



**DEPARTAMENTO DE DIREITO**  
**MESTRADO EM DIREITO**  
**ESPECIALIDADE EM CIÊNCIAS JURÍDICAS**  
**UNIVERSIDADE AUTÓNOMA DE LISBOA**  
**“LUÍS DE CAMÕES”**

**DA INVOCAÇÃO PELO LOCATÁRIO DA TEORIA DA IMPREVISÃO.**  
**CONTEÚDO E LIMITES**

Dissertação para a obtenção do grau de Mestre em Direito.

Autor: Lucas Marzullo Araujo

Orientador: Professor Doutor António Pedro Ferreira

Número do candidato: 20151532

**Outubro de 2020**

**Lisboa**

*Aos meus familiares, aos colegas de curso e de trabalho, aos professores e a todos aqueles que direta ou indiretamente contribuíram para esta conquista.*

## AGRADECIMENTOS

---

À minha família, amigos, professores, ao orientador António Pedro Ferreira e todos aqueles que me ajudaram a concluir esta Dissertação, em especial a Ana Carolina Holanda Maciel Araujo que tanto fez para que eu conseguisse chegar até aqui.

Sou grato a todos aqueles que tiveram paciência nos momentos de tensão e empenho.

Obrigado por fazerem parte da minha vida!

## RESUMO

---

As mudanças trazidas pela nova Lei de Locações Brasileira (Lei n.º 8.245, de 1991) não foram capazes de suprir todas as lacunas que se faziam presentes no instituto da locação, apesar de ter tentado oferecer um tratamento igual as partes, sem deixar de considerar suas desigualdades. A nova Lei conseguiu trazer grande dinamismo ao mercado imobiliário, atraindo investidores para o setor e ajudando, assim, a solucionar a crise de habitação que assolava o Brasil nas décadas de 1970 e 1980. Mas algumas matérias permanecem controversas, dentre as quais, a possibilidade de aplicar o a Teoria da Imprevisão. Nesse contexto, o objetivo deste estudo foi discutir a possibilidade de aplicar a Teoria da Imprevisão nos contratos locatícios. Para tanto, como metodologia, foi empregada a revisão de literatura em doutrinas, legislações e jurisprudências que enfrentam o tema em análise, e essa circunstância sujeita o locatário a uma indiscutível condição de vulnerabilidade em relação ao locador. Por esta razão, considera-se a possibilidade da aplicação da teoria da imprevisão aos contratos locatícios, cabendo ao magistrado, quando presente, a onerosidade excessiva, buscar a diminuição dos ônus e estabelecer nova obrigação passível de cumprimento pelo locatário, ou até rescindir o contrato. Concluiu-se, ao fim do estudo, que todo trabalho legislativo, doutrinário ou jurisprudencial voltado à revisão de contratos locatícios deve se pautar na Constituição Brasileira, sob o fundamento da dignidade da pessoa humana e dos valores sociais do trabalho e da livre iniciativa. Portanto, importa considerar as possíveis relativizações dos princípios gerais dos contratos, a fim de que se tenha uma aplicação mais justa, em consonância e respeito ao princípio da dignidade da pessoa humana.

**PALAVRAS-CHAVE:** Revisão de contratos; Teoria da imprevisão; Contratos de locação.

## ABSTRACT

---

The changes brought about by the new Brazilian Rental Law (Law No. 8,245 of 1991) were unable to fill all the gaps that were present in the rental office, despite trying to give equal treatment to the parties, while considering its inequalities and was thus able to bring great dynamism to the real estate market, attracting investors to the sector, and thus helping to solve the housing crisis that ravaged Brazil in the 1970s and 1980s. But some matters remain controversial, including the possibility of applying the Theory of Unforeseen. In this context, the aim of this study was to discuss the possibility of applying the theory of unpredictability to tenancy agreements. Therefore, as a methodology, the literature review was used in doctrines, laws and jurisprudence that face the subject under analysis and this circumstance subject the tenant to an undisputed condition of vulnerability in relation to the lessor. For this reason we can weigh up the possibility of applying the theory of unpredictability to lease agreements, it being incumbent upon the magistrate, when present the excessive burden, to seek the reduction of liens and establish a new obligation, enforceable by the lessee, or even terminate the contract. It was concluded at the end of the study that all legislative, doctrinal or jurisprudential work aimed at revising tenant contracts should be based on the Brazilian Constitution, based on the dignity of the human person and the social values of work and free enterprise. Therefore, it is important to consider the possible relativizations of the general principles of contracts in order to have a fairer application, in line with and respect for the principle of human dignity.

