

A IMPORTÂNCIA E A DISCIPLINA DOS CONTRATOS ATÍPICOS¹

O presente artigo tem por finalidade apontar como, em um mundo globalizado como o atual, no qual os fatos se sucedem com grande velocidade, os *contratos atípicos* podem desempenhar relevante função na acomodação dos interesses econômicos dos particulares.

Parte-se da constatação inicial de que a necessidade de correspondência do Direito vigente em determinado local, em determinada época, com o meio social existente que ele visa regulamentar, sempre desafiou e angustiou o legislador de praticamente todas as sociedades, em todos os tempos. Essa angústia é ainda mais sentida em tempos de grande desenvolvimento social e econômico, quando o meio social modifica-se com uma velocidade galopante, nem sempre acompanhado, ao menos na mesma intensidade, da correspondente modificação legislativa. O século XX, como se sabe, foi profundamente marcado por uma evolução da humanidade jamais antes vista, verdadeiramente incomparável com todo o período que o precedeu.

Essa evolução criou, inevitavelmente, um descompasso entre o Direito posto e os anseios da sociedade à qual ele se dirigia. Na seara do Direito das Obrigações e, nele, em especial dos contratos, a necessidade de atualização das leis vigentes foi determinante para que princípios contratuais fossem revistos, conceitos tradicionais fossem revisitados e novos modelos contratuais fossem criados. Tudo isso, entretanto, ainda insuficiente para prover os particulares de instrumentos legais típicos para atender a todas as suas necessidades econômicas.

Daí que, além de poderem se valer dos tipos contratuais existentes na lei, os particulares, dentro do quadro traçado pelo legislador para a autonomia privada, podem celebrar contratos que não possuem regulamentação específica e completa na lei. Esses últimos são denominados de *contratos atípicos*.

Com efeito, o artigo 425 do Código Civil brasileiro estatui que: “*É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código*”.

São considerados *contratos típicos* aqueles que possuem regulamentação específica na lei e *contratos atípicos* aqueles que não encontram na lei um modelo de regulamentação próprio e exclusivo. Convém esclarecer que, para que seja considerado *típico*, não basta que o contrato seja de qualquer forma regulamentado pela lei. Mister se faz que haja, efetivamente, na lei, um modelo de regulamentação especificamente destinado àquele *tipo contratual* que proporcione às partes, ao menos, uma *disciplina básica* do contrato.

Assim, por exemplo, o *contrato atípico* denominado *built-to-suit*, que vem sendo crescentemente utilizado nos negócios imobiliários, e cujas características não correspondem, propriamente, a nenhum contrato tipificado pelo legislador. Na operação de *buil-to-suit* uma das partes compromete-se a adquirir um terreno e a nele construir um determinado prédio ou empreendimento que será locado à outra parte. A parte que adquire o terreno, constrói o empreendimento de acordo com os interesses da outra

¹ Carta Forense Agosto de 2008, p. 10.

parte, que irá posteriormente locá-lo podendo, ou não, ser estabelecido, dessa última, um direito de opção de compra.

Outros tantos exemplos podem ser mencionados. O Superior Tribunal de Justiça já entendeu, por exemplo, que o denominado *contrato de locação em shopping centers* são *contratos atípicos* na medida que não correspondem, própria e tipicamente, ao contrato de locação comercial tal como concebido na Lei n.º 8.245/91 (RESP n.º 178.908-CE, rel. Min. Eliana Calmon). Em outro aresto, o STJ entendeu ser *atípico* o contrato estabelecido entre uma companhia de alimentos e o pequeno produtor rural para instalação, na propriedade desse último, de um aviário para engorda de animais para posterior abate (RESP n.º 171.989-PR, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar).

Qual seria, então, o *regime jurídico* dos contratos atípicos? O fato de ser atípico não significa que o contrato não é regulamentado pela lei, ou seja, que está *immune à disciplina legal*. Como estabelece o artigo 425 do CC, os contratos atípicos são regulamentos, de forma genérica, pelos dispositivos constantes do CC que disciplinam os negócios jurídicos e os contratos em geral (respectivamente, os arts. 104 ao 184 e 421 ao 480). Designadamente, ainda, os contratos atípicos estão sujeitos aos limites impostos pelas normas de ordem pública (nesse sentido, também do STJ: RESP n.º 61.890-SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira), tais como a que prevê a boa-fé objetiva (art. 422, CC), a função social do contrato (art. 421, CC) e a que veda o abuso do direito (art. 187, CC).

Verifica-se, portanto, que diante da incapacidade do legislador de criar, de forma completa e exaustiva, tipos contratuais que atendem todas as expectativas dos particulares, os contratos atípicos, desde que respeitadas as normas destinadas aos negócios jurídicos e aos contratos, podem efetivamente desempenhar relevante papel na vida cotidiana das empresas e dos cidadãos em geral.

Daniel M. Boulos

Advogado em São Paulo; Coordenador e Professor do LLM Direito dos Contratos do Ibmecc Direito; Bacharel em Direito pela PUC-SP. Mestre em Direito Civil pela PUC-SP. Doutorando em Direito Civil na PUC-SP.