igual ao valor de avaliação da companhia, apurado com base nos critérios, adotados de forma isolada ou combinada, de patrimônio líquido contábil, de patrimônio líquido **avaliado a preço de mercado**, de fluxo de caixa descontado, de comparação por múltiplos, de cotação das ações no mercado de valores mobiliários, ou com base em outro critério aceito pela Comissão de Valores Mobiliários, assegurada a revisão do valor da oferta, em conformidade com o disposto no art. 4o-A. (grifou-se)

Esse critério perpassa, também, mesmo que implicitamente, sob o Código Civil de 2002, quando dispõe que:

Art. 488. Convencionada a venda sem fixação de preço ou de critérios para **a sua determinação**, se não houver tabelamento oficial, **entende-se que as partes se sujeitaram ao preço corrente nas vendas habituais do vendedor**.

Parágrafo único. Na falta de acordo, por ter havido diversidade de preço, prevalecerá o **termo médio**. (grifou-se)

Por outro lado, não é somente no campo da consagração legal que o critério da estimação comum existe, é possível que as partes explicitem isso em cláusula contratual. Conforme ensina Carlos Roberto Gonçalves<sup>138</sup>, “[q]uando consta do contrato que a venda é feita pelo justo preço, deve-se entender, segundo a doutrina, haver alusão ao preço normal ou, conforme o caso, ao corrente no mercado ou na Bolsa”.

Isso, por sua vez, vem grafado na nossa legislação sob a seguinte redação: “[t]ambém se poderá deixar a fixação do preço à taxa de mercado ou de bolsa, em certo e determinado dia e lugar” (CC/02, art. 486). Sob esse prisma, observa Joaquín Garrigues<sup>139</sup>:

A la configuración típica de la venta mercantil (v. más atrás, pág. 69) corresponde la determinación impersonal de los precios: el precio de la mercancía no suele fijarse de un modo subjetivo en la discusión precontractual, sino objetivamente por el que la cosa vendida tuviese en determinado día, Bolsa o mercado. **Este puede llamarse con razón justo precio**". (grifos nossos)

O mesmo princípio é observado, inclusive, no campo das trocas, nas hipóteses de obrigação de dar coisa incerta, pois, quando há de ser feita a concentração da obrigação pelo devedor, ele não poderá dar a coisa pior, nem será obrigado a prestar a melhor (CC/02, art. 244)<sup>140</sup>.

É fato que o artigo 488 do Código Civil de 2002 faz a ressalva segundo a qual o termo médio ou preço justo só será aplicado quando não haja sido convencionado entre as partes da venda

138 GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro 3 : Contratos e Atos Unilaterais* / Carlos Roberto Gonçalves. – 19. ed. – São Paulo : SaraivaJur, 2022, pág. 248.

139 GARRIGUES, Joaquín. *Curso de derecho mercantil: Tomo II* / Joaquín Garrigues. - 6. ed. - Madrid: Imprenta Aguirre, 1974, pág. 75.

140 Art. 244. Nas coisas determinadas pelo gênero e pela quantidade, a escolha pertence ao devedor, se o contrário não resultar do título da obrigação; mas não poderá dar a coisa pior, nem será obrigado a prestar a melhor.

a fixação de preço ou de outros critérios objetivos para a sua determinação. Ou seja, o Preço Natural não é a regra, e sim um expediente subsidiário de interpretação do negócio jurídico.

É preciso entender, contudo, que o nosso *codex* parte do princípio segundo o qual os contratantes guardam na conclusão do contrato – como em sua execução – os princípios da probidade e boa-fé (CC/02, art. 422)<sup>141</sup>, tendo em vista que as convenções civis e empresariais presumem-se paritárias e simétricas até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção (CC/02, art. 421-A)<sup>142</sup>.

Esses tais elementos aparecem justamente quando aferidos os requisitos que perfazem a Lesão, o Estado de Perigo, a violação da cláusula *rebus sic stantibus* etc.. Caso contrário, não haveria razão para falar nessas outras figuras citadas se a pactuação da obrigação se tornasse imutável a partir do momento que houvesse o encontro de vontades. Sob esse viés, completa Javier Hervada dizendo que:

(...) los imperativos éticos y sociales imponen limitar la fuerza obligatoria del contrato, no sólo en el momento de la celebración, sino durante su vida y actuación, mediante recursos que faciliten la resolución o modificación del contrato cuando cambien las condiciones que presidieron su conclusión y sobrevenga lesión considerable para una de las partes.<sup>143</sup>

Diante disso, é possível chegar à conclusão segundo a qual na seara dos contratos civis e empresariais a ingerência da teoria do preço natural é relativa. Ao contrário do que se dá no âmbito dos contratos consumeristas. Já que o Código de Defesa do Consumidor considera nulo de pleno direito a cláusula que estabeleça obrigação manifestamente onerosa ao consumidor, nos termos do art. 51 do CDC:

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

Portanto, entende-se que o reconhecimento da teoria do preço natural pelo ordenamento jurídico pátrio depende da natureza da relação jurídica constituída travada no caso concreto. Se houver, uma relação sob a égide do Código Civil a sua ingerência será relativa, se consumerista, absoluta.

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

142 Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que: (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

143 HERVADA, Javier. *Cuatro lecciones de derecho natural*. Eunsa, 1998, pág. 109.

## 6 A TEORIA DO JUSTO PREÇO E SUAS CRÍTICAS.

É necessário fazer um levantamento acerca das críticas à posição aqui perfilhada. No entanto, antes de começar a pontuar os argumentos contrários, urge lembrar que alguns doutrinadores sequer mencionam tal discussão, e alguns limitam-se a enunciar o problema sem maiores explicações, sendo que na maioria das vezes não compactuam com a teoria do justo preço.

Isso se deve, provavelmente, à falta de um debate sério a respeito deste tema. Falta que o presente trabalho busca suprir. Parece-nos que a ausência da figura da Lesão no texto do Código anterior esvaziou o debate no século passado sobre este tema, o que acabou por contaminar a grande maioria dos autores contemporâneos ao Código Civil de 2002, os quais foram formados sob a égide do Código de 1916.

Tendo em vista que não é fácil assumir repentinamente um *status* digno de nota pelos seus pares de profissão, entende-se que muitos autores brasileiros de Direito Civil do século XXI foram construídos conforme as vicissitudes da época em que estava baixada a ideologia do Código de 1916. Contudo, alguns autores escaparam dessa sina, como é o caso de Fran Martins<sup>144</sup>, Clóvis Beviláqua<sup>145</sup> e Paulo Nader:

Na justiça entre particulares deve haver a igualdade entre o quinhão que se dá e o que se recebe. Tal espécie de justiça é denominada comutativa. Mais presente nas relações de compra e venda, quando o preço corresponde ao valor do objeto, deve estar na generalidade dos contratos, como na locação, permuta, prestação de serviço, empreitada. Malgrado a liberdade para a celebração de tais negócios jurídicos, o ordenamento civil impõe a boa-fé em todas as etapas contratuais.<sup>146</sup>

Em vista disso, passamos a análise das críticas.

### 6.1 A Crítica do Preço Absoluto.

---

144 MARTINS, Fran, 1913-1996. **Curso de direito comercial: contratos e obrigações comerciais** / Fran Martins. – 19. ed. rev., atual. e ampl. / por Gustavo Saad Diniz. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

145 BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das obrigações** / Clóvis Beviláqua. - 5. ed., rev. e acresc. Rio de Janeiro: Livraria Editora Freitas Bastos, 1940.

146 NADER, Paulo. **Filosofia do Direito** / Paulo Nader. – 28. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2022, pág. 87.