**KEYWORDS:** Review of contracts; Theory of unpredictability; Lease agreements.

## SUMÁRIO

---

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>8</b>
<b>1 DOS CONTRATOS.....</b>	<b>10</b>
1.1 Conceito.....	10
1.2 Doutrina clássica e moderna .....	13
1.3 Teoria contratual contemporânea ou social e a principiologia afeta aos contratos ...	17
1.4 Os principais princípios aplicáveis.....	21
1.4.1 <i>Princípio da dignidade da pessoa humana.....</i>	<i>21</i>
1.4.2 <i>Princípio da proibidade e boa-fé .....</i>	<i>27</i>
1.4.3 <i>Princípio da função social dos contratos .....</i>	<i>34</i>
1.4.4 <i>Princípio da autonomia privada.....</i>	<i>38</i>
1.4.5 <i>Princípio da força obrigatória dos contratos.....</i>	<i>41</i>
1.4.6 <i>Princípio da equivalência material .....</i>	<i>44</i>
<b>2 A CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS .....</b>	<b>47</b>
2.1 Evolução histórica.....	47
2.2 Contextualização e finalidades .....	50
2.3 A revisão dos contratos no Direito Comparado.....	55
2.3.1 <i>A revisão dos contratos em França.....</i>	<i>56</i>
2.3.2 <i>A revisão dos contratos em Alemanha .....</i>	<i>58</i>
2.3.3 <i>A revisão dos contratos em Portugal.....</i>	<i>62</i>
<b>3 A TEORIA DA IMPREVISÃO NA RESCISÃO UNILATERAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO POR PARTE DO LOCATÁRIO .....</b>	<b>67</b>
3.1 Contratos de locação.....	67
3.2 Lei do Inquilinato brasileira.....	73
3.2.1 As locações regidas pela Lei do Inquilinato no Brasil .....	74
3.2.2 <i>A locação no Código Civil Brasileiro .....</i>	<i>75</i>
3.3 A legislação portuguesa sobre os contratos locatícios .....	76
3.4 Fundamentação para aplicação judicial da Teoria da Imprevisão.....	79

<b>3.5 Da invocação da Teoria da Imprevisão pelo locatário no Brasil.....</b>	<b>83</b>
<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>101</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>103</b>

## INTRODUÇÃO

---

Por ser uma das mais importantes áreas do Direito, o Direito Civil rege as relações interpessoais, e entre elas estão os contratos. Contratos nem sempre são escritos e formalizados e as pessoas ignoram esses procedimentos de maneira corriqueira, frequentemente sem tomarem ciência de que o fazem.

Entre as diversas modalidades de contratos está o contrato de locação, um dos institutos muito utilizados nos dias atuais. Por isso, no Brasil, assim como em outros países, há uma legislação especial que trata desta modalidade de contrato: a Lei n.º 8.245, de 1991. Há também disposições no Código Civil sobre essa figura jurídica.

A Lei n.º 8.245/91 trata das locações de imóveis urbanos residenciais e não residenciais e traz regras de direito material e processual, ou seja, regras que disciplinam o aluguel e a atuação das partes em um processo que envolva discussão e problemas referentes aos contratos de aluguel. Porém, como a Lei n.º 8.245 de 1991 não sofria grandes mudanças desde sua vigência e o mercado locatício mudou bastante nesse período, surgiu a Lei n.º 12.112, de 2009, para melhorar e acelerar os processos, pacificando as discussões locatícias.

As mudanças trazidas pela nova lei não foram capazes de suprir as lacunas que se faziam presentes neste instituto e algumas matérias permanecem controversas. Nesse contexto, o objetivo deste estudo foi discutir a possibilidade de aplicar a Teoria da Imprevisão em contratos locatícios no âmbito do ordenamento jurídico brasileiro.

Trata-se de um tema de grande relevância jurídica, tendo em vista que a vulnerabilidade econômica do locatário (gerada por fato superveniente a locação ou não) frente ao locador necessita, destarte, de um remédio jurídico que equilibre essa desigualdade. No entanto, a doutrina dominante defende a inaplicabilidade da teoria da imprevisão aos contratos locatícios sob a alegação de que a aplicação do Código de Defesa do Consumidor nas locações imobiliárias traz uma impropriedade temporal, já que a Lei do Inquilinato foi editada após a vigência do CDC. Assim, os pensamentos controversos justificam a realização de pesquisas que tragam argumentos sólidos sobre a revisão dos contratos de locação, fundamentados na Teoria da Imprevisão.

Sabe-se, também, que a hipossuficiência depende do caso concreto e deve ser analisada pelo julgador, pois não se pode atribuir a todos os contratos locatícios que o locatário resta enfraquecido frente à outra parte.



Para a elaboração desta pesquisa, optou-se pela revisão de literatura em doutrinas, legislações e entendimentos jurisprudenciais afeitos à temática ora analisada. A consecução dos objetivos propostos levou a uma divisão desta tese em três capítulos, descritos na sequência.

O primeiro capítulo apresenta uma visão geral sobre os contratos. Para tanto, são apresentados os conceitos e as teorias, bem como os principais princípios aplicados aos contratos, quais sejam: princípio da dignidade da pessoa humana, boa-fé objetiva ou probidade, função social dos contratos, autonomia privada, força obrigatória dos contratos e princípio da equivalência material. Inicia-se trazendo os conceitos fornecidos pela doutrina.

O segundo capítulo trata da cláusula *rebus sic stantibus*. Apresenta sua evolução histórica, a contextualização, as finalidades e sua abordagem nos direitos francês, alemão e português.

Por fim, o terceiro e último capítulo discute a possibilidade de aplicação da teoria da imprevisão na rescisão unilateral dos contratos de locação por parte do locatário. Para tanto, conceitua contratos de locação, apresenta sua natureza jurídica, aborda as locações regidas pela Lei do Inquilinato Brasileira, para, então, chegar ao ponto principal deste estudo: a análise da aplicabilidade da Teoria da Imprevisão na rescisão unilateral do contrato de locação por parte do locatário.

# 1 DOS CONTRATOS

Este capítulo tem como objetivo apresentar uma visão geral sobre os contratos. Para tanto, foram apresentados os conceitos, as teorias e os principais princípios aplicados aos contratos, quais sejam: princípio da dignidade da pessoa humana, boa-fé objetiva ou probidade, função social dos contratos, autonomia privada, força obrigatória dos contratos e princípio da equivalência material. Inicia-se trazendo os conceitos fornecidos pela doutrina

## 1.1 Conceito

Miguel Reale<sup>1</sup> considera que:

O contrato nasce de uma ambivalência, de uma correlação essencial entre os valores dos indivíduos contratantes e o valor da coletividade. Nesse sentido, grande parte das condutas dos indivíduos é regida por relações contratuais, seja por expressa manifestação de vontade, seja por atos omissivos de adequação a acordos preestabelecidos em uma sociedade de massa.

De fato, o contrato pode ser considerado como uma das maiores expressões do poder de autodeterminação do ser humano livre, consciente e capaz; trata-se da exteriorização do princípio da dignidade da pessoa humana, que demonstra a solidariedade, a igualdade, a honestidade e a confiança entre as partes.<sup>2</sup>

O Código Civil Brasileiro de 2002, assim como seu antecessor<sup>3</sup>, na esteira do Código Civil alemão, não conceituou o contrato, deixando para a doutrina a missão de definir tal instituto. Certo é que o conceito de contrato evoluiu na doutrina com o passar do tempo.

Hodiernamente, muito mais do que um mero instrumento para circulação de riquezas, o contrato é tido também como instrumento de inclusão ou exclusão social, de pacificação e de criação de novas realidades sociais. Por meio do contrato, é possível o acesso aos meios necessários à digna sobrevivência, motivo pelo qual se percebe que o contrato tem uma função social. A função social do contrato, porém, apenas se concretiza com a observância dos ditames constitucionais de

---

<sup>1</sup> REALE, Miguel – **História do Novo Código Civil**. p.26.

<sup>2</sup> VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. **A REVISÃO JUDICIAL DOS CONTRATOS SOB A ÓTICA DO DIREITO CONTEMPORÂNEO**. [Em linha] [Consult. Em 25 de jan de 2019] Disponível em [http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito\\_ViegasCMAR\\_1.pdf](http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_ViegasCMAR_1.pdf)

<sup>3</sup> A concepção clássica do contrato cujos fundamentos eram a autonomia da vontade e o princípio do *pacta sunt servanda* inspirou o Código Civil Brasileiro de 1916.

solidariedade, justiça e cooperação, que se materializam com a observância da boa-fé e a proteção da confiança depositada no vínculo contratual.<sup>4</sup>

Contudo, o contrato já passou por várias acepções conceituais. A concepção tradicional de contrato segue as premissas de Savigny: “O contrato é a reunião de mais de uma vontade, por meio do qual são estabelecidos os direitos das partes”<sup>5</sup>.

Na década de 1960, Couto e Silva<sup>6</sup> apresentou a teoria que trabalhava a noção de processo obrigacional, ou de obrigação como processo. Caso o contrato encerrasse uma obrigação, conseqüentemente, também poderia ser tratado como um processo.

Em uma visão clássica, nota-se a prevalência do conceito do instituto extraído do art. 1.321 do Código Civil italiano. Alguns autores brasileiros seguem essa conceituação, como é o caso de Álvaro Villaça Azevedo<sup>7</sup>.

Vincenzo Roppo lembra a definição do Código Civil italiano de contrato, segundo o qual o contrato é “o acordo de duas ou mais partes para constituir, regular ou extinguir entre elas uma relação jurídica patrimonial” (art. 1.321)<sup>8</sup>. Dessa forma, a doutrina italiana aponta três componentes: a) acordo das partes; b) relação jurídica patrimonial; c) finalidade<sup>9</sup>.

De início, vale dizer que a natureza jurídica do contrato é de negócio jurídico bilateral, sendo que se entende por negócio jurídico toda manifestação de vontade, que decorre de um ato de autonomia privada, voltada a criar, modificar ou extinguir relações ou situações jurídicas. Sendo assim, há uma composição de interesses das partes – pelo menos duas –, com conteúdo lícito e finalidade específica.<sup>10</sup>

O Professor Flávio Tartuce comenta sobre a noção de patrimonialidade da feição clássica do contrato:

Cumprе anotar que tal feição clássica do contrato limita o seu conteúdo às questões patrimoniais ou econômicas. Trata-se da ideia de patrimonialidade, tão cara aos italianos. Sendo assim, o contrato não pode ter uma feição existencial ou

---

<sup>4</sup> VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. **A REVISÃO JUDICIAL DOS CONTRATOS SOB A ÓTICA DO DIREITO CONTEMPORÂNEO**. [Em linha] [Consult. Em 25 de jan de 2019] Disponível em [http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito\\_ViegasCMAR\\_1.pdf](http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_ViegasCMAR_1.pdf)

<sup>5</sup> MARQUES, Cláudia Lima – **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais**. p.53-54.

<sup>6</sup> *Apud* BAGIO, Andreza Cristina –**Breves Considerações acerca da noção de contrato como processo**[Em linha]. p.3.

<sup>7</sup> AZEVEDO, Álvaro Villaça –**O novo Código Civil brasileiro: tramitação; função social do contrato; boa-fé objetiva; teoria da imprevisão e; onerosidade excessiva**. p. 21.

<sup>8</sup> ROPPO, Enzo –**O contrato**. p.3-4.

<sup>9</sup> VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. **A REVISÃO JUDICIAL DOS CONTRATOS SOB A ÓTICA DO DIREITO CONTEMPORÂNEO**. [Em linha] [Consult. Em 25 de jan de 2019] Disponível em [http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito\\_ViegasCMAR\\_1.pdf](http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_ViegasCMAR_1.pdf)

<sup>10</sup> *Idem*

extrapatrimonial. A título de exemplo, pela visão clássica o contrato não pode ter como conteúdo os direitos da personalidade, mesmo que indiretamente.<sup>11</sup>

Ocorre que existem interessantes tentativas de ampliação ou remodelagem do conceito de contrato na doutrina mais recente, que alargam a margem de incidência do mundo contratual. Nesse sentido, Paulo Nalin, da Universidade Federal do Paraná, expõe uma construção denominada de pós-moderna. Para o jurista, o contrato constitui “(...)uma relação jurídica subjetiva, nucleada na solidariedade constitucional, destinada à produção de efeitos jurídicos existenciais e patrimoniais, não só entre os titulares subjetivos da relação, como também perante terceiros”<sup>12</sup>.

Partindo do conceito de Nalin, percebem-se três novas concepções. De um lado, o contrato está amparado em valores constitucionais, sendo que o exercício da autonomia privada envolve o respeito aos direitos fundamentais. De outro lado, conclui-se que o contrato envolve situações existenciais das partes contratantes.<sup>13</sup>

Além disso, o conceito de Paulo Nalin<sup>14</sup> é interessante na medida em que traz a dedução de que o contrato pode gerar efeitos perante terceiros.

O contrato, segundo Branco, “(...)é considerado como um instrumento para a criação de uma relação de congruência de interesses recíprocos”<sup>15</sup>. Mesmo que o juízo do contratante tenha se revestido de equívoco ou que a persuasão de uma pessoa sobre a outra tenha sido mais eficaz ou que a posição subjetiva do interesse seja modificada a posteriori, o acordo de vontades, que é o contrato, “significa acordo das partes no que tange à perfeita congruência de seu interesse recíproco”<sup>16</sup>. É seu objetivo documentar um acordo anterior e bilateral, sempre observando os princípios que regem a esfera contratual, entre eles, o princípio da autonomia de vontade e o do consensualismo – pois visa chegar a um acordo comum entre os contratantes e realizar de maneira consensual suas vontades. Objetiva, ainda, normatizar o negócio sem deixar falhas que possam viabilizar descumprir algo acordado anteriormente. Por isso, sempre é realizado de maneira imparcial e com cláusulas punitivas para o caso de alguma parte vir a ser prejudicada.

---

<sup>11</sup> TARTUCE, Flávio – **Teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 2014. p.11.

<sup>12</sup> NALIN, Paulo – **Do contrato: conceito pós-moderno (em busca de sua formulação na perspectiva civil-constitucional)**. p.255.

<sup>13</sup> VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. **A REVISÃO JUDICIAL DOS CONTRATOS SOB A ÓTICA DO DIREITO CONTEMPORÂNEO**. [Em linha] [Consult. Em 25 de jan de 2019] Disponível em [http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito\\_ViegasCMAR\\_1.pdf](http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_ViegasCMAR_1.pdf)

<sup>14</sup> NALIN, Paulo – **Do contrato: conceito pós-moderno (em busca de sua formulação na perspectiva civil-constitucional)**. p.255.

<sup>15</sup> BRANCO, Gerson Luiz Carlos – **Função social dos contratos: interpretação à luz do Código Civil**. p.43.

<sup>16</sup> *Idem – Ibidem*.

Dentro das concepções constitucionais de personalização do direito privado e de valorização da pessoa como centro do direito privado, não há dúvida de que a vontade – de *per si* – perdeu o destaque que exercia no passado, relativamente à formação dos contratos e dos negócios jurídicos<sup>17</sup>.

## 1.2 Doutrina clássica e moderna

A concepção clássica de contrato é fruto do ambiente histórico do Estado Liberal, “quando a valorização do indivíduo e de sua vontade chega ao ápice”<sup>18</sup>. De fato, a autonomia da vontade se tornou o dogma liberal central, gerando princípios, categorias e valores.

Criado em atenção ao modelo oitocentista da autonomia privada da vontade, a *pacta sunt servanda* é fruto da interpretação de um texto do Digesto creditado a Ulpiano. Expressava que a vontade tinha de ser respeitada e os contratos cumpridos, fazendo do Poder Judiciário um garantidor do fiel cumprimento dos negócios: seu papel de guardião da legalidade passava pelo estrito cumprimento dos contratos<sup>19</sup>.

A autonomia privada, em sua concepção clássica, “deriva da noção kantiana de autonomia moral, no cerne da qual se encontra a afirmativa de que a moralidade, em si, se centra em uma lei que os seres humanos impõem a si próprios, proporcionando razões para obedecê-la”<sup>20</sup>.

Com fundamento no pensamento kantiano da autodeterminação como fonte de justiça, o contrato, instrumento por excelência da realização da autonomia privada da vontade, foi encarado como símbolo máximo da justiça. Considerava-se que quem contratava não apenas agia com justiça como também propagava justiça: “o contrato é sempre justo, porque, se foi querido pelas partes, resultou da livre apreciação dos respectivos interesses pelos próprios contratantes”<sup>21</sup>, presumindo-se, pois, o equilíbrio contratual.

Fundamenta-se assim, na autonomia privada, o princípio da força obrigatória do contrato. Uma vez que o homem é livre para contratar ou não, ele não pode se desobrigar do vínculo constituído, repudiando-se, ademais, a hipótese de intervenção estatal na economia contratual: o contrato é verdadeira lei privada.

---

<sup>17</sup> VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo –**Revisão judicial dos contratos sob a ótica do direito contemporâneo**. p. 22.

<sup>18</sup> CUNHA, Wladimir Alcibíades Marinho Falcão –**Revisão judicial dos contratos**. p.29-30.

<sup>19</sup> EISAQUI, Daniel Dela Coleta –**Revisão judicial dos contratos**. p. 37.

<sup>20</sup> SILVA, Denis Franco –**O princípio da autonomia: da invenção à reconstrução**. p. 135.

<sup>21</sup> CUNHA, Wladimir Alcibíades Marinho Falcão –**Op. cit.** p.33.

Quando de sua redação no ano de 1804, o Código Civil Francês, espelhando a vitória da burguesia na Revolução de 1789, recepcionou a ideologia burguesa de que a propriedade e a liberdade são conceitos indissolúvelmente associados, tendo em vista que a aquisição da propriedade se insere na conjuntura social de repulsa aos privilégios da antiga classe dominante<sup>22</sup>.

O próprio Estado Liberal, que surge assentado na ideia de liberdade, empenhado na limitação do poder político, configura-se “como Estado burguês, imbricado ou identificado com os valores e interesses da burguesia, que então conquista, no todo ou em grande parte, o poder político e econômico”<sup>23</sup>.

Neste momento histórico, tanto o contrato em si quanto a concepção de liberdade contratual surgem como “meios de expressão da liberdade pessoal do indivíduo, finalmente liberto dos antigos vínculos”<sup>24</sup>. Ademais, se de um lado a propriedade simboliza e garante a liberdade em relação ao poder público, de outro, a liberdade substancia a propriedade, permitindo ao proprietário gozá-la, dela dispor, transferi-la e fazê-la circular.

Neste desiderato, a transferência dos bens passa a ser dependente exclusivamente da vontade, de modo que, sendo o contrato mero instrumento de aquisição da propriedade, ele é válido e obrigatório “porque assim foi desejado pelas partes”<sup>25</sup>. Consequência lógica da estrutura jurídica em torno da noção de vontade, o caráter peremptório dos contratos objetivava a segurança jurídica consubstanciada na estabilidade do negócio, na aferição dos direitos e na satisfação dos interesses e necessidades dos contraentes.

Assim, a concepção clássica do direito contratual se sustenta no pressuposto econômico do liberalismo smithiano (*laissez-faire, laissez-passer*) e na concepção de igualdade das partes, ou seja, o contrato é o melhor meio de arranjo dos interesses das partes por ser obra comum dos contratantes, situados no mesmo plano, inclusive econômico e, por fim, na visão burguesa de preponderância da liberdade individual<sup>26</sup>.

Essa concepção, no entanto, não se atentou às distorções da realidade. A igualdade das partes, por exemplo, era meramente formal, decorrente de uma preconização abstrata do equilíbrio dos contraentes, engendrando uma desigualdade real oriunda da disparidade de condições econômicas.

---

<sup>22</sup> VENOSA, Silvio de Salvo – **Direito Civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**.p. 380.

<sup>23</sup> MIRANDA, Jorge – **Teoria do Estado e da Constituição**. p. 33-34.

<sup>24</sup> ROPPO, Enzo – **O Contrato**. p.42-43.

<sup>25</sup> VENOSA, Silvio de Salvo – **Op. Cit.** p. 380.

<sup>26</sup> DIEZ-PICAZO, Luis–**Fundamentos del derecho civil patrimonial: introducción, teoría del contrato**. p. 122.

Consequentemente, não obstante fosse conferida às partes a emissão livre da vontade, originavam-se contratos injustos, desequilibrados – livres e igualitários apenas no plano teórico. Bem assevera Otto von Gierke<sup>27</sup> que a liberdade ilimitada de contratação é uma arma formidável nas mãos do mais forte e um instrumento inútil nas mãos do mais fraco, convertendo-se em um meio de opressão e exploração.

Surge, então, um conflito aparente entre a segurança jurídica, representada pela *pacta sunt servanda*, e a justiça comutativa, manifestada dentre outras formas pela cláusula *rebus sic stantibus* e voltada para a correção dessa situação de contratos fictamente igualitários, mas injustos na realidade<sup>28</sup>. O conflito é aparente porque nessas situações excepcionais a segurança jurídica não é assegurada pela intangibilidade do contrato, já que as circunstâncias, por imprevisíveis, não foram – e não poderiam ter sido – consideradas na pactuação.

Ao contrário, a intangibilidade contratual é fonte de insegurança, ao postular que o contrato seja executado ainda que o contexto socioeconômico tenha mudado radicalmente e desequilibrado economicamente o contrato: há, em síntese, uma dissociação radical entre o texto contratual e o equilíbrio econômico base do contrato<sup>29</sup>.

Conforme Stefan Martin:

(...) necessidade de preservar a segurança jurídica das transações, princípio da força obrigatória dos contratos e receio da arbitrariedade penetrar o campo do direito das obrigações. Essa argumentação, se justificável em uma época de estabilidade econômica e monetária e em um âmbito contratual menos complexo, parece, atualmente, em desarmonia com certas realidades quotidianas<sup>30</sup>.

Pela observância rígida do princípio da obrigatoriedade do contrato, dar-se-á a transformação dos contratos comutativos em contratos aleatórios, uma vez que, em razão da intangibilidade do conteúdo, as partes serão obrigadas a suportar todos os riscos, mesmo aqueles imprevisíveis.

A segurança jurídica, nesta situação, dá-se pela readequação, conforme corroboram Fredie Didier Junior, Paula Sarno Braga e Rafael Alexandria de Oliveira, ao ensinarem que o princípio da segurança jurídica “assegura o respeito não apenas a situações consolidadas no

---

<sup>27</sup> GIERKE, Otto von – **La función social del derecho privado**. p. 25.

<sup>28</sup> PRADO, Maurício Almeida – **Regards croisés sur les projets de règles relatifs à la théorie de l'imprévision en Europe**. p. 867.

<sup>29</sup> *Idem* – **Ibidem**.

<sup>30</sup> MARTIN, Stefan – **Pour une réception de la théorie de l'imprévision en droit positif québécois**. p. 603.

passado, mas também às legítimas expectativas surgidas e às condutas adotadas a partir de um comportamento presente”<sup>31</sup>.

O que se dá, pois, é que se há, de um lado, a segurança jurídica do credor [respeito às situações consolidadas no passado], há igualmente a segurança do devedor [respeito às legítimas expectativas]. Não há justiça, nem é prestigiar a segurança jurídica, quando se obriga um contratante a adimplir uma prestação subvertida e onerada pelas surpresas do destino, extrapolando o planejado e o previsível.

A conclusão a que se chega é que não obstante uma análise perfunctória leve a crer que a *pacta sunt servanda* e a cláusula *rebus sic stantibus* – de onde vem a teoria da imprevisão – são antagonistas, ambos os princípios possuem o objeto comum de levar aos contratos segurança e justiça. Tanto é assim que a revisão contratual, no direito alemão, legitima-se por ser não uma afronta à força obrigatória dos contratos, mas sim uma afirmação da *pacta sunt servanda*<sup>32</sup>.

Nesse sentido, conforme a doutrina de Nelson Borges:

(...) até hoje, ao que se sabe nenhum jurista defendeu a aplicação da cláusula “*rebus sic stantibus*” como substituta da regra *pacta sunt servanda*, ou ainda como princípio geral nas relações contratuais, como têm dado a entender os que a rejeitam. (...) O que tem sido defendido, ao longo dos séculos, é que, como exceção à rigidez dogmática da norma “o contrato faz lei entre as partes” – da qual não se discorda e como tal deve ser rigorosamente cumprido – em casos de reconhecida anormalidade, em nome da função social do contrato, da boa fé, ou da própria estabilidade do comércio jurídico, para a segurança das convenções, a visão míope que afasta a aplicação da equidade e por consequência, a teoria da imprevisão, seja corrigida. (...) E isso até porque, atavicamente, existe latente em todo ser humano uma repulsa inata ao princípio da imutabilidade. Talvez pela sua semelhança com a morte. E o direito é vida, é movimento, é transformação. (...)<sup>33</sup>

Diz ainda o jurista, com fundamento em Carlos Cossio, na Argentina, afastando de maneira lapidar o aparente conflito entre obrigatoriedade do contrato e teoria da imprevisão: “o princípio *pacta sunt servanda* e *rebus sic stantibus* não são colidentes em qualquer ponto.

---

<sup>31</sup> DIDIