

## **A incidência da pós-eficácia das obrigações no direito contratual.**

### **L'incidenza di post-efficacia degli obblighi in materia di diritto contrattuale.**

Alexander Seixas da Costa<sup>1</sup>

**Resumo:** O contrato produz efeitos jurídicos no decorrer de um determinado lapso temporal, e uma vez cumprido o estipulado pelas partes, em princípio, não haveria nenhuma exigibilidade depois de extinto o contrato. No entanto, em certas circunstâncias, mesmo depois do término da relação contratual, pode uma das partes provocar prejuízo à outra, no sentido de retirar as vantagens que legitimamente se esperava no contrato. Diante deste quadro, apresentar-se-á o estudo da pós-eficácia das obrigações, com ênfase na incidência dos deveres anexos de lealdade da boa-fé objetiva na fase pós-contratual. É importante registrar que existem situações particulares do momento pós-contratual, mas que, efetivamente, não podem ser identificadas como manifestações da boa-fé objetiva na fase pós-contratual. A pós-eficácia das obrigações, própria das relações pós-contratuais, enseja uma responsabilidade civil pós-contratual, apto a reparar os danos decorrentes de uma conduta contrária aos deveres anexos de lealdade pós-contratual, conforme apresentado no caso do direito de vistas.

**Palavras-chave:** 1. Contrato. 2. Pós-eficácia. 3. Boa-fé objetiva 4. Deveres anexos. 5. Responsabilidade Civil.

**Riassunto:** L'effetto di contratto legale nel corso di un certo periodo di tempo, e una volta soddisfatto stipulata dalle parti, in linea di principio, non ci sarebbe alcuna responsabilità dopo la cessazione del contratto. Tuttavia, in determinate circostanze, anche dopo la cessazione del contratto, una parte può provocare danni ad un altro, al fine di eliminare sostanzialmente i vantaggi previsti dal contratto. Dato questo quadro, presenterà lo studio dell'efficacia dei post-obbligazioni, con particolare attenzione l'incidenza dei doveri di lealtà obiettivo fede allegati bene nel post-contrattuale. E 'importante notare che ci sono circostanze particolari del post-contrattuale, ma che in realtà non possono essere identificati come manifestazioni di buona fede oggettiva nel post-contrattuale. L'efficacia di post-obbligo, post-contrattuali, proprie relazioni, che tenta un post-contrattuali responsabilità, in grado di riparare il danno da un comportamento contrario ai doveri di allegati fedeltà post-contrattuali, come mostrato nel caso di opinioni giuste.

**Parole chiave:** 1. Contratto. 2. Post-eficacia. 3. Buona fede oggettiva. 4. Doveri allegati. 5. Responsabilità.

---

<sup>1</sup>Mestre em Direito Civil pela UERJ. Especialista em História do Brasil pela UFF. Professor Assistente de Direito Civil da Universidade Federal Fluminense. Professor de direito da Faculdade Paraíso.

**SUMÁRIO.** 1. Introdução. 2. A pós-eficácia das obrigações. 2.1. A fundamentação da pós-eficácia das obrigações. 2.2. A figura da pós-eficácia das obrigações e institutos afins: pós-eficácia aparente, virtual e continuada. A pós-eficácia das garantias do contrato e a eficácia decorrente da autonomia privada. 3. A natureza jurídica da responsabilidade civil-pós-contratual. 4. A aplicabilidade da responsabilidade civil pós-contratual. 5. Conclusão.

## **1. Introdução**

O contrato representa um elemento de grande relevância pelo papel que desempenha na sociedade, não apenas em virtude da circulação de riquezas e mercadorias que proporciona, mas também ao atendimento de diversas necessidades do homem. A doutrina civilista tradicionalmente apresenta as etapas de formação contratual, mas pouca atenção para eventual dano no momento posterior a extinção do contrato, isto é, em geral, compreende-se que extinto o contrato não seria possível haver nenhuma lesão àqueles contratantes..

Entretanto, depois do contrato findo, e, portanto, sem mais produzir efeitos, verificou-se que, em certas situações, algumas condutas poderiam causar prejuízo a um dos ex-contratantes, levando em conta o que fora estipulado pelas partes. Neste sentido, um comportamento realizado depois do adimplemento, mas que viesse a tornar inútil o contrato, não estaria em conformidade com aquilo que seja esperado pelas partes. Neste contexto, surge a questão pertinente: existe uma responsabilidade pós-contratual? De que forma é possível a sua caracterização? O trabalho apontará para a discussão da incidência da responsabilidade civil pós-contratual à luz do princípio da boa-fé objetiva, a partir de um caso concreto envolvendo o direito “eterno” de vistas para certo local. A escolha se justifica porque é apontada como um das primeiras hipóteses envolvendo a incidência da pós-eficácia das obrigações e, além disso, existe um processo judicial que apresenta uma situação semelhante no Rio de Janeiro, envolvendo os condôminos de uma edificação em São Conrado, o que demonstra a atualidade do tema. Cuida-se de uma abordagem metodológica que privilegia uma análise contratual à luz do princípio da boa-fé objetiva, na fase pós-contratual, orientando-se, pois, a tendência do direito de conferir mais atenção à normatividade dos princípios jurídicos.

## 2. A pós-eficácia das obrigações.

### 2.1. A fundamentação da pós-eficácia das obrigações.

A noção de pós-eficácia das obrigações, isto é, o fato de uma obrigação gerar efeitos depois de realizado o pagamento é um tema que aparece no cenário jurídico no século XX.<sup>2</sup> Os dois primeiros casos apontados na jurisprudência alemã das primeiras manifestações deste tema foram o julgamento de uma cessão de crédito e de um contrato de edição.<sup>3</sup> No primeiro, ficou decidido que o cedente permanece obrigado a não tolher a posição do cessionário. O outro exemplo versa sobre a disputa dos herdeiros do escritor francês Flaubert e o editor das obras deste artista, no qual o entendimento pautou-se no fato de que, nada obstante o contrato de edição tenha expirado, o titular do direito de publicação fica obrigado a não fazer concorrência com o editor, fundamentando tal dever pós-contratual na lealdade entre as partes.<sup>4</sup>

No Brasil, a falta de estudo da pós-eficácia das obrigações vem sendo objeto de crítica da doutrina brasileira. Para Gustavo Tepedino, o atual Código Civil já nasceu “velho”, porque valora mais o ter sobre o ser, o que representaria uma contradição com os princípios

---

<sup>2</sup> A jurisprudência na Alemanha, dos anos de 1910 a 1930, rejeitava a idéia de uma possível pós-eficácia das obrigações, como nas situações de, findo o contrato de locação, o antigo locador não está obrigado a tolerar a presença de um letreiro indicativo do novo consultório do inquilino, no caso um médico, para que seus clientes pudessem dirigir-se ao novo local de trabalho, ou na hipótese do empregador não ficar obrigado a fornecer informações sobre seu antigo empregado. cf. CORDEIRO, Antônio Manuel da Rocha e Menezes. *Da pós-eficácia das obrigações*. In: *Estudos de direito civil*. v.1. Coimbra: Almedina, 1991, p. 991. No direito brasileiro, a referência à *culpa post pactum finitum*, antes do advento do Código Civil de 2002, era feita por José Roberto de Castro Neves: “Finalmente, há os deveres que ocorrem após o contrato. São os casos de culpa *post pactum finitum*, como, *vg*, o dever de segredo, o dever de reserva e de garantia da fruição do resultado. Este último pode ser exemplificado da seguinte forma: A vende sua fábrica a B, e, imediatamente, depois de realizado o negócio, A abre outra fábrica especializada no mesmo ramo e concorrente direta do negócio que acabara de alienar para B. Na maioria dos casos, o vendedor, mesmo que não se tenha obrigado expressamente, fica impedido de, logo depois de alienar o seu negócio, abrir nova fábrica para competir com aquela que acabara de vender. Apesar de ser necessário um exame casuístico, pelo menos a princípio, parece que a concorrência especializada não era esperada por B, novo proprietário da fábrica. O procedimento do vendedor violaria as regras de conduta adequada, devendo, assim, ser invocado o princípio da boa-fé objetiva para proteger o adquirente do negócio.” cf. NEVES, José Roberto de Castro. Boa-fé objetiva: posição atual no ordenamento jurídico e perspectivas de sua aplicação nas relações contratuais. In: *Revista Forense*. Ano 96, vol 351, jul/set de 2000, p. 173.

<sup>3</sup> CORDEIRO, Antônio Manuel da Rocha e Menezes *ob cit*, p. 148. No direito português, segundo Carlos Alberto da Mota Pinto, a responsabilidade pós-contratual, ao lado dos contratos com eficácia para terceiros, seriam exemplos de relações obrigacionais sem deveres primários de prestação. A fundamentação da responsabilidade pós-contratual se pauta pela “integração do negócio jurídico, segundo os critérios do art. 239: vontade hipotética ou conjectural das partes e, sobretudo, ditames da boa-fé.” cf. PINTO, Carlos Alberto da Mota. *Cessão da posição contratual*. Almedina: Coimbra, 2003, p. 355-356.

<sup>4</sup> Segue trecho da decisão destacada por Menezes Cordeiro, *ob cit*, p. 148. “Este contrato foi cumprido de ambos os lados (...) Só que também depois do cumprimento, segundo o dever de lealdade derivado dos usos do tráfico dominado pela boa-fé e da própria essência do contrato de prestação de serviços podem continuar a existir vinculações. A elas pertence (...) no contrato de publicação, a vinculação do titular do direito de não fazer concorrência com o editor.”

constitucionais,<sup>5</sup> e por força da falha no aspecto técnico, no qual ressalta a falta de previsão do dever de boa-fé na fase pós-contratual, ao ponto de afirmar que, perante tal omissão, “bastava copiar o Código do Consumidor”.<sup>6</sup>

No mesmo sentido, aponta-se também a crítica de Antonio Junqueira de Azevedo em face das “*insuficiências*” ou “*deficiências*” do artigo 422 do Código Civil (CC) referente ao ainda Projeto do Código Civil, posto que nada tratava do que acontece depois do contrato estar formalmente extinto. O referido autor exemplifica a relevância do tema com três exemplos do direito alemão, sendo o primeiro o caso das vistas, que será tratado mais adiante.<sup>7</sup>

Uma justificativa empregada para a pós-eficácia das obrigações reside na comparação com a *culpa in contraendo*, no momento das tratativas. Em outras palavras, da mesma forma que na fase das negociações incidiria o princípio da boa-fé objetiva, por força dos deveres anexos, depois do término do contrato também existiriam os deveres pós-contratuais. Trata-se de uma visão que estabelece uma acepção de que entre o contrato haveria dois momentos polares: a etapa pré-contratual e a pós-contratual.

Esta analogia apresenta, segundo Antonio Menezes Cordeiro, apenas um aspecto retórico porque a situação daqueles que se encontram antes de iniciar o contrato não é a

---

<sup>5</sup> Uma das características apontadas pelo direito civil-constitucional reside justamente na prevalência das situações existenciais sobre as patrimoniais, como sustenta Pietro Perlingieri, embora o próprio autor ressalte a possibilidade de coexistirem as situações patrimoniais e existenciais. PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do Direito Civil. Introdução ao Direito Civil Constitucional*. 3 ed. trad. Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, p 106. Na doutrina nacional, apresenta-se as principais características da metodologia civil-constitucional: a *superção da dicotomia público e privado*, pois tanto o direito privado, como o público, devem direcionar à realização dos valores constitucionais, a *valorização do perfil funcional em detrimento do perfil estrutural*, a *historicidade dos institutos jurídicos*, e assim não encarar o direito romano como “fonte universal” de todos os problemas jurídicos, e por fim, a *preeminência da tutela das situações extrapatrimoniais ou existenciais em detrimento das patrimoniais*. cf. KONDER, Carlos Nelson, *Contratos Conexos: grupos de contratos, redes contratuais e contratos coligados*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006

<sup>6</sup> cf. TEPEDINO, Gustavo. O Novo Código Civil: duro golpe na recente experiência constitucional brasileira. *Editorial da Revista Trimestral de Direito Civil*. Rio de Janeiro: Padma, vol 7, jul/set, 2001, p. IV.

<sup>7</sup> Os outros dois julgados envolvem a encomenda a uma confecção de roupas 120 casacos de pele. A confecção entrega os casacos, e logo depois, e em seguida, fabrica outros 120 casacos de pele e vende para a concorrente da autora, configurando aí, a falta de lealdade *post pactum finitum*, e a situação de um indivíduo que desejava montar um hotel, e assim contratou uma fornecedora de alcatifa, que apesar de ter melhor preço, não era responsável pela colocação do tapete. Diante disso, requer junto a fornecedora a informação de quem poderia ser responsável pela colocação do tapete, indicando uma pessoa já com prática, porém, não informando o tipo de carpete. O resultado foi o emprego de uma cola inadequada para o carpete, que acabou estragando-o. Neste caso, figuraria uma ofensa a boa-fé pelo fato da fornecedora não ter sequer informado, mesmo depois de findo o contrato, sobre as características do tapete. cf. AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Insuficiências, deficiências e desatualizações do Projeto do Código Civil na questão da boa-fé objetiva nos contrato. In: *Revista Trimestral de Direito Civil* vol 1, jan/mar, 2001, p. 5-6. Para outros exemplos no direito alemão, ver Marco Antonio Trevisan, Responsabilidade civil pós-contratual. In: *Revista de Direito Privado*, n° 16, ano 4, p. 199-215, outubro/dezembro de 2003 p. 209, em que destaca o caso do locador permitir, durante certo tempo, que o locatário fixe uma placa com seu novo endereço, ou do empregador que se obriga a fornecer informações verídicas sobre seu ex-empregado.

mesma de quem já cumpriu o contrato e segue os seus efeitos. Diferente, portanto, do momento anterior à constituição do contrato, porque seria possível não concretizá-lo antes de sua formação, evitando desta forma um futuro dano<sup>8</sup>.

A referência à noção de que determinadas relações jurídicas produziram, pela sua própria natureza, efeitos pós-contratuais, também significou uma segunda forma de fundamentação da pós-eficácia. A sua maior aplicabilidade residiria no direito do trabalho: é a idéia de uma espécie de “comunidade” entre o empregado e o empregador, em que os deveres anexos sobreviveriam mesmo depois de extinta a relação laboral, e que não poderia ser rompida de forma abrupta. A grande dificuldade de aceitação desta fundamentação consiste no fato de que não seria admissível a relação “comunitária” em outras áreas do direito, como no caso do direito de família e no direito obrigacional<sup>9</sup>.