A principal crítica acerca da teoria do preço justo é compartilhada por Caio Mário da Silva Pereira, Maria Helena Diniz, Sílvio Rodrigues e Orlando Gomes, a qual nós podemos chamar de crítica do preço absoluto ou da igualdade milimétrica, segundo a qual não existe preço justo vez que não é possível estabelecer um valor preciso e rigoroso das coisas:

Mas não se requer seja ele justo. **O problema do justo preço, que ocupou ativamente os juristas medievais, não atormenta os modernos, convencidos de que não há estimativa precisa e rigorosa para cada coisa.** Salvo nos casos em que o atentado à comutatividade é punido especialmente (rescisão por lesão subjetiva, nos termos do art. 157 do Código Civil), não se pode negar efeito ao contrato, ainda que falte perfeita correspectividade entre um e outro. No trato corrente dos negócios insere-se às vezes no contrato de compra e venda cláusula que faz referência à venda pelo justo preço. A doutrina manda entendê-la como alusão ao preço normal ou, se for o caso, preço corrente no mercado ou na Bolsa.<sup>147</sup> (grifou-se)

Antes de entrarmos no cerne da questão, apresentamos a opinião de São Tomás de Aquino abaixo a fim de demonstrar que uma das mais importantes vozes da Idade Média não compreendia o valor das coisas como algo possível de aferição absoluta:

Acrescento essa precisão, porque o justo preço não é rigorosamente determinado, mas se estabelece mais por uma certa apreciação, de modo que um pequeno aumento ou uma pequena diminuição do preço não parece destruir a igualdade da justiça.<sup>148</sup>

Nesse contexto, Marlo do Nascimento<sup>149</sup> tece os seguintes comentários a respeito da opinião de São Tomás de Aquino, a qual se aproxima de muitos outros autores medievais que não compartilham da ideia de um preço absoluto:

Tomás ao se deparar com a dificuldade de se estabelecer o preço justo, na prática, defende que ele não é rigorosamente determinado e sim é estabelecido por uma estimação. Assim, um leve aumento ou diminuição do preço não compromete a igualdade que a justiça comutativa visa alcançar. Tomás não usa o conceito de amplitude (*latitudo*) do preço justo como fazem Duns Scotus, Pedro de João Olivi, Bernardino e Antonino, porém **é possível dizer que sua noção de estimação do preço, como não sendo algo rigorosamente determinado, acaba sendo muito próxima da noção de amplitude do preço dos autores referidos.**<sup>150</sup> (grifou-se)

O conceito de amplitude (*latitudo*), mencionado por Marlo do Nascimento, é fundamental para se entender o que é o preço justo. É como se houvesse uma certa margem de variação que não invalida a justiça do preço. Daí porque se vê nas legislações romanas e ibéricas a estipulação de uma margem de 50%, em que para cima se tinha o preço *rigidus* (preço máximo), no

147 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: volume 3: contratos* / Caio Mário da Silva Pereira – 24. ed., rev. e atual. por Caitlin Mulholland. – Rio de Janeiro: Forense, 2020, pág. 152.

148 DE AQUINO, Tomás. *Suma teológica, volume 6, II seção da II parte - questões 57-122* / Tomás de Aquino. - 2. ed. - São Paulo: Edições Loyola, 2012, pág. 242.

149 NASCIMENTO, Marlo do. "O desenvolvimento da teoria do preço justo: Martín de Azpilcueta entre a originalidade e a tradição." (2019).

150 NASCIMENTO, Marlo do. "O desenvolvimento da teoria do preço justo: Martín de Azpilcueta entre a originalidade e a tradição." (2019), pág. 54.

meio o preço *discretus* (preço médio) e, abaixo, o preço *pius* (preço mínimo). Entende-se que Caio Mário da Silva Pereira e os demais críticos confundiram o preço justo com o preço *discretus* (preço médio).

Como afirma Duns Scotus, “a justiça comutativa se realiza quando a igualdade das coisas intercambiadas se encontrar dentro dos graus (*in quocumque gradu*) dessa latitude, ou seja, é difícil que exista uma perfeita equivalência de valor entre uma coisa e outra que é trocada”.<sup>151</sup> No mesmo sentido, leciona Robert Joseph Pothier o seguinte:

1º Que el precio de las cosas de ordinario no consiste en un punto indivisible; pues se da una cierta latitud a los tratos entre las partes y por consiguiente no hay lesión, ni iniquidad en un contrato, a menos de que lo que uno de los contratantes ha recibido no esté por encima del precio máximo, o por bajo del precio mínimo de la cosa dada. (Véase nuestro tratado del Contrato de venta, n° 242.).<sup>152</sup>

Duns Scotus chega a afirmar que os limites dos graus do preço justo são estabelecidos pela lei ou pelos costumes. No primeiro caso, a nossa Lei de Economia Popular (Lei n. 1.521/1951, art. 4º, b) assim o faz ao estabelecer o limite de um quinto, bem como as Ordenações Filipinas ao estipular a superação de meio (1/2).

Os institutos da Lesão (CC/02, art. 157), do Estado de Perigo (CC/02, art. 156) e da Resolução por onerosidade excessiva (CC/02, art. 317) deixaram ao magistrado essa tarefa à luz do caso concreto.

No plano jurisprudencial tem-se a Súmula nº 379 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que estabelece um limite para a cobrança de taxas de juros nos contratos bancários. No caso dos costumes, podemos aferir no contexto social alguns parâmetros gestados, tais como a Tabela FIPE, a Tabela de Honorários de Advogados da OAB, o Índice de Variação de Aluguéis Residenciais (IVAR)<sup>153</sup> etc.

Nesse contexto, é possível enxergar nos comentários de Fran Martins essa percepção já consagrada entre os comentadores medievais:

151 SCOTUS, 1894, p. 283, Opus Oxoniense IV, d. 15, q. 2 APUD NASCIMENTO, Marlo do. "O desenvolvimento da teoria do preço justo: Martín de Azpilcueta entre a originalidade e a tradição." (2019), pág. 43.

152 POTHIER, Robert Joseph. *Tratado de las Obligaciones* / Robert Joseph Pothier. - Distrito Federal [México]: Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, 2002, págs. 29-30.

153 Entenda o IVAR - Índice de Variação de Aluguéis Residenciais, o novo índice da FGV para o reajuste dos aluguéis nos contratos de locação (migalhas.com.br) <https://www.migalhas.com.br/depeso/359909/entenda-o-ivar--indice-de-variacao-de-alugueis-residenciais>. Acesso em 21/12/2022.

Por outro lado, **o requisito de que o preço deve ser justo ou equivalente ao valor da coisa vendida também tem sido alterado, pois muitas vezes, em circunstâncias especiais, o preço pode ser mais alto ou mais baixo do que o valor da coisa.** A lei, na verdade, no intuito de defender os interesses da coletividade, considera crime contra a economia popular vender mercadorias por preço mais alto do que o fixado pelo Poder Público ou mais baixo do que o valor do custo, sendo essa baixa feita para impedir a livre concorrência (Lei sobre a Economia Popular, nº 1.521, de 26.12.1951, arts. 2º, VI, e 3º, V). Mas a verdade é que muitas vezes, licitamente, o preço pode deixar de ser equivalente ao valor da coisa, por exemplo, nas vendas públicas, em que a sua fixação se subordina aos lanços feitos pelos licitantes. Também costumam os estabelecimentos comerciais, em situações especiais, como quando querem liquidar o estoque de determinada mercadoria por mudança de estação, de ramo de negócio ou mesmo para renovação de estoque, vender ditas mercadorias por preço inferior a seu valor, nas chamadas “liquidações” ou “queimas”. **Tal processo é lícito e não fere o princípio geral de que o preço deve ser justo, isto é, equivalente ao valor da coisa vendida.** Serve, entretanto, para mostrar que essa regra não é absoluta, estando sujeita a derrogações por motivos especiais, sem que, por isso, se possa alegar que o contrato não é perfeitamente legal, apesar de dever ser o preço, em princípio, equivalente ao valor da coisa vendida, isto é, um preço justo.<sup>154</sup> (grifou-se)

Por outro lado, outros juristas chegaram a tatear a tese explicitada acima pelo comercialista cearense, sem contudo aderir completamente, conforme se vê nos seguintes trechos Sílvio de Salvo Venosa e Orlando Gomes, respectivamente:

(...) **como regra geral, deve-se entender que o contrato de compra e venda é válido, ainda que lhe falte absoluta correspectividade entre preço e valor.** Nem sempre o valor apresenta conteúdo objetivo, de fácil percepção. As hipóteses de exceção devem prender-se ao caso concreto. **A lesão nos contratos, inclusive como conceituada em nossa lei do consumidor e do Código Civil, orienta a questão do preço justo.**<sup>155</sup> (grifou-se)

O preço deve ser sério; *verum*, como diziam os romanos. Necessário que o vendedor tenha a intenção de exigi-lo e consista em soma que possa ser considerada contrapartida da coisa. Inadmissíveis, portanto, o preço simulado, o preço irrisório, o preço vil. Se fictício não vale a venda. **A equivalência das prestações não precisa ser objetiva. Exigindo-se apenas que o preço não seja tão insignificante que signifique liberalidade do vendedor ou seu propósito de não o exigir. Algumas legislações permitem a rescisão da venda por lesão quando há certa desproporção entre o valor da coisa e o preço estipulado. Essa é a orientação do Código Civil de 2002, que trata da lesão como causa de anulabilidade do negócio jurídico.** Se o vendedor não o recebe ou o restitui ao comprador, o contrato é simulado. A simulação pode ser absoluta ou relativa.<sup>156</sup>(grifou-se)

Sílvio de Salvo Venosa cometeu o mesmo equívoco de Caio Mário da Silva Pereira ao entender o preço justo como a correspondência milimétrica entre o valor da coisa e do preço. Não obstante, o insigne autor compreendeu a força representativa que a lesão e a lei consumerista provocam na mudança de perspectiva do debate.

154 MARTINS, Fran, 1913-1996. **Curso de direito comercial: contratos e obrigações comerciais** / Fran Martins. – 19. ed. rev., atual. e ampl. / por Gustavo Saad Diniz. – Rio de Janeiro: Forense, 2019, pág. 116.

155 VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: contratos** [livro eletrônico]. – 22. ed. – Barueri [SP]: Atlas, 2022, pág. 263. (Direito civil; 3).

156 GOMES, Orlando. **Contratos** / Orlando Gomes. - Rio de Janeiro: Forense, 2009, pág. 275.

Entende-se que Caio Mário e os demais críticos cometeram o erro de tomar ao pé da letra as redações das antigas legislações que preconizavam a superação em metade ou em três quartos do justo preço, como se este conceito fosse algo que fornecesse uma precisão milimétrica. Isso não é verdade quando se vê os comentários daqueles que interpretavam o conceito de justo preço. Em reforço dessa afirmativa colacionamos o pensamento de Louis Josserand:

(...) si la lesión más mínima bastara para viciar el consentimiento de la parte perjudicada, se atacaría la seguridad de las transacciones; reinaría la perturbación en el comercio, en la vida jurídica, y la justicia únicamente se realizaría con el sacrificio total de la libertad: lo mejor en este caso sería verdaderamente enemigo del bien. Por tanto, es necesario observar una justa medida, **reconocer que «el precio de las cosas no consiste ordinariamente en un punto indivisible»; que «hay una cierta extensión sobre la cual pueden discutir los contratantes», sin la cual no osaríamos ya contratar por temor de que nuestro contratante demande en seguida la nulidad de la obligación libremente contraída por él.**<sup>157</sup> (grifou-se)

Esse modo de interpretar à moda da Escola da Exegese não nos fornece uma interpretação condizente com o que fora afirmado pela “doutrina” da época. É bastante perceptível mesmo à luz da norma justinianeia que há uma baliza de 50% (cinquenta por cento) na qual o preço possa variar sem que seja infirmado a justeza do preço.

Por se tratar de uma igualdade ou equivalência entre coisas, essa igualdade se mede por parâmetros até certo ponto objetivos, mas não se deve pensar que é possível estabelecer matematicamente o valor das coisas entre si. A fórmula matemática não existe. Há, em compensação, certas igualdades naturais, enquanto outras são convencionais dentro de certos limites objetivos.<sup>158</sup>

Por isso, conclui-se que não há fundamento razoável para a crítica do ponto discutido.

## 6.2 A Crítica do Preço Objetivo.

Outra crítica que merece atenção foi formulada por Carvalho de Mendonça ao afirmar que “todo o contracto repousa essencialmente em uma desigualdade consciente no dado e no recebido e que só é equilibrada por essa operação subjectiva da utilidade pessoal de um dos contratantes”<sup>159</sup>.

<sup>157</sup> JOSSERAND, Louis. *Los móviles en los actos jurídicos de derecho privado* / Louis Josserand. Argentina: Ediciones Olejnik, 2018, pág. 105.

<sup>158</sup> HERVADA, Javier. *Lições propedêuticas de filosofia do direito* / Javier Hervada; tradução Elza Maria Gasparotto; revisão técnica Gilberto Callado de Oliveira. - São Paulo: WMF Martins Fontes, 2008, pág. 149.

<sup>159</sup> MENDONÇA, Manoel Ignacio Carvalho de. *Doutrina e pratica das obrigações, ou, tratado geral dos direitos de credito* (sic.). BDJur, Brasília, DF, 26 out. 2009, pág. 898. Disponível em: <<http://bdjur.stj.jus.br/dspace/handle/2011/25262>>.

O que o autor acima quis dizer, por via oblíqua, é que a teoria do preço natural não levaria em consideração o aspecto subjetivo o qual perfaz a relação jurídica travada entre as partes.

Essa crítica, contudo, não se sustenta vez que:

[a] celebração de um contrato desequilibrado não é situação normal, afigurando-se suficiente para inverter o ônus da prova em relação à contratação de obrigação manifestamente desproporcional em relação à prestação oposta. Em outras palavras, a verificação do requisito objetivo deve autorizar uma presunção de configuração do requisito subjetivo, cabendo à parte beneficiada pelo desequilíbrio o ônus de provar a ausência deste.<sup>160</sup>

Já, do ponto de vista filosófico-econômico, Wim Decock comenta o seguinte:

A balanced account of the scholastics' market-friendly approach to just pricing must try to discover what was at stake for the medieval and early modern jurists and theologians in identifying the just price with the competitive market price. In this respect, scholars have rightly pointed out that the just price amounted to the price that guaranteed equilibrium in exchange and, hence, protected individual parties from being exploited through one-sided contracts. It suffices to recall that *pretium iustum* and *pretium aequale* are used interchangeably, precisely because the just price guarantees the equality (*aequalitas*) between what is received and what is given. A market price attains this equality because it is established through common estimation (*communis aestimatio*). It is not dependent on individual wishes and wants. **Paradoxically, in a market a price determined subjectively by all becomes objective to each. Consequently, the risk of exploitation by one contracting party in a peculiar situation of distress is seriously limited.**<sup>161</sup> (grifou-se)

No mesmo sentido, Javier Hervada explica:

O problema fundamental consiste na permuta de coisas heterogêneas, especialmente a troca de bens por dinheiro. Como se fixa a equivalência? Por não haver critérios naturais, os critérios são necessariamente convencionais: a estimativa subjetiva e o acordo que são os que ajustam as coisas, e nisso consiste a medida positiva do direito. No entanto, também nesse caso ocorre uma certa objetividade por um ou vários critérios. **Por um lado, embora os preços sejam em si mesmos convencionais – em sua base sempre está uma estimativa subjetiva –, ao se generalizar em uma sociedade, se produz o preço médio de mercado, que indica um critério objetivo; a justiça de um preço é medida de estimativa objetiva média representada pelo preço médio de mercado.**<sup>162</sup>

160 SCHREIBER ... [ET AL.], Anderson. **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência** / Anderson Schreiber ... [et al.]. – 3.ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021, Livro III Dos Fatos Jurídicos, Título I Do Negócio Jurídico, Capítulo IV Dos Defeitos do Negócio Jurídico, Seção V Lesão.

161 Tradução Livre: “Um relato equilibrado da abordagem favorável ao mercado dos escolásticos para preços justos deve tentar descobrir o que estava em jogo para os juristas e teólogos medievais e modernos ao identificar o preço justo com o preço de mercado competitivo. A esse respeito, os estudiosos apontaram com razão que o preço justo equivalia ao preço que garantia o equilíbrio na troca e, portanto, protegia as partes individuais de serem exploradas por meio de contratos unilaterais.1719 Basta lembrar que *pretium iustum* e *pretium aequale* são usados indistintamente, justamente porque o preço justo garante a igualdade (*aequalitas*) entre o que se recebe e o que se dá. Um preço de mercado atinge essa igualdade porque é estabelecido por estimativa comum (*communis aestimatio*). Não depende de desejos e vontades individuais. Paradoxalmente, em um mercado, um preço determinado subjetivamente por todos torna-se objetivo para cada um.1720 Consequentemente, o risco de exploração por uma das partes contratantes em uma situação peculiar de dificuldade é seriamente limitado.” DECOCK, Wim. **Theologians and contract law: the moral transformation of the ius commune** (ca. 1500-1650). In: *Theologians and Contract Law*. Brill Nijhoff, 2012, pág. 522.

162 HERVADA, Javier. **Lições propedêuticas de filosofia do direito** / Javier Hervada; tradução Elza Maria Gasparotto; revisão técnica Gilberto Callado de Oliveira. - São Paulo: WMF Martins Fontes, 2008, págs. 149-150.

Vê-se, então, que as críticas rebatidas perpassam desde a ignorância até a confusão acerca dos postulados da teoria do justo preço. Mesmo que as discordâncias tenham sido feitas de boa-fé, permanecem inválidas por força da falácia do *argumentum ad ignorantiam*.

Ora, ninguém pode refutar um argumento que não conhece. A aferição da verdade não pode ser condicionada às limitações intelectuais do sujeito cognoscente. A ignorância não pode ser fonte de autoridade intelectual.

Ou pior, não passam de exemplos da chamada falácia do espantalho, na qual se atribui ao oponente um argumento que o mesmo não defende, para, a partir daí, começar a refutar algo que sequer foi alegado.

## 7 A RELAÇÃO JURÍDICA SOB A ÓTICA DA TEORIA DO JUSTO PREÇO.

A fim de demonstrar a importância do preço justo no comércio jurídico, apresenta-se alguns exemplos que confirmam a relevância deste elemento contratual nas relações jurídicas entabuladas entre as partes e perante terceiros. Em primeiro lugar, é apresentado como o preço justo transparece no seio de uma lide entre as partes contratantes. Depois, será demonstrado do ponto de vista externo quais são as repercussões do mesmo requisito em face de terceiros.

### 7.1 A perspectiva interna de visualização da Teoria do Justo Preço.

O contrato de empreitada (*locatio conductio operis*), nas palavras de Clóvis Beviláqua, “é a locação de serviço, em que o locador se obriga a fazer ou mandar fazer certa obra, mediante retribuição determinada ou proporcional ao trabalho executado”<sup>163</sup>. Este, por seu turno, pode ser estipulado com ou sem reajustamento. Salvo estipulação em contrário, tal contrato é presumido como sendo sem reajustamento. Isso significa que as partes assumem o compromisso de executarem as suas obrigações independentemente do aumento ou da diminuição dos custos dos materiais ou da mão de obra por força do orçamento previamente acertado.

Nesse sentido, “[a]inda que encareça o valor dos materiais e da mão de obra, o locador não pôde pedir aumento do preço, quando a obra foi contractada por uma somma determinada (Codigo Civil, art. 1.246; argentino, art. 1.633; francez, art. 1.793)”<sup>164</sup>. Entretanto, tal regra comporta flexibilização pela legislação tanto em prol do dono da obra como do empreiteiro nos seguintes moldes estipulados pelo Código Civil de 2002:

Art. 619. Salvo estipulação em contrário, o empreiteiro que se incumbir de executar uma obra, segundo plano aceito por quem a encomendou, não terá direito a exigir acréscimo no preço, ainda que sejam introduzidas modificações no projeto, **a não ser que estas resultem de instruções escritas do dono da obra.** (grifou-se)

Parágrafo único. Ainda que não tenha havido autorização escrita, o dono da obra é obrigado a pagar ao empreiteiro os aumentos e acréscimos, segundo o que for arbitrado, se, sempre presente à obra, por continuadas visitas, não podia ignorar o que se estava passando, e nunca protestou.

163 BEVILÁQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado* / Clóvis Beviláqua. - Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1943, Vol.IV, pág. 424.

164 BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das obrigações* / Clóvis Beviláqua. - 5. ed., rev. e acresc. Rio de Janeiro: Livraria Editora Freitas Bastos, 1940, pág. 345.

Como se vê, entende-se que, pelo fato de o empreiteiro ser um profissional da área, não se justifica que o mesmo se valha do expediente de buscar a todo momento o dono da obra para reajustar o preço pactuado em virtude das oscilações de mercado dos bens que serão utilizados para a consecução da obra, sob pena de comprometer a segurança jurídica do contrato, diante da feitura de algo que pressupõe um planejamento financeiro em vista dos vultosos recursos despendidos. Pois, “[s]endo o empreiteiro um especialista, presume-se que a terá calculado na previsão dos acontecimentos, e não pode surpreender a outra parte com a exigência de quantia a maior do que o preço ajustado”.<sup>165</sup>

Além disso, o legislador previu que se o dono da obra não oferecer resistência quanto às novas alterações promovidas pelo empreiteiro, este poderá solicitar o pagamento pelos eventuais aumentos e acréscimos (CC/02, art. 619, parágrafo único).

Por outro lado, o dono da obra, também, pode ser beneficiado para ter os seus encargos flexibilizados na empreitada sem reajustamento, quando houver sensível decréscimo nos valores dos materiais de construção e/ou da mão de obra. Assim, “[s]e ocorrer diminuição no preço do material ou da mão-de-obra superior a um décimo do preço global convencionado, poderá este ser revisto, a pedido do dono da obra, para que se lhe assegure a diferença apurada” (CC/02, art. 620). Sob essa ótica, comenta Caio Mário da Silva Pereira:

O Código Civil expressamente determina que nas hipóteses de diminuição no preço do material ou da mão de obra superior a um décimo do preço global convencionado, poderá o dono da obra **rever o valor contratado para que se efetive o reequilíbrio econômico do contrato**, independentemente de qualquer convenção prévia entre as partes (art. 620).<sup>166</sup> (grifou-se)

Conclui-se, portanto, que o preço pactuado pelas partes no momento de formação do contrato não prevalece em face de vício verificado no requisito do “justo” no preço. Por fim, poderíamos, também, citar, como exemplo que merece atenção, o caso que diz respeito à Exceção de Retomada na Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991). Trata-se de um meio de defesa posto à disposição do locador no âmbito de uma ação renovatória manejada pelo locatário que tem o fito de obstar a continuação da relação locatícia entre as partes em vista do preço justo avaliado a partir da

<sup>165</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: volume 3: contratos* / Caio Mário da Silva Pereira – 24. ed., rev. e atual. por Caitlin Mulholland. – Rio de Janeiro: Forense, 2020, págs. 284/285.

<sup>166</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: volume 3: contratos* / Caio Mário da Silva Pereira – 24. ed., rev. e atual. por Caitlin Mulholland. – Rio de Janeiro: Forense, 2020, pág: 284.

dinâmica de mercado, como a que se funda na hipótese de ter sido proposto pelo locatário valor locativo irreal quando em comparação com o preço de mercado (art. 72, II).<sup>167</sup>

## 7.2 A perspectiva externa de visualização da Teoria do Justo Preço.

No contexto da dinâmica da fraude contra credores é possível aferir a manifestação do justo enquanto requisito do preço quando observada a hipótese de fraude não ultimada, na qual o adquirente dos bens do devedor insolvente, que ainda não tiver pago o preço, desobriga-se depositando em juízo o valor corrente, com a citação de todos os interessados (CC/02, art. 160). Mas, se o preço for inferior ao corrente, o adquirente, para conservar os bens, deverá depositar o preço que lhes corresponda ao valor real (CC/02, art. 160, p. único)<sup>168</sup>.

Verifica-se, nesse caso, que em virtude de uma relação externa ao contrato firmado entre o devedor insolvente e o terceiro adquirente, foi possível que os credores daquele pudessem promover a anulação do contrato em virtude da falta do preço justo pela aquisição do bem.

Se fosse adotada a teoria do preço convencional, o correto seria manter o negócio pactuado. Todavia, só tendo pago o preço equivalente ao preço corrente de mercado pelo bem do devedor insolvente é que o negócio jurídico travado poderá ser conservado. Sob essa ótica, nos fala Sílvio Rodrigues o seguinte:

Aqui mister se faz ressaltar a importância de um requisito, isto é, o fato de o **preço ser justo**, pois, como observa Beviláqua, se o preço da aquisição não for o corrente, e sim outro inferior, há motivo para supor que o adquirente seja culpado de malícia, tendo os credores, conseqüentemente, razão para reclamar contra o prejuízo que experimentam.<sup>169</sup>

Caso o comprador entenda ter pago o que devia, mas os credores discordem, será necessário a feitura de prova mediante avaliação judicial. Sob esse prisma, comenta Maria Helena Diniz:

---

<sup>167</sup> Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte: I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei; **II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar**; III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores; IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52). (grifou-se)

<sup>168</sup> Art. 160. Se o adquirente dos bens do devedor insolvente ainda não tiver pago o preço e este for, **aproximadamente**, o corrente, desobrigar-se-á depositando-o em juízo, com a citação de todos os interessados. Parágrafo único. Se inferior, o adquirente, para conservar os bens, poderá depositar o preço que lhes corresponda ao valor real. (grifou-se)

<sup>169</sup> RODRIGUES, Sílvio, 1917-. **Direito Civil, volume 1** / Sílvio Rodrigues. - São Paulo: Saraiva, 2003, págs. 233-234.

Com isso estará assegurando a satisfação dos credores, não se justificando a rescisão contratual, pois ela não trará qualquer vantagem aos credores defraudados, que, no processo de consignação em pagamento, poderão, se for o caso, **contestar o preço alegado, hipótese em que o magistrado deverá determinar a perícia avaliatória.**<sup>170</sup> (grifou-se)

Aqui, também, é observado o que temos dito acerca da equivalência valorativa entre o preço e a coisa. O legislador usa o termo “aproximadamente” para denotar que não é necessário estar presente uma igualdade absolutamente exata. Isto serve como mais uma prova da insustentável tese que insiste em atrelar a ideia do justo preço como igualdade milimétrica com a coisa.

Outrossim, no campo do processo falimentar, verificamos o mesmo fenômeno na hipótese de ser manejada uma ação revocatória, com base nas hipóteses de ineficácia objetiva (LF, art. 129) ou subjetiva (LF, art. 130). Porquanto, caso julgada procedente a ação, o juízo determinará “o retorno dos bens à massa falida em espécie, com todos os acessórios, ou o **valor de mercado**, acrescidos das perdas e danos” (grifo nosso) (LF, art. 135).

Por fim, urge destacar o posicionamento de Washington de Barros Monteiro, que noutra quadra diz ser contra o justo enquanto requisito do preço<sup>171</sup>. Porém, no trecho abaixo, ao tratar do artigo 160 do Código Civil, o doutrinador *supra* comenta o seguinte:

O adquirente só pode valer-se desse meio liberatório se **justo o preço** contratado; nesse caso, pode ele ser excluído da ação revocatória, mediante consignação judicial da quantia devida. Entretanto, se o **preço não foi justo**, há indício de má-fé, e o feito deve prosseguir, podendo, contudo, depositar o **valor real** dos bens a conservá-los para si.<sup>172</sup> (grifou-se)

À vista disso, percebe-se, para dizer no mínimo, uma aparente contradição. E é isso que se vê nos demais autores que são contrários à teoria do preço natural/justo preço.

### 7.3 A perspectiva normativa de visualização da Teoria do Justo Preço.

É possível asseverar que o fio condutor dos exemplos citados pode ser encontrado sob o critério de validade ética de qualquer norma. É sabido que a teoria geral do direito enxerga três perspectivas sob as quais uma norma pode ser enquadrada como válida, quais sejam validade

<sup>170</sup> DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro - volume 1: teoria geral do direito civil* / Maria Helena Diniz - 38. ed. - São Paulo: Saraiva Educação, 2021, pág. 560.

<sup>171</sup> MONTEIRO, Washington de Barros, 1910-1999. *Curso de direito civil, volume 5* / Washington de Barros Monteiro, Carlos Alberto Dabus Maluf. - 40. ed. - São Paulo: Saraiva, 2013.

<sup>172</sup> MONTEIRO, Washington de Barros, 1910-1999. *Curso de direito civil, volume 1* / Washington de Barros Monteiro, Carlos Alberto Dabus Maluf. - 44. ed. - São Paulo: Saraiva, 2012, pág. 286.

formal, social e ética. No caso em apreço, nos interessa apenas esta última, pela qual Miguel Reale compreende da seguinte maneira:

Toda regra jurídica, além de eficácia e validade, deve ter um fundamento. O Direito, consoante outra lição de Stammler, deve ser, sempre, “uma tentativa de Direito justo”, por visar à realização de valores ou fins essenciais ao homem e à coletividade. O fundamento é o valor ou fim objetivado pela regra de direito. É a razão de ser da norma, ou ratio juris. Impossível é conceber-se uma regra jurídica desvinculada da finalidade que legitima sua vigência e eficácia.<sup>173</sup>

As normas explicitadas buscam realizar, evidentemente, o ideal de igualdade, o qual se traduz pela categorização contratual sob o nome de justiça comutativa. Assim, o reconhecimento da figura do justo preço possui impactos não somente do ponto de vista interno da relação jurídica, mas, igualmente, do ponto de vista externo, ou seja, em face de terceiros, com o fito de realizar o ideal da igualdade.

---

173 REALE, Miguel, 1910. **Lições preliminares de direito** / Miguel Reale. - 27. ed. - São Paulo: Saraiva, 2002, posição 2090 [Ed. Kindle].

## 8 A TEORIA DO JUSTO PREÇO E SEUS PROBLEMAS.

A Teoria do Preço Justo, não obstante a defesa encampada, não é imune a certos problemas. Certas situações podem interferir na sua aplicação, tais como o modo como o tipo contratual pactuado, a natureza jurídica do objeto da obrigação e as condições de ordem econômica.

### 8.1 Os contratos aleatórios.

Em primeiro lugar, verifica-se que os contratos aleatórios oferecem resistência à aplicação da teoria do preço justo. Pois, tais instrumentos se caracterizam por transferir o risco para o credor de forma consentida e explícita. Ou seja, o comprador já sabe de antemão que a coisa adquirida pode nem sequer existir, mas que, mesmo assim, terá de pagar o preço.

Nesse contexto, cumpre destacar abaixo a lição de Orlando Gomes, quando trata de distinguir os contratos aleatórios dos comutativos, em virtude das observações feitas a respeito da correspondência entre justiça comutativa e preço justo.

A distinção entre contratos comutativos e aleatórios interessa, principalmente, no que diz respeito à lesão. Somente aos contratos comutativos aplicam-se as regras que a disciplinam, uma vez que, essencialmente, consiste na desproporção entre as prestações.<sup>174</sup>

Por outro lado, quando se fala em Lesão contratual, Robert Joseph Pothier tece as seguintes considerações, as quais demonstram a incompatibilidade entre contrato aleatório e Lesão:

Menos todavía se admite la restitución por causa de lesión en los contratos en los cuales el precio de la cosa de que es objeto es muy incierto, difícil o casi imposible de determinar con todo rigor, por lo mismo que es muy difícil juzgar si efectivamente ha habido lesión más allá de la mitad del justo precio.<sup>175</sup>

---

174 GOMES, Orlando. *Contratos* / Orlando Gomes. - Rio de Janeiro: Forense, 2009, pág. 90.

175 POTHIER, Robert Joseph. *Tratado de las Obligaciones* / Robert Joseph Pothier. - Distrito Federal [México]: Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, 2002, pág. 31.

A título de exemplo, é possível elencar os contratos que tratam da venda de direitos hereditários (CC/02, art. 1.793)<sup>176</sup>, bem como os contratos aleatórios de compra e venda (CC/02, art. 458 e segs.)<sup>177</sup>. No caso do primeiro, o risco se encontra sobre o eventual ativo do espólio.

O cedente transfere sua quota-parte, garantindo apenas sua qualidade de herdeiro, mas não a quantidade da herança transmitida; portanto, o cedente não será responsabilizado se na partilha os bens existirem em quantidade menor do que a esperada, a menos que haja disposição expressa em contrário.<sup>178</sup>

No segundo, assume especial relevo a questão atinente ao surgimento (venda de coisas futuras) ou a existência da coisa (venda de coisas expostas a risco) quando do prazo de entrega.

Resta, então, evidente que os contratos aleatórios não se afinam com a teoria do justo preço por causa da sua índole de transferência de riscos, provocando a sua incompatibilidade com os contratos comutativos e a Lesão contratual.

## 8.2 Os bens infungíveis.

Do mesmo modo, parece que quando se está diante de um objeto infungível é possível encontrar certa dificuldade na aplicação da teoria do justo preço. Isso porque os bens infungíveis são os móveis que não podem substituir-se por outros da mesma espécie, qualidade e quantidade.

Assim, como não há no mercado outros objetos que permitam uma operação comparativa entre o preço convencional e o corrente, em face da singularidade que caracteriza o bem infungível, é muito mais complicado estabelecer o preço justo. Pois, como fora visto, para que haja a estipulação do preço justo é necessário a estimação comum em torno da mercadoria.

Sob outro enfoque, os bens fungíveis, nas palavras de Orlando Gomes:

(...) são os bens suscetíveis de substituição por outros da mesma espécie, qualidade e quantidade, como o feijão, o cacau, o gado, ou, em outras palavras, determináveis por

176 Art. 1.793. O direito à sucessão aberta, bem como o quinhão de que disponha o co-herdeiro, pode ser objeto de cessão por escritura pública. § 1º Os direitos, conferidos ao herdeiro em consequência de substituição ou de direito de acrescer, presumem-se não abrangidos pela cessão feita anteriormente. § 2º É ineficaz a cessão, pelo co-herdeiro, de seu direito hereditário sobre qualquer bem da herança considerado singularmente. § 3º Ineficaz é a disposição, sem prévia autorização do juiz da sucessão, por qualquer herdeiro, de bem componente do acervo hereditário, pendente a indivisibilidade.

177 Art. 458. Se o contrato for aleatório, por dizer respeito a coisas ou fatos futuros, cujo risco de não virem a existir um dos contratantes assumiu, terá o outro direito de receber integralmente o que lhe foi prometido, desde que de sua parte não tenha havido dolo ou culpa, ainda que nada do avençado venha a existir.

178 DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro - volume 6: direito das sucessões* / Maria Helena Diniz - 35. ed. - São Paulo: Saraiva Educação, 2021, pág. 107.

número, peso ou medida. **Entre eles a relação é de equivalência.** *Res quae ponderae, numero, mensura consistunt.* Coisas homogêneas, indiferentes e equivalentes (Ferrara).<sup>179</sup> (grifou-se)

Estes, por seu turno, acomodam-se perfeitamente com a noção de preço natural em virtude da sua correspondente abundância no meio ambiente de mercado.

### 8.3 Os monopólios.

Por fim, para que possa ser aplicada com eficiência a teoria do justo preço é imprescindível que haja uma praça de comércio competitiva, compartilhada por diversos atores. É necessário que exista um mercado com multiplicidade de ofertas sem as quais não haverá como propiciar a comparação do preço convencional com o preço corrente/natural.

Porquanto um mercado permeado por monopólios (ou trustes) e cartéis inviabilizaria o surgimento do critério da estimação comum. No primeiro caso, pela falta de múltiplas pessoas atuantes no mercado, e, no segundo caso, haveria, na verdade, a estipulação de um preço fictício.

O truste está ligado à especulação. Desenvolve-se desde 1900 nos Estados Unidos. Em sua forma primitiva, constitui uma tentativa de monopolizar a produção e a venda de uma só mercadoria, para facilitar **o domínio absoluto dos preços do mercado.** Sob esta forma, o truste já é inquietante, pela ditadura que chega a exercer (sobretudo pelos cartéis ou associações de trustes) sobre zonas cada vez mais vastas do mercado econômico.<sup>180</sup> (grifou-se)

Em vista disso, vislumbra-se que este é o único dos problemas citados capaz de ser sanado. Sob essa ótica, veja-se que o Estado Brasileiro tem a livre concorrência (CF/88, art. 170, IV) como um princípio a serem perseguidos pela ordem econômica, que por intermédio dos órgãos tais como o Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE) são promovidos esforços para a consecução desse fim.

<sup>179</sup> GOMES, Orlando. *Introdução ao direito civil* / Orlando Gomes; coordenador e atualizador Edvaldo Brito; atualizadora Reginalda Paranhos de Brito. – 22. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019, pág. 163.

<sup>180</sup> JOLIVET, Régis, 1891-. *Tratado de Filosofia, volume 4* / Régis Jolivet. Rio de Janeiro: Agir, 1966, pág. 316.

Aliás, cumpre ressaltar, como exemplo de atuação mais direta do Estado brasileiro no combate aos efeitos maléficos dos monopólios, o princípio da modicidade tarifária (art. 6º, §1º, da Lei nº. 8. 987, de 1995),<sup>181</sup> quando da concessão de uma rodovia pública para a iniciativa privada.

Nesse contexto, destaca-se cabe ressaltar que na seara dos contratos de direito administrativo existem normas que sancionam a conduta daqueles que atentam contra o preço justo quando da prática de atos de improbidade administrativa (Lei n. 8.429/1992, arts. 9º, incs. II e III<sup>182</sup>, e 10º, incs. IV e V<sup>183</sup>), sem falar no princípio da modicidade tarifária (art. 6º, §1º, da Lei nº. 8. 987, de 1995).

---

181 Art. 6º Toda concessão ou permissão pressupõe a prestação de serviço adequado ao pleno atendimento dos usuários, conforme estabelecido nesta Lei, nas normas pertinentes e no respectivo contrato. § 1º Serviço adequado é o que satisfaz as condições de regularidade, continuidade, eficiência, segurança, atualidade, generalidade, cortesia na sua prestação e **modicidade das tarifas**. (grifou-se)

182 Art. 9º Constitui ato de improbidade administrativa importando em enriquecimento ilícito auferir, mediante a prática de ato doloso, qualquer tipo de vantagem patrimonial indevida em razão do exercício de cargo, de mandato, de função, de emprego ou de atividade nas entidades referidas no art. 1º desta Lei, e notadamente: (Redação dada pela Lei nº 14.230, de 2021) [...] II - perceber vantagem econômica, direta ou indireta, para facilitar a aquisição, permuta ou locação de bem móvel ou imóvel, ou a contratação de serviços pelas entidades referidas no art. 1º por **preço superior ao valor de mercado**; III - perceber vantagem econômica, direta ou indireta, para facilitar a alienação, permuta ou locação de bem público ou o fornecimento de serviço por ente estatal **por preço inferior ao valor de mercado**; [...] (grifou-se)

183 Art. 10. Constitui ato de improbidade administrativa que causa lesão ao erário qualquer ação ou omissão dolosa, que enseje, efetiva e comprovadamente, perda patrimonial, desvio, apropriação, malbaratamento ou dilapidação dos bens ou haveres das entidades referidas no art. 1º desta Lei, e notadamente: (Redação dada pela Lei nº 14.230, de 2021) [...] IV - permitir ou facilitar a alienação, permuta ou locação de bem integrante do patrimônio de qualquer das entidades referidas no art. 1º desta lei, ou ainda a prestação de serviço por parte delas, por **preço inferior ao de mercado**; V - permitir ou facilitar a aquisição, permuta ou locação de bem ou serviço por **preço superior ao de mercado**; [...] (grifou-se)

## 9 CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Quando foi dado início à confecção deste trabalho, tomou-se como ponto de partida um dos elementos específicos mais importantes dos contratos de direito privado, o preço. A partir disso, foi lançado um olhar especial sob um dos seus requisitos, o justo. Para observar se no contexto do ordenamento jurídico da Nova República – inundado por uma nova leva de diplomas legais – houve alguma inovação que pudesse promover uma reformulação de pensamento a respeito do objeto sob análise por intermédio de uma análise histórica e filosófica do direito privado.

O objetivo geral que foi traçado se resumiu à averiguação das justificativas acerca da manutenção da posição segundo a qual os requisitos do preço se cingem em dois (certo/determinado e sério/verdadeiro). Ao longo do que foi discorrido provou-se que não. Pois, o requisito do Justo possui várias implicações no momento que se leva em consideração o cotejo dos vários institutos recém-inaugurados no nosso direito privado, tais como o Princípio da Justiça Contratual (CDC, arts. 6, V e 51, IV), a Lesão (CC/02, art. 157), o Estado de Perigo (CC/02, art. 156), o Princípio da Função Social do Contrato (CC/02, art. 421) e a Resolução por Onerosidade Excessiva dos Contratos (CC/02, arts. 317 e 478).

Nesse sentido, destaca-se que a metodologia cumpriu a tarefa de revisar uma ampla gama de autores clássicos do direito privado com o fito de analisar os argumentos perfilhados e lançar mão dos seus ensinamentos para construir este trabalho.

Já no que concerne aos objetivos específicos, demonstrou-se a estrutura do preço sob a ótica jurídica e de como se originou a Teoria do Justo Preço no Império Bizantino, com o surgimento do Instituto da Lesão, e o seu desenvolvimento durante a Idade Média, a Era Moderna e a Era Contemporânea, com enfoque no cenário brasileiro.

Em seguida, passou-se a destrinchar a figura do Justo como requisito, explicando os seus contornos, a sua absorção pelo ordenamento jurídico, o critério que o guia e as críticas daqueles que o combatem. Com tudo isso, foi posto em xeque a postura da doutrina brasileira hodierna que ainda não vê com bons olhos essa teoria, sem deixar de observar os problemas que envolvem a sua aplicação em determinados contextos. Ao final, foi promovido a visualização do preço justo sob três perspectivas a fim de demonstrar a sua importância na ordem do real.

Além disso, foi pontuado as limitações deste trabalho, as quais se encerram em torno do universo circunscrito dos contratos de direito privado, podendo estender-se tal investigação para o campo do direito administrativo.

Em vista de tudo isso, a hipótese, trazida à baila, consiste na afirmação segundo a qual a teoria do justo preço merece ser resgatada como critério de análise da figura do preço. Isso, por sua vez, foi comprovado por intermédio da visualização de certos casos jurídicos, no qual foi observado a valia por trás da adoção do Justo como algo imanente aos contratos que o guardam como elemento essencial específico.

## REFERÊNCIAS

- ABE, Maria Carolina. Plano Cruzado, 30 anos, teve preços tabelados e fiscais do Sarney. **UOL Economia**, 28 de fevereiro de 2018. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2016/02/28/plano-cruzado-30-anos-criou-tabela-da-sunab-e-fiscais-do-sarney-lembre.htm>. Acesso em 28/11/2022 – 12:33h.
- ALMEIDA, Cândido Mendes de, 1818-1881. **Ordenações e leis do Reino de Portugal, volume IV** / Cândido Mendes de Almeida. Rio de Janeiro : Typ. do Instituto Philomathico, 1870.
- ALVES, José Carlos Moreira. **Direito Romano** / José Carlos Moreira Alves. - 15º ed. - Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- AMARAL, Francisco. **Direito civil : introdução** / Francisco Amaral. – 10. ed. revista e modificada – São Paulo : Saraiva Educação, 2018.
- AMARAL, Francisco. **Princípios fundamentais do Direito contratual brasileiro**. Marcas romanas.(Lisboa, 2009). Fundamentos romanísticos del derecho contemporáneo, 2021.
- ARISTÓTELES (384-322 a.C.). **Ética a Nicômaco** [livro eletrônico] / Aristóteles; tradução, textos adicionais e notas Edson Bini - São Paulo: Edipro, 2020.
- ARISTÓTELES. **Política** / Aristóteles; tradução, introdução e notas Maria Aparecida de Oliveira Silva. - São Paulo: Edipro, 2019.
- BEVILAQUA, Clóvis. **Theoria geral do direito civil** / Clóvis Beviláqua. - 2. ed. – Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1929.
- BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado** / Clóvis Beviláqua. - Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1943, Vol.IV.
- BEVILAQUA, Clóvis. **Direito das obrigações** / Clóvis Beviláqua. - 5. ed., rev. e acresc. Rio de Janeiro: Livraria Editora Freitas Bastos, 1940.
- BÍBLIA DE JERUSALÉM** – 1. ed. – 14. reimpr. – São Paulo: PAULUS, 2020.
- BITTAR, Eduardo C. B.. **Introdução ao estudo do direito: humanismo, democracia e justiça** / Eduardo C. B. Bittar. - 2. ed. rev. e ampl. - São Paulo: Saraiva Educação, 2019.
- BRASIL. **Constituição Política do Império do Brazil de 1824**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao24.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm). Acesso em: 09/02/2023.
- BRASIL. Lei Nº 556, de 25 de junho de 1850. **Código Comercial**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lim/lim556.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/lim556.htm). Acesso em: 09/02/2023.
- BRASIL. Lei nº 3.071, de 01 de janeiro de 1916. **Código Civil**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L3071impressao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm). Acesso em: 10/02/2023.
- BRASIL. **Dec.-Lei n. 869, de 18-11-1938**. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1930-1939/decreto-lei-869-18-novembro-1938-350746-publicacaooriginal-1-pe.html#:~:text=Define%20os%20crimes%20contra%20a,que%20lhe%20confere%20o%20art>. Acesso em: 09/02/2023.

BRASIL. Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951. **Lei de Economia Popular**. Disponível em: [BRASIL. Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. \*\*Lei das Sociedades Anônimas\*\*. Disponível em: \[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\\_03/leis/L6404compilada.htm\]\(https://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/leis/L6404compilada.htm\). Acesso em: 10/02/2023.](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/11521.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%201.521%2C%20DE%2026%20DE%20DEZEMBRO%20DE%201951.&text=Altera%20dispositivos%20da%20legisla%C3%A7%C3%A3o%20vigente,Art. Acesso em: 09/02/2023.</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm). Acesso em: 09/02/2023

BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. **Código de Defesa do Consumidor**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm). Acesso em: 09/02/2023.

BRASIL. Lei nº 8.249 de 02 de junho de 1992. **Lei de Improbidade Administrativa**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8429compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8429compilada.htm) . Acesso em: 05/07/2023.

BRASIL. Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995. **Lei do regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8987cons.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8987cons.htm). Acesso em: 17/02/2023.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 09/02/2023.

BRASIL. Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005. **Lei de Recuperações e Falências**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2005/lei/111101.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111101.htm). Acesso em: 10/02/2023.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de Março de 2015. **Código de Processo Civil de 2015**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/L13105compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/L13105compilada.htm) Acesso em: 10/02/2023.

CABRAL, Gustavo César Machado. **Ius Commune : uma introdução à história do direito comum do medievo à idade moderna** / Gustavo César Machado Cabral. – Rio de Janeiro : Lumen Juris, 2019.

COELHO, Fábio Ulhôa. **Curso de direito comercial, volume 1 [livro eletrônico]: direito de empresa** / Fábio Ulhôa Coelho. - 23. ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2019.

CORREIA, Alexandre; SCIASCIA, Gaetano. **Manual de direito romano** / Alexandre Correia, Gaetano Sciascia. - 5. ed. - São Paulo: Livros Cadernos LTDA, [19-].

CRETELLA JÚNIOR, José. **Curso de direito romano: o direito romano e o direito civil brasileiro no Novo Código Civil** / José Cretella Júnior. rev. e aum. — Rio de Janeiro: Forense, 2010.

DANTAS, San Tiago. **Programa de Direito Civil I: Parte Geral** / San Tiago Dantas. - Rio de Janeiro: Editora Rio, 1977.

DANTAS, San Tiago. **Programa de direito civil: Os contratos** / San Tiago Dantas. - Rio de Janeiro: Editora Rio, 1977.

DE AQUINO, Tomás. **Suma teológica, volume 6, II seção da II parte - questões 57-122** / Tomás de Aquino. - 2. ed. - São Paulo: Edições Loyola, 2012.

DECOCK, Wim. **Theologians and contract law: the moral transformation of the ius commune (ca. 1500-1650)**. In: Theologians and Contract Law. Brill Nijhoff, 2012.

DILORENZO, Thomas. Quatro mil anos de controle de preços. **Mises Brasil**, 12 de dezembro de 2013. Disponível em: <https://www.mises.org.br/article/1761/quatro-mil-anos-de-controle-de-precos> - Acesso em 20/12/2022.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro - volume 1: teoria geral do direito civil** / Maria Helena Diniz - 38. ed. - São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro - volume 2: teoria geral das obrigações** / Maria Helena Diniz - 36. ed. - São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro - volume 3: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais** / Maria Helena Diniz - 37. ed. - São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro - volume 6: direito das sucessões** / Maria Helena Diniz - 35. ed. - São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

Economistas da Unicamp. Roberto Campos. **YouTube**, 30 de abril de 2015. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=slrnSWtT1lo&list=PLqlXZRRun3vVVf9TJLvTelkTRQcjdbbE8&index=50>. Acesso em 20/12/2022.

FREITAS, Augusto Teixeira de. **Consolidação das leis civis** / Augusto Teixeira de Freitas ; prefácio de Ruy Rosado Aguiar. - Ed. fac-sim. - Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003. 2v.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil - Contratos - vol.4** / Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho. - 4. ed. - São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

GALVÃO DE SOUSA, José Pedro. **A Constituição e os Valores da Nacionalidade** / José Pedro Galvão de Sousa. -São Paulo: José Bushatsky, 1971.

GARRIGUES, Joaquín. **Curso de derecho mercantil : Tomo II** / Joaquín Garrigues. - 6. ed. - Madrid: Imprenta Aguirre, 1974.

GILISSEN, John. **Introdução Histórica ao Direito** / John Gilissen. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1995.

GOMES, Orlando. **Introdução ao direito civil** / Orlando Gomes; coordenador e atualizador Edvaldo Brito; atualizadora Reginalda Paranhos de Brito. – 22. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

GOMES, Orlando. **Contratos** / Orlando Gomes. - Rio de Janeiro: Forense, 2009.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro 3 : Contratos e Atos Unilaterais** / Carlos Roberto Gonçalves. – 19. ed. – São Paulo : SaraivaJur, 2022.

HAYEK, F.A. **O caminho da servidão** / F. A. Hayek. – São Paulo : Instituto Ludwig von Mises Brasil, 2010.

HERVADA, Javier. **Lições propedêuticas de filosofia do direito** / Javier Hervada; tradução Elza Maria Gasparotto; revisão técnica Gilberto Callado de Oliveira. - São Paulo: WMF Martins Fontes, 2008.

HERVADA, Javier. **Cuatro lecciones de derecho natural**. Eunsa, 1998.

HESPANHA, António Manuel. **Cultura jurídica europeia: síntese de um milénio** / António Manuel Hespanha. - Florianópolis: Fundação Boiteux, 2005.

HOMERO, **Ilíada** / Homero ; tradução e prefácio de Frederico Lourenço; introdução e apêndices de Peter Jones; introdução à edição de 1950 E. V. Rieu. – 1ª ed. – São Paulo: Penguin Classics Companhia das Letras, 2013.

IGLESIAS, Juan. **Derecho romano: historia e instituciones**. / Juan Iglesias. Sello Editorial SL, 2010.

JHERING, Rudolf von. **A evolução do direito**. BDJur, Brasília, DF, 31 mar. 2009. Disponível em: <<http://bdjur.stj.jus.br/jspui/handle/2011/20438>>.

JOLIVET, Régis, 1891-. **Vocabulário de Filosofia** / Régis Jolivet; tradução e prefácio de Gerardo Dantas Barretto. Rio de Janeiro: Agir, 1975.

JOLIVET, Régis, 1891-. **Tratado de Filosofia, volume 4** / Régis Jolivet. Rio de Janeiro: Agir, 1966.

JOSSERAND, Louis. **Los móviles en los actos jurídicos de derecho privado** / Louis Josserand. Argentina: Ediciones Olejnik, 2018.

JUNIOR, Vanderlei Garcia. Entenda o IVAR. Índice de Variação de Aluguéis Residenciais, o novo índice da FGV para o reajuste dos aluguéis nos contratos de locação. **Migalhas**, 17 de fevereiro de 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/359909/entenda-o-ivar--indice-de-variacao-de-alugueis-residenciais>. Acesso em: 21/12/2022.

JUSTINIANUS, Flavius Petrus Sabbatius. **Institutas do Imperador Justiniano** / trad. e notas Edson Bini - Bauru, SP: EDIPRO, 2001.

KASER, Max. **Direito Privado Romano** / Max Kaser. Lisboa: Fundação Calouste Gubenkian, 2011.

LEGIÃO URBANA. **Fábrica**. Rio de Janeiro: EMI. 1986. CD (4min:56s).

LEWIS, David Levering. **O Islã e a formação da Europa, de 570 a 1215** / David Levering Lewis: tradução de Ana Ban. Barueri: Amarylly, 2010.

MARTINS, Fran, 1913-1996. **Curso de direito comercial: contratos e obrigações comerciais** / Fran Martins. – 19. ed. rev., atual. e ampl. / por Gustavo Saad Diniz. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

MARTINS, Yago. "**Pontos de Contato Entre Escola Austríaca e Cristianismo Bíblico no Debate Sobre Preço Justo.**" MISES: Interdisciplinary Journal of Philosophy, Law and Economics 4.1 (2016): 43-68.

MEIRA, Sílvio Augusto de Bastos. **Instituições de direito romano** / Sílvio Augusto de Bastos Meira. São Paulo: Editora IASP, 2017.

MENDONÇA. José Xavier Carvalho de. **Tratado de direito comercial brasileiro volume 6, livro quarto, parte um** / José Xavier Carvalho de Mendonça. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1960.

MENDONÇA. José Xavier Carvalho de. **Tratado de direito comercial brasileiro volume 6, livro quarto, parte dois** / José Xavier Carvalho de Mendonça. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1960.

MENDONÇA, Manoel Ignacio Carvalho de. **Doutrina e pratica das obrigações, ou, tratado geral dos direitos de credito** (sic.). BDJur, Brasília, DF, 26 out. 2009. Disponível em: <<http://bdjur.stj.jus.br/dspace/handle/2011/25262>>.

MONTEIRO, Washington de Barros, 1910-1999. **Curso de direito civil, volume 1** / Washington de Barros Monteiro, Carlos Alberto Dabus Maluf. - 44. ed. - São Paulo: Saraiva, 2012.

MONTEIRO, Washington de Barros, 1910-1999. **Curso de direito civil, volume 5** / Washington de Barros Monteiro, Carlos Alberto Dabus Maluf. - 40. ed. - São Paulo: Saraiva, 2013.

MONTORO, André Franco. **Introdução à ciência do direito [livro eletrônico]** / André Franco Montoro. - 34. ed. rev., e atual. - São Paulo: Thomson Reuters, 2020.

NASCIMENTO, Marlo do. "**O desenvolvimento da teoria do preço justo: Martín de Azpilcueta entre a originalidade e a tradição.**" (2019)

NADER, Paulo. **Filosofia do Direito** / Paulo Nader. – 28. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2022.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Lesão nos contratos** / Caio Mário da Silva Pereira. – Rio de Janeiro : Forense, 1994

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: introdução ao direito civil: teoria geral de direito civil, volume I** / Caio Mário da Silva Pereira [revisão e atualização] Maria Celina Bodin de Moraes. – 33. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: teoria geral das obrigações - vol. II** / Caio Mário da Silva Pereira; revista e atualizada por Guilherme Calmon Nogueira da Gama. – 32. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: volume 3: contratos** / Caio Mário da Silva Pereira – 24. ed., rev. e atual. por Caitlin Mulholland. – Rio de Janeiro: Forense, 2020.

POTHIER, Robert Joseph. **Tratado de las Obligaciones** / Robert Joseph Pothier. - Distrito Federal [México]: Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, 2002.

REALE, Miguel. **Variações sobre a Justiça**. Professor Miguel Reale, 2004. Disponível em: <https://www.miguelreale.com.br/>. Acesso em 05/01/2023.

REALE, Miguel. **Visão Geral do Projeto de Código Civil**. Professor Miguel Reale. Disponível em: <https://www.miguelreale.com.br/>. Acesso em 12/01/2023.

REALE, Miguel. **Função Social do Contrato**. Professor Miguel Reale, 2003. Disponível em: <https://www.miguelreale.com.br/>. Acesso em 05/01/2023.

REALE, Miguel. **Emendas Absurdas ao Código**. Professor Miguel Reale, 2003. Disponível em: <https://www.miguelreale.com.br/>. Acesso em 17/01/2023.

REALE, Miguel, 1910. **Lições preliminares de direito** / Miguel Reale. - 27. ed. - São Paulo: Saraiva, 2002.

RIPERT, Georges. **Aspectos Jurídicos do Capitalismo Moderno** / Georges Ripert. - Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1947.

RODRIGUES, Silvio, 1917-. **Direito Civil, volume 1** / Silvio Rodrigues. - São Paulo: Saraiva, 2003.

RODRIGUES, Silvio, 1917-. **Direito Civil, volume 3** / Silvio Rodrigues. - São Paulo: Saraiva, 2002.

ROLIM, Luiz Antônio. **Instituições de direito romano** / Luiz Antônio Rolim. - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 2000.

SCHREIBER ... [ET AL.], Anderson. **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência** / Anderson Schreiber ... [et al.]. - 3.ed. - Rio de Janeiro: Forense, 2021.

THEODORO JÚNIOR, Humberto, 1938-. **Comentários ao novo Código civil, volume 3, t. I: dos defeitos do negócio jurídico ao final do livro III**/ Humberto Theodoro Júnior. - Rio de Janeiro: Forense, 2003.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: contratos [livro eletrônico]**. - 22. ed. - Barueri [SP]: Atlas, 2022.(Direito civil; 3)

VON MISES, Ludwig. **O cálculo econômico sob o socialismo** / Ludwig von Mises; tradução de Leandro Augusto Gomes Roque. - São Paulo: Instituto Ludwig von Mises. Brasil, 2012.

WIEACKER, Franz. **História do direito privado moderno** / Franz Wieacker Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1980.

WOLKMER, Antônio Carlos. **Fundamentos de história do direito** / organizador Antônio Carlos Wolkmer.-Belo Horizonte: Del Rey, 1996.

ZANOBIA, Luana. Escolha da Argentina por congelar preços é ineficaz e de caráter político. **VEJA** (abril.com.br), 14 de outubro de 2021. Disponível em:

<https://veja.abril.com.br/economia/escolha-da-argentina-por-congelar-precos-e-ineficaz-e-de-carater-politico/>. Acesso em 20/12/2022.