A simples alusão ao princípio da boa-fé objetiva apresenta um caráter meramente discursivo, mas deve ser conjugada com *os princípios da confiança, da lealdade e da proteção*. Assim sendo, mesmo depois de findo o contrato, as partes devem manter um dever de confiança, constituída em uma crença no seu parceiro contratual, no dever lealdade, no sentido de que, para além da prestação do contrato, deve-se objetivar o escopo contratual, e por fim, o dever de proteção, pois as antigas partes não ficariam na posição de meros estranhos depois de extinto o contrato.

Para Maurício Mota, o único dever violado seria a lealdade, pois o dever de confiança e de proteção implica uma alteridade, pois requer a presença do outro contratante, o que não mais estaria em jogo depois de encerrado o contrato.<sup>10</sup> A extinção do contrato implicaria na inexistência desta alteridade com o outro, de uma confiança ou proteção, estando agora as partes livres para negociar, subsistindo apenas o dever de lealdade.

O princípio da boa-fé das obrigações representa a aplicação de um dever anexo, lateral que deve ser observado pelos contratantes ainda que o contrato já tenha sido extinto no sentido de que esta atitude impeça uma parte de usufruir as vantagens do contrato, frustrando, pois, suas expectativas.<sup>11</sup> A pós-eficácia das obrigações em sentido estrito seria, pois, *os*

---

<sup>8</sup> cf. CORDEIRO, Antônio Manuel da Rocha e Menezes, *ob cit*, p. 160.

<sup>9</sup> cf. CORDEIRO, Antônio Manuel da Rocha e Menezes, *ob cit*, p. 162.

<sup>10</sup> É o que defende Maurício Mota, ao sustentar que o dever de esclarecimento dirige-se a outro participante, em favor do outro, e com o fim da obrigação não há mais alteridade. Os deveres de proteção implicam a proteção a pessoa e ao patrimônio da outra parte, implicando assim, numa alteridade, subsistindo apenas o dever de lealdade. cf. MOTA, Maurício. A pós-eficácia das obrigações. In: TEPEDINO, Gustavo. (coord). *Problemas de Direito Civil Constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2000, p. 227

<sup>11</sup> MOTA, Maurício, *ob cit*, p. 204.

*deveres anexos que permanecem à extinção do contrato*<sup>12</sup>, exigindo que as partes, nada obstante a extinção do contrato, sejam responsabilizadas pelos danos causados à outra parte pela ofensa ao princípio da boa-fé, tal como assinala Luis Manuel Teles de Menezes Leitão:

“Efectivamente, após a extinção do contrato pode prolongar-se a necessidade de observância de certas condições para que se mantenha a satisfação do interesse do credor ou não resultem danos para as partes. A boa fé impõe, que, após o cumprimento, o devedor não venha a retirar ou reduzir consideravelmente as vantagens que o cumprimento proporcionou ao credor. Caso o venha a fazer justificar-se a sua responsabilização pelos danos sofridos pela outra parte.”

O fundamento dessa responsabilização reside na violação dos deveres acessórios de boa fé. Os deveres acessórios que vigoram entre as partes por força do princípio da boa fé pode manter-se após a extinção do vínculo obrigacional, não deixará de existir responsabilidade se uma das partes trair a confiança da outra.<sup>13</sup>

## **2.2. A figura da pós-eficácia das obrigações e institutos afins: pós-eficácia aparente, virtual e continuada. A pós-eficácia das garantias do contrato e a eficácia decorrente da autonomia privada.**

Em princípio, o instituto da *culpa post pactum finitum* – termo designado para expressar a pós-eficácia das obrigações - pode parecer que está previsto em algumas situações no ordenamento brasileiro, como no caso no dever de garantia de fornecimento de peças ou acessórios de reposição previsto no art. 32 do Código de Defesa do Consumidor (CDC) depois de extinta a fabricação de um produto.

---

<sup>12</sup> “Assim, em face do comportamento assumido por uma das partes durante o *iter* contratual – na formação ou na execução-, criou-se situação em face da qual a boa-fé impõe, mesmo depois de extinto o contrato pelo regular adimplemento, um dever de proteger a pessoa ou os bens da outra parte, de informar a outra parte sobre qualquer circunstância apta a influenciar o gozo dos direitos adquiridos com o contrato, ou de manter a utilidade do resultado já obtido com o resultado.” cf. TREVISAN, Marco Antonio, *ob cit*, p. 208.

<sup>13</sup> cf. LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. *Direito das Obrigações*. Vol I. 2 ed. Coimbra: Almedina, 2002, p. 339. Para este civilista, o fundamento da responsabilidade pós-contratual residiria na ofensa aos deveres anexos à boa fé, sustentando que a função dos deveres acessórios extrapolam a simples realização do programa obrigacional.

Nesta situação, tem-se a chamada *pós-eficácia aparente*<sup>14</sup> que se caracteriza, na verdade, por uma eficácia atual, que a própria lei confere a determinadas relações jurídicas, e atrela ao fato extintivo do direito. Nesta figura, ocorre, tão somente, que a lei prevê os efeitos das obrigações surgirem apenas depois da sua extinção. Alguns exemplos podem ser enumerados a seguir.

Na mesma razão, o art. 10 § 1º do CDC ao estipular a todo fabricante a obrigatoriedade do aviso público, após a venda do produto, sobre a ciência de algum fato que prejudique o consumidor representa uma *pós-eficácia aparente*<sup>15</sup> pois tal obrigação deverá ser cumprida tão logo tenha o fornecedor o conhecimento do defeito. Nesta situação, a responsabilidade do fornecedor rege-se pelas regras de responsabilidade objetiva.

O contrato de mandato também apresenta uma aplicabilidade da *pós-eficácia aparente*. O mandatário pratica atos por ordem do mandante e pode ser extinto, dentre outras razões, pela revogação da procuração do mandato, nos termos do art. 682, I do CC, de forma expressa ou tácita, cabendo ao mandante notificar o mandatário e aqueles que o contrato de mandato pode produzir determinado efeito. Neste passo, a revogação da procuração não pode ser oposta a terceiros que ignoravam a revogação e concluíram negócio com o mandatário, como estabelece o artigo 686 do CC. A *pós-eficácia* é apenas aparente; ainda que a revogação tenha extinguido o contrato de mandato, perante o terceiro o contrato com o mandatário deve permanecer, em razão da boa-fé subjetiva daquele que ignorava que o mandante havia retirado os poderes outrora conferidos ao mandatário.

Até mesmo no direito de família seria possível caracterizar a *pós-eficácia aparente*, diante do divórcio. Quando os cônjuges se divorciam podem surgir a previsão de alimentos para um dos cônjuges, ou o direito da mulher de manter o nome de casada.

Por outro lado, existem obrigações cujo conteúdo está previsto em certos deveres que só poderão ser observados quando de sua extinção, o que seria a *pós-eficácia virtual*<sup>16</sup> em que a eficácia da prestação secundária apenas se manifesta na extinção da obrigação principal. É o dever do advogado de devolver os documentos ao término de sua atuação profissional. Uma situação que também poderia ser enquadrada na figura da *pós-eficácia virtual* consiste na

---

<sup>14</sup>CORDEIRO, Antônio Manuel da Rocha e Menezes, *ob cit*, p. 177.

<sup>15</sup> Em relação ao *recall*, instrumento utilizado para a substituição de peças defeituosas, entende-se que se trata de uma prática preventiva, no sentido de evitar um futuro dano, a fim de que não se concretizasse e, conseqüentemente, as ações de ressarcimento. DONNINI, Rogério. *Responsabilidade pós-contratual no novo Código Civil e no CDC*. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 124-125.

<sup>16</sup>CORDEIRO, Antonio Menezes, *ob cit*, p. 178.

retirada do nome de consumidor do cadastro de banco de dados, que adimpliu posteriormente sua obrigação, depois de ter seu nome inscrito em algum cadastro.<sup>17</sup>

Existe ainda a denominada *pós-eficácia continuada*<sup>18</sup> presente nas obrigações duradouras, em que a extinção do dever principal não implica o término de outros deveres.<sup>19</sup> O exemplo desta pós-eficácia mencionado por Maurício Mota seria o caso de um banqueiro que, depois de vender seu banco, ficaria obrigado a não instalar novo estabelecimento pelo prazo de três anos.<sup>20</sup>

Além destas figuras, os contratos contêm garantias que, pela sua própria natureza, manifestam posteriormente à sua extinção. Desta forma, o legislador assegurou algumas *garantias ao contrato*, com o propósito de assegurar ao contratante que o contrato atinja sua finalidade, mesmo depois de formalmente extinto. É a hipótese do vício redibitório e da evicção, asseguradas no Código Civil.

Admite-se, ainda, que a autonomia privada das partes estabeleça efeitos pós-contratuais. É a situação de ser convencionado, por exemplo, a renovação tácita, como ocorre no contrato de seguro, consoante o art. 774 do CC. O silêncio das partes implica na formação de novo contrato.

Em se tratando das garantias do contrato, ou de estipulação das partes, o que se tem são *situações exclusivas do período pós-contratual*, que não se confundiria com a noção de *relação pós-contratual*.<sup>21</sup> A distinção realizada pelo professor Mauricio Mota se fundamenta na noção de que a extinção do contrato, apesar de ser o primeiro elemento, não deve ser encarada como o único para analisar a manifestação da boa-fé objetiva na fase pós-contratual.

---

<sup>17</sup> Apelação cível. Responsabilidade civil objetiva. Relação de consumo. Manutenção indevida em cadastro restritivo de crédito. Boa-fé objetiva. **Deveres de conduta anexos na fase pós-contratual**. Cooperação com o vulnerável mormente após o pagamento de débitos. Dever de informação cumprido pelo cadastro de proteção de crédito. Dívida pendente paga integralmente com os encargos cobrados, ônus da baixa restrição que é do fornecedor. Princípio norteador que refere aquele que se beneficia da situação de arcar com os ônus dela decorrentes. Direito fundamental à privacidade. Garantia. CF/88 art. 5º, inc. X. Teoria do risco do negócio. Crime de consumo conforme art. 73 CDC se o fornecedor não corrige imediatamente a informação inidônea. Dano moral existente. Inexistência de responsabilidade do cadastro (art. 14 § 3º CDC). Indenização fixada com parcimônia e razoabilidade vedado o enriquecimento sem causa. Condenação imposta ao credor-supermercado que, tendo recebido os valores devidos via escritório de cobrança, deixa de encaminhar aviso ao cadastro para a baixa imediata da restrição. Sentença parcialmente revista. Recurso provido em parte, por maioria. BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. Apelação Cível n.º. 2007.001.64207. 18ª Câmara Cível. Rel. Des. Jorge Luiz Habib. Data de julgamento: 25/03/2008.

<sup>18</sup> CORDEIRO, Antônio Manuel da Rocha e Menezes *ob cit.*, p. 178-179.

<sup>19</sup> Entretanto, Antonio Menezes Cordeiro ressalta a possibilidade de enquadrar a pós-eficácia continuada na compreensão de uma pós-eficácia em sentido amplo, em razão do fato de que depois a extinção da obrigação principal existiria uma mudança, e os elementos que continuam são de alguma maneira, posterior à parte realizada. cf. CORDEIRO, Antônio Manuel da Rocha e Menezes *ob cit.*, p. 180.

<sup>20</sup> MOTA, Maurício, *ob cit.*, p. 224.

<sup>21</sup> MOTA, Maurício; KLOH, Gustavo. *Transformações contemporâneas do direito das obrigações*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2011.

Por conta disso, nestas situações exclusivas do período pós-contratual o direito objetivo já prescreve os efeitos e conseqüências, como no caso do vício redibitório e da evicção, ou a própria manifestação das partes revela o efeito a se produzido.

As relações pós-contratuais, entretanto, seriam não apenas aquelas posteriores ao término do contrato – e, neste ponto, parece-nos um ponto em comum com as situações exclusivas do período pré-contratual, mas que seriam capazes de produzir um “regime jurídico próprio”. Diante deste quadro, resta investigar qual seria o “regime” aplicável às relações pós-contratuais, questionamento que nos remete à natureza da responsabilidade civil pós-contratual.

### **3. A natureza jurídica da responsabilidade civil pós-contratual**

A noção de uma responsabilidade civil pós-contratual foi apontada, ainda na vigência do Código Civil de 1916, por Miguel Maria de Serpa Lopes:

“O princípio geral consiste em que, rompido o contrato, a responsabilidade civil dele emanante estanca subitamente a partir do momento daquele rompimento. Daí por diante é o vazio, pois nada mais resta.

Não há razão para reviver o que já se encontra extinto.

Tal é o princípio geral e que se justifica por si mesmo. Todavia, em circunstâncias excepcionais pode sobrevir uma responsabilidade decorrente de fatos supervenientes ainda ligados ao contrato extinto.

Dá-se como que o impulso da *vis inertiae*, por força do qual a rodagem ainda continua a mover-se, a despeito da sua força propulsora já haver cessado.”<sup>22</sup>

Utilizando-se da metáfora apresentada pelo civilista acima mencionada coloca-se a seguinte questão: o que “impulsionaria” a permanência da produção de efeitos do contrato depois de sua extinção ? A “força propulsora” que moveria a rodagem teria a mesma natureza daquela que a movia anteriormente ? Em termos práticos, qual seria a natureza desta responsabilidade pós-contratual: contratual ou extracontratual?

---

<sup>22</sup> LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de Direito Civil*. vol V: Fontes acontratuais das obrigações 4 ed. rev. e atual. José Serpa Santa Maria. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1995, p. 190.

A distinção entre a responsabilidade contratual e extracontratual, nada obstante algumas críticas<sup>23</sup> podem ser apresentadas em razão de vários aspectos: em termos topográficos, a contratual localiza-se no Título relativo ao inadimplemento das obrigações (art. 389 e seguintes do CC) ao passo que a extracontratual em Título próprio a Responsabilidade Civil.<sup>24</sup> Em relação à vinculação entre a vítima e o causador do dano, a contratual se pauta pela noção de que a obrigação da reparação decorre da infração ao dever preexistente, que pode ser uma obrigação ou outro negócio jurídico firmado entre as partes, enquanto que a extracontratual deriva da ofensa à lei.<sup>25</sup>

A diferenciação entre os dois tipos de responsabilidade, para Judith Martins-Costa, pode ser identificada sob vários aspectos: a capacidade das partes, pois a contratual pressupõe que a violação da regra contratual decorra de um sujeito capaz, caso contrário será inválido (artigo 104, I do CC), salvo no caso dos atos-fatos, ao passo que a extracontratual alcança os relativamente incapazes (artigo 928 do CC); no caso de fixação do *dies a quo* para a fixação de ressarcimento, pois na contratual o marco temporal pode depender de várias hipóteses, por exemplo, se a prestação estava sujeita a termo ou não, enquanto que na extracontratual a obrigação de reparar nasce da prática do ato; na contratual é possível uma pré-fixação do dano, pela cláusula penal, ausente na extracontratual; o lugar em que deverá ser apreciado o pedido indenizatório, fixado na contratual naquele lugar que fora previsto no contrato, e na extracontratual, no local onde ocorreu o ilícito e por derradeiro, no campo probatório, na responsabilidade contratual, cabe ao devedor sustentar que deverá provar que, de fato cumpriu a obrigação, ao passo que na responsabilidade extracontratual é o autor da demanda (a vítima do dano) que deverá provar os fatos constitutivos de seu direito.<sup>26</sup>

O entendimento de Miguel Maria de Serpa Lopes assinalava que no momento pós-contratual, em que não existe o contrato ou que tenha já cessado seus efeitos, ter-se-ia uma

---

<sup>23</sup> Neste sentido, sustenta-se que o Código de Defesa do Consumidor superou a distinção entre responsabilidade contratual e extracontratual ao equiparar o consumidor a todas as vítimas do acidente de consumo relativo a responsabilidade do fornecedor de produtos e serviços. cf. CAVALIERI FILHO, Sérgio. *Programa de Responsabilidade Civil*. 4 ed. São Paulo: Malheiros, 2003, p. 39.

<sup>24</sup> FROTA, Mário. Estudo contrastivo da responsabilidade civil nos códigos civis do Brasil e de Portugal. In: *Revista de Direito do Consumidor*, n° 53, p. 151.

<sup>25</sup> “Em suma: tanto na responsabilidade extracontratual como na contratual há a violação de um dever jurídico preexistente. A distinção está na sede desse dever. Haverá responsabilidade contratual quando o dever jurídico violado (inadimplemento ou ilícito contratual) estiver previsto no contrato. A norma convencional já define o comportamento dos contratantes e o dever específico a cuja observância ficam adstritos. E como o contrato estabelece um vínculo jurídico entre os contratantes, costuma-se também dizer que na responsabilidade contratual já há uma relação jurídica preexistente entre as partes (relação jurídica e não dever jurídico preexistente, porque este sempre se faz presente em qualquer espécie de responsabilidade). Haverá, por seu turno, responsabilidade extracontratual se o dever jurídico violado não estiver previsto no contrato, mas sim na lei ou na ordem jurídica.” CAVALIERI FILHO, Sérgio, *ob cit.*, p. 39.

<sup>26</sup> Cf. MARTINS-COSTA, Judith. *Comentários ao Novo Código Civil*. vol V, tomo II: do inadimplemento das obrigações. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 100-102.

culpa extracontratual.<sup>27</sup> Assim sendo, a “força propulsora” da rodagem não encontraria fundamento no contrato porque, de fato, não existe mais, e por isto, não produz mais efeitos. Da mesma forma, Judith Martins-Costa, ao sustentar que, por não existir mais contrato, o regime seria o extracontratual (arts. 186, 187 e 927 do CC), acrescentando, todavia, a necessidade do intérprete avaliar, tal qual na responsabilidade pré-contratual, tanto a conduta exigível, quanto o dever descumprido, considerando o “contato social” estabelecido entre as partes.<sup>28</sup>

A denominada *culpa post pactum finitum* configuraria uma “terceira via” da responsabilidade civil para a ofensa a determinados deveres que, não sendo obrigações no aspecto técnico, representariam um “*plus*” à proteção delitual.<sup>29</sup> É a posição de Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, segundo a qual existiriam vinculações específicas, que “não permitem uma tutela primária, através da acção de cumprimento, mas também são algo mais do que a simples observância do dever genérico de respeito”.<sup>30</sup> Esta linha de pensamento, porém, não encontraria acolhida e aplicabilidade no direito brasileiro<sup>31</sup> seja pela inexistência deste “terceiro gênero”<sup>32</sup>, seja em razão da grande insegurança que causaria, além de não haver consagrado este gênero no Código Civil brasileiro.<sup>33</sup>

Houve quem sustentasse não a aplicabilidade da “terceira via” da responsabilidade, mas a possibilidade de aplicação conjunta destas responsabilidades. Trata-se da configuração da responsabilidade pós-contratual enquanto extracontratual, no entanto, em virtude do contato negocial estabelecido entre as partes, seria também informada pelo regime da responsabilidade contratual e desta maneira atribuindo a responsabilidade objetiva por fato de terceiro e a inversão do ônus da prova.<sup>34</sup>

---

<sup>27</sup> LOPES, Miguel Maria de Serpa, *ob cit*, p. 161.

<sup>28</sup> MARTINS-COSTA, Judith, *ob cit*, p. 123-124.

<sup>29</sup> “No entanto, também no caso da *culpa post pactum finitum*, a situação de responsabilidade assim gerada não é susceptível de ser reconduzir, quer à responsabilidade contratual, quer à responsabilidade delitual, havendo, portanto, que considerar esta situação igualmente incluída nas hipóteses de responsabilidade civil, que não se deixam reconduzir, quer à responsabilidade contratual, quer à responsabilidade delitual, havendo, portanto, que considerar esta situação igualmente incluída nas hipóteses de responsabilidade civil, que não se deixam reconduzir a nenhuma das situações tradicionais.” cf. LEITÃO, Luis Manuel Teles de Menezes, *ob cit*, p. 339.

<sup>30</sup> cf. LEITÃO, Luis Manuel Teles de Menezes, *ob cit*, p. 332.

<sup>31</sup> Entretanto, esta “terceira via” já admite seguidores, ao sustentar que as violações cometidas pelas partes não se enquadram no vínculo obrigacional e, por outro lado, não seriam qualificadas de ilícitos civis. cf. NEVES, José Roberto de Castro, *ob cit*, p. 359.

<sup>32</sup> cf. DONNINI, Rogério, *ob cit*, p. 148.

<sup>33</sup> MELO, Diogo Leonardo Machado de. Notas sobre a responsabilidade pós-contratual. In: NANNI, Giovanni Ettore (coord). *Temas relevantes do direito civil contemporâneo: reflexões sobre os cinco anos do Código Civil*. São Paulo: Atlas, 2008, p. 435.

<sup>34</sup> É a posição que já foi defendida por Maurício Jorge Mota, no artigo A pós-eficácia das obrigações. In: TEPEDINO, Gustavo (org). *Problemas de direito civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 200, p. 237. Consta registrar que o autor mudou seu posicionamento, em artigo mais recente, intitulado A pós-eficácia das obrigações revisitada, sustentando que a responsabilidade pós-contratual apresenta natureza contratual,

Existe ainda a posição de Jorge Cesa, pontuando a possibilidade do emprego das duas responsabilidades, no momento pós-contratual. O que definirá a aplicação de uma ou outra responsabilidade será o *caso concreto*, defendendo que se as partes estipulam sobre o que vier a prosseguir depois de extinto o contrato, como no sigilo posterior, ou um dever relacionado ao bem objeto do negócio, como as explicações sobre determinado produto, terá natureza contratual; se, ao contrário, não se identificar tais elementos seria uma responsabilidade extracontratual.<sup>35</sup>

Para Marcos Antônio Trevisan, a responsabilidade pós-contratual caracterizaria enquanto contratual, pois o dever que não fora observado fundamenta-se na boa-fé objetiva e “irradia-se do contrato extinto, de sorte que com ele guarda íntima relação”<sup>36</sup>. Assim sendo, apesar de extinto, seria contratual porque é a partir do contrato que os deveres anexos se expandem.

No entendimento de Maurício Mota, a fundamentação da contratualidade dos deveres anexos de conduta pós-eficazes se encontra a partir da observação da causa final ou sinalagmática do contrato, isto é, as partes devem agir com lealdade, em todas as etapas da relação jurídica obrigacional, persistindo ainda que extintas as obrigações principais, mas agora sob novo fundamento do fim contratual esperado pelas partes:

“Esses deveres laterais de conduta no período pós-contratual mantêm suas qualidades de contatos negociais especialmente qualificados, mas agora não pelas operações econômicas que caracterizavam o contrato (obrigações principais), mas sim como relações fáticas, comportamentos socialmente típicos, para assegurar o escopo e a higidez da inteira relação obrigacional até que seus efeitos se esgotem totalmente pelo decurso do prazo prescricional. Assim sendo, não se dirigem os deveres acessórios pós-contratuais ao cumprimento da obrigação principal (já executada), *mas à realização do fim contratual e da proteção da outra parte, dos seus interesses e de sua*

---

conforme consta em obra mais recente em Transformações contemporâneas do direito das obrigações. Rio de Janeiro: Elsevier, 2011.

<sup>35</sup> SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. *Inadimplemento das obrigações*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 162.

<sup>36</sup> TREVISAN, Marco Antonio, *ob cit*, p. 212.

*esfera jurídica pessoal e patrimonial, dada a relação de confiança fundamentada pelo próprio contrato executado.*<sup>37</sup> (grifos nossos).

Em termos práticos, a responsabilidade pós-contratual, conforme assinala Rogério Ferraz Donnini, torna mais fácil a reparação em razão da maior facilidade de provar a culpa pelos deveres acessórios, derivado do contrato, além da relevância em termos de contagem de prazo prescricional.<sup>38</sup> A responsabilidade será contratual porque o dever anexo infringido decorre do contrato e neste passo, caberia o exame das cláusulas contratuais com os deveres anexos pós-eficazes.<sup>39</sup>

A admissão da responsabilidade pós-contratual enquanto contratual apresenta, segundo Diogo Leonardo de Machado de Melo, os seguintes fundamentos: é muito mais fácil provar a ofensa a um dever lateral, em que constam as expectativas das partes do que a culpa genérica da responsabilidade extracontratual. Além disso, os deveres anexos decorrentes da boa-fé permanecem ainda que não previstos contratualmente, específicos de cada relação contratual; não há ofensa a boa-fé de forma genérica, pois o dever lateral está relacionado a uma obrigação, e uma vez violado, ter-se-ia descumprido o próprio contrato. Por fim, aplicar a responsabilidade extracontratual na responsabilidade pós-contratual seria desconsiderar a normatividade da boa-fé objetiva que é destinada a todas as relações contratuais.<sup>40</sup> Em síntese, entender que a responsabilidade pós-contratual apresenta natureza contratual representaria uma concretização do princípio da boa-fé objetiva:

“Em suma, tratar a responsabilidade pós-contratual como hipótese de responsabilidade delitual por ofensa aos comandos abstratos da lei (CC, art. 187) seria perpetrar a *inefetividade* da própria função supletiva da boa-fé, amenizando drasticamente o poder de coerção que esta exercia para a garantia da efetivação de uma dada obrigação.

(...)

Considerar a responsabilidade pós-contratual como hipótese de responsabilidade contratual prestigia a aplicação da boa-fé no âmbito do

---

<sup>37</sup> MOTA, Maurício; KLOH, Gustavo (coord). *Transformações Contemporâneas do direito das obrigações*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2011.

<sup>38</sup> DONNINI, Rogério Ferraz *ob cit*, p. 149.

<sup>39</sup> DONNINI, Rogério, *ob cit*, p. 150.

<sup>40</sup> MELO, Diogo Leonardo Machado de, *ob cit*, p. 436-438. É importante registrar que a jurisprudência já admite o descumprimento dos deveres anexos enquanto inadimplemento, conforme estabelece o Enunciado 23 da I Jornada de Direito Civil do Superior Tribunal de Justiça: “Em virtude do princípio da boa-fé, positivado no art. 422 do novo Código Civil, a violação dos deveres anexos constitui espécie de inadimplemento independentemente de culpa.”

contrato (CC, art. 422), gerando aos contratantes o dever de diligência, cooperação e de presteza não somente no âmbito da execução dos contratos, mas mesmo tendo este chegado a seu fim. E estes deveres são específicos daquele dado contrato, razão pela qual seu enquadramento é no âmbito da responsabilidade contratual. E assim, o seu descumprimento acarretará a presunção de culpa por parte do ofensor, exigindo deste a prova de uma das excludentes da responsabilidade, responsabilidade objetiva em caso de fato de terceiro, submetendo-se aos prazos de prescrição específicos desta modalidade de responsabilidade.”<sup>41</sup>

Adotando, pois, o entendimento de que a responsabilidade pós-contratual apresente natureza *contratual*, deverá ser provado o dano ocorrido, onexo de causalidade, a existência do contrato e o descumprimento, não do contrato, mas dos deveres anexos pós-contratuais. Não será necessário, portanto, a demonstração de qualquer atuação culposa ou baseada no risco para configuração de tal responsabilidade.

#### **4. A aplicabilidade da responsabilidade civil pós-contratual.**

O caso das vistas “eternas” permite uma gama de questões a serem colocadas em debate. Em síntese, uma pessoa aliena a outra um imóvel com vista, por exemplo, para o Cristo Redentor, ou para a Baía de Guanabara ou ainda para um belo morro. Apesar de a referência ser do direito alemão, na cidade do Rio de Janeiro existe um julgado muito parecido que foi a venda de imóveis para os moradores do Condomínio São Conrado Green.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> MELO, Diogo Leonardo Machado de, *ob cit*, p. 438-439.

<sup>42</sup> . Prestes a completar um ano, a polêmica em torno da construção do condomínio de luxo Gávea Green, em São Conrado, na Zona Sul do Rio, está longe de terminar. Os moradores dos cinco prédios do condomínio São Conrado Green reclamam que o novo empreendimento vai acabar com “a vista eterna para o mar”, que lhes foi vendida pela construtora, há mais de 30 anos. Embora já tenham tido o pedido no Ministério Público indeferido, eles continuam buscando novas formas de evitar o início da obra, marcada para janeiro.

A construtora Brascan, dona do terreno garante que está amparada pela lei e que todas as licenças municipais para a construção do Gávea Green estão sendo obtidas. O condomínio em forma de escada - com dez andares na frente e 16 nos fundos - terá 40 apartamentos de luxo. As unidades, segundo o projeto, podem variar de 470 a mil metros quadrados, com cinco vagas de garagem.

Desde setembro de 2007, quando o novo empreendimento começou a ser anunciado, a bela paisagem da janela que inspira paz e harmonia vem causando dor de cabeça e aborrecimento aos moradores dos 360 apartamentos dos edifícios Solari, Torrigianni, Verrochio, Brancusi e Brunelleschi, do São Conrado Green. Para a síndica do Brancusi, Maria Helena Fonseca Lorena de Araújo, a perda da vista vai provocar a desvalorização dos imóveis, a perda da privacidade dos moradores e redução da qualidade de vida na região. “Em 1976, quando esse conjunto arquitetônico foi construído, levou em consideração a paisagem. Tanto que as

Trata-se de uma ação popular contra o Poder Público e a incorporadora para tornar nulos os atos administrativos que concederam licença para construção em determinada região destinada à atividade turística-hoteleira, em virtude de um Termos de Obrigações de 1972 entre o Estado da Guanabara e a sociedade Gávea-Hotelaria e Turismo, proprietária do terreno na época.<sup>43</sup> Para os moradores do Condomínio São Conrado Green a construção de um prédio nesta região representaria uma ofensa às suas legítimas expectativas de ter acesso à “vista eterna.” A discussão no acórdão fica atrelada à aspectos associados ao direito administrativo e urbanístico, sem fazer referência a um aspecto fundamental no plano do direito contratual, qual seja, os efeitos do contrato. Em regra, os contratos vinculam apenas as partes, e seus efeitos apenas se restringem aos contratantes. No entanto, é possível que os contratos atinjam terceiros, ou seja, o descumprimento do referido termo assinado afeta diretamente aqueles que compraram seu imóvel em São Conrado com “vistas eternas”.

Aquele que aliena o imóvel e depois vem a construir um prédio, impedindo a vista, descumpre um dever anexo pós-eficaz de lealdade. Neste caso, incidiria em notória ofensa a boa-fé objetiva, devendo, assim, reparar o alienante em perdas e danos. Nada impede que o

---

áreas sociais de todos os prédios são voltadas para a orla de São Conrado. Quando comprei meu apartamento, a construtora garantia no folder que teríamos vista eterna para o mar. Agora, a mesma construtora quer erguer um prédio na frente do condomínio. Ou seja, pagamos mais caro por uma enganação”, reclamou a síndica, acrescentando que os apartamentos com vista para o mar costumam valer de 15% a 20% mais que os outros.” Moradores de predio de luxo lutam para manter vista do mar. Disponível em [www.globo.com.br](http://www.globo.com.br), acessado em 08/08/2008.

<sup>43</sup>APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO POPULAR. MEDIDA CAUTELAR INOMINADA. ADMINISTRATIVO. DIREITO URBANÍSTICO. DESMEMBRAMENTO DE LOTEAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. TERMO DE OBRIGAÇÕES. PRESSUPOSTO DE OFENSA À MORALIDADE ADMINISTRATIVA. ANTECIPAÇÃO DA TUTELA RECURSAL POR MEIO DE CAUTELAR. POSSIBILIDADE. INTELIGÊNCIA DO ART. 800, § ÚNICO, DO CPC. RISCO DE DANO E RELEVÂNCIA DO DIREITO QUE PERMITEM VISLUMBRAR VIOLAÇÕES DE CUNHO ADMINISTRATIVO. JULGAMENTO DA APELAÇÃO QUE INDUZ A RATIFICAÇÃO DA LIMINAR CONCEDIDA NA CAUTELAR, E NÃO A EXTINÇÃO DA MEDIDA.

1. Compulsando os autos, verifica-se estarem presentes os requisitos para o ajuizamento da Ação Popular, quais sejam, a condição de eleitor, a indicação de ilegalidade ou ilegitimidade do ato praticado e a lesividade ao patrimônio público, que constituem os pressupostos processuais para a demanda.

2. Presentes todos os pressupostos processuais de existência e validade para o ajuizamento da ação, tem-se o regular estabelecimento da relação jurídico-processual entre as partes, de modo a não se justificar o indeferimento da inicial, por falta de possibilidade jurídica do pedido.

3. De acordo com o art. 800, parágrafo único, do CPC, pode a parte interessada, em caso de urgência, requerer a concessão de medida cautelar diretamente ao Tribunal, quando o recurso de apelação já tiver sido interposto, com o intuito de evitar possível dano sobre os bens que se pretendem tutelar, na forma do art. 273, do CPC.

4. Justificado está o ajuizamento da medida cautelar, na medida em que há um requerimento de tutela de urgência, cuja análise não pode aguardar o trâmite de processamento da apelação e a sua posterior remessa ao Tribunal.

5. Voto no sentido de dar provimento ao apelo, para anular a sentença recorrida e determinar o regular processamento do feito na vara de origem.

6. Por conseguinte, voto no sentido de confirmar a concessão da liminar, nos autos da Medida Cautelar, julgando esta procedente, a fim de manter suspensas as Licenças concedidas pelo Município do Rio de Janeiro e quaisquer providências para o início ou continuidade das obras ou venda das unidades imobiliárias a terceiros. (TJRJ, 6ª Câmara Cível, Apelação Cível nº 2009.001.62186 e Medida Cautelar Inominada 2009.014.00076)

adquirente possa ajuizar uma ação de obrigação de não fazer em face do alienante, com aplicação de astreinte em caso de continuação de obra. Em síntese, a parte que alienou o bem com as vistas não pode, em momento posterior, restringir ou impedir tal direito, sob pena de causar um dano àqueles que tinham uma expectativa de fruir da referida vista, de tal modo que a obstrução, por parte de quem assegurou tal direito, configura notório caso de pós-eficácia das obrigações. Entretanto, existiria algum “limite” para esta pós-eficácia?

A discussão a respeito do limite temporal da pós-eficácia das obrigações, que se inicia tão logo se extingue o contrato, implica em responder a seguinte questão: é válido um contrato com a cláusula que assegura um “direito de vista” para determinado lugar eternamente? Como que fica a questão do crescimento da cidade, ou seja, as demais pessoas deveriam se sujeitar a tal contrato? A estipulação de que em certa localidade não seja edificada nenhuma construção, de certa forma, coloca uma restrição àquela área; ainda que seja da propriedade do vendedor que garante a vista, esta propriedade deve cumprir a sua função social?

Esta cláusula pode ser admitida se compreendida no âmbito da autonomia privada dos agentes. A autonomia privada é definida por Francisco Amaral como o “poder que os particulares têm de regular, pelo exercício de sua própria vontade, as relações de que participam, estabelecendo-lhes o conteúdo e respectiva disciplina jurídica”.<sup>44</sup> Segundo este civilista, o princípio da autonomia privada é de grande relevância, pois atribui ao indivíduo a potência de ser titular de direitos e os defender na esfera judicial. É justamente em razão desta autonomia privada que se realiza, por exemplo, a liberdade contratual, e ainda, de com quem contratar e sobre o que contratar. Entretanto, pondera que a autonomia privada não representa um poder absoluto, sem qualquer tipo de limite, como se poderia pensar, por exemplo, na intervenção do Estado na legislação do direito do consumidor, no acesso gratuito de idosos a eventos esportivos, apresentado, pois, algumas restrições, em especial, na concretude da igualdade material.

Neste sentido, deve-se compreender que a autonomia privada pode sofrer restrições se estiver em pauta outros valores. Um contrato atinge não apenas as partes que celebraram a avença, mas também terceiros. Neste ponto de vista, se, em momento posterior, a área em questão precisar ser desapropriada, pelo Poder Público para realização de obras públicas prevalecerá a atuação estatal, que visa o bem da coletividade. Neste caso, afasta-se a autonomia privada em favor do interesse público existente, além de inexistir uma ofensa à

---

<sup>44</sup> AMARAL, Francisco. *Direito civil: introdução*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 345.

boa-fé objetiva. Não resta dúvida de que houve um dano aos que tinham o direito de “vista eterna”, mas não caberá qualquer tipo de responsabilidade tendo em vista que estaria ausente o nexo de causalidade entre o dano ocorrido em face do prejuízo às vistas e a conduta do alienante.

A proibição de fazer obras que impeçam o direito de vista dirige-se, portanto, apenas àquele que alienou o bem. Entretanto, os sucessores do alienante também teriam o dever de observar tal direito, na hipótese de transferência, seja de forma gratuita ou onerosa, o referido terreno para um terceiro? Ainda que se defenda o dever de informar, decorrente da boa-fé objetiva, ao adquirente sobre a restrição da vista, tal dever seria também exigível do novo titular da área proibida de edificação ?

O grande problema reside em equalizar um conflito: a liberdade de negociar, de comprar e vender determinado bem, e nele poder realizar aquilo que desejar, e por outro, sofrer uma restrição no exercício do seu direito de propriedade em face da expectativa daqueles que reclamam uma vista para certa região. Uma pessoa que celebra um contrato que tenha uma visão para determinado lugar o faz justamente para que possa desfrutar de uma bela paisagem. Se, efetivamente, o adquirente obsta tal direito consta de um “esvaziamento” daquilo que fora antes contratado. No entanto, impedir a construção de um edifício, por exemplo, pelo novo proprietário, de alguma forma, seria uma grande restrição à liberdade contratual, de tal modo que aquele local ficaria intocável.

A boa-fé objetiva atua não apenas em face do devedor, mas também em relação ao credor. Desta maneira, aquele que assegura a vista vem a realizar escavações, a fim de edificar um prédio, e prejudicado permanece inerte durante todo o processo de construção do edifício, não poderá sustentar restrição à sua vista, depois de uma parte da edificação já construída. A incidência dos deveres de lealdade pós-contratuais é direcionada não apenas ao devedor da prestação, mas também ao credor. A aplicabilidade da pós-eficácia das obrigações é direcionada para ambas as partes, pois do contrário haveria uma ofensa a um dever anexo pós-negocial de lealdade, pois se efetivamente não reclamou seu direito no momento em que se começa a constituir as bases para a edificação que retira a vista, não deve fazê-lo depois que a obra já esta em andamento.

Desta forma, a configuração da responsabilidade pós-contratual em contratual requer a existência dos requisitos: existência de dano em momento posterior ao término do contrato, o nexo de causalidade entre a conduta e o dano pós-contratual e o descumprimento do dever anexo pós-contratual de lealdade. Presentes estes elementos, poder-se-á identificar a presença de uma responsabilidade pós-contratual, que deve reparar o dano causado por aquele a quem,

legitimamente, poderia esperar uma conduta de lealdade depois do contrato encerrado, e assim, a extinção do contrato não veda a possibilidade de uma reparação em virtude do descumprimento de um dever anexo pertinente àquela relação contratual.

## **5. Conclusão**

O direito é uma ciência, e em razão disto, requer o emprego de conceitos apropriados para o estudo de seus institutos. Neste sentido, a caracterização do que seja a pós-eficácia das obrigações enseja uma delimitação conceitual, enquadrando-a na noção de relação pós-contratual – iniciada depois de extinto o contrato – e que não se confunde com situações exclusivas do período pós-contratual, seja pela convenção das partes ou imposição legal (estariam incluídas as garantias do contrato) ou ainda, figuras que apresentam uma eficácia posterior ao contrato, mas que apresentam uma regulação própria, diversa da pós-eficácia objeto do estudo (pós-eficácia aparente, virtual e continuada).

A responsabilidade pós-contratual, apesar de não figurar durante o contrato, não pode ser enquadrada na responsabilidade extracontratual, mas tem sua natureza contratual, em virtude de deveres anexos pós-contratuais que permanecem não com o objetivo de efetuar a prestação principal – que já foi efetuada – mas de objetivar o fim contratual, o que foi, de fato, objetivado pelas partes com o contrato. São estes deveres anexos que impõem aos “contratantes” verdadeiras obrigações, ainda que não decorrentes da manifestação de vontade, mas enquanto expressão da boa-fé objetiva, cuja atuação depois do contrato visa coibir qualquer forma de injustiça a um dos ex-contratantes. O fato do contrato não mais existir não pode ser obstáculo para não reparar eventuais danos que possam ocorrer do desvirtuamento da finalidade procurada pelas partes.

## **Bibliografia:**

AMARAL, Francisco. *Direito Civil: introdução*. 6 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

AZEVEDO, Antonio Junqueira. Insuficiências, deficiências e desatualizações do Projeto do Código Civil na questão da boa-fé objetiva nos contratos. In: *Revista Trimestral de Direito Civil*, vol 1, jan/mar, 2001.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. *Programa de Responsabilidade Civil*. 4 ed. São Paulo: Malheiros, 2003.

CORDEIRO, Antonio Manuel da Rocha e Menezes. Da pós-eficácia das obrigações. In: *Estudos de direito civil*. v 1. Coimbra: Almedina, 1991.

DONNINI, Rogério. *Responsabilidade pós-contratual no novo Código Civil e no CDC*. São Paulo: Saraiva, 2004.

FROTA, Mário. Estudo contrativo da responsabilidade civil nos códigos civis de Brasil e de Portugal. In: *Revista de Direito de Consumidor*, nº 53, jan/mar, 2005.

KONDER, Carlos Nelson. *Contratos Conexos: grupo de contratos, redes contratuais e contratos coligados*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. *Direito das Obrigações*. Vol I. 2 ed. Almedina: Coimbra, 2002.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de Direito Civil: vol V: Fontes acontratuais das obrigações*. 4 ed. rev e atual. José Serpa de Santa Maria. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1995.

MARTINS-COSTA, Judith. *Comentários ao Novo Código Civil*. vol V, tomo II: do inadimplemento das obrigações. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

MELO, Diogo Leonardo Machado de. Notas sobre a responsabilidade pós-contratual. In: NANNI, Giovanni Ettore (coord). *Temas relevantes do direito civil contemporâneo: reflexões sobre os cinco anos do Código Civil*. São Paulo: Atlas, 2008.

Moradores de predo de luxo lutam para manter vista do mar. Disponível em [www.globo.com.br](http://www.globo.com.br), acessado em 08/08/2008.

MOTA, Maurício. A pós-eficácia das obrigações. In: TEPEDINO, Gustavo (coord). *Problemas de Direito Civil Constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

MOTA, Maurício; KLOH, Gustavo. *Transformações contemporâneas do direito das obrigações*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2011.

NEVES, José Roberto de Castro. Boa-fé objetiva: posição atual do ordenamento jurídico e perspectivas de sua aplicação nas relações contratuais. In: *Revista Forense*, ano 96, vol 351, jul/set 2000.

PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do Direito Civil. Introdução ao Direito Civil Constitucional*. 3 ed. Trad. Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

PINTO, Carlos Alberto da Mota. *Cessão da posição contratual* Coimbra: Almedina, 2003.

SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. *Inadimplemento das obrigações*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

TEPEDINO, Gustavo. O Novo Código Civil: duro golpe na recente experiência constitucional brasileira. In: *Editorial da Revista Trimestral de Direito Civil*. Rio de Janeiro: Padma, vol 7, jul/set, 2001.

TREVISAN, Marco Antonio. Responsabilidade civil pós-contratual. In: *Revista de Direito Privado*, nº 16, ano 4, out/dez 2003.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. Apelação Cível nº 2007.001.64207. 18ª Câmara Cível. Rel. Des. Jorge Luiz Habib. Data de julgamento: 25/03/2008.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. Apelação Cível nº 2009.001.62186 e Medida Cautelar Inominada 2009.014.00076. 6ª Câmara Cível. Rel. Des. Francisco de Assis Peçanha. Data de julgamento: 26/05/2010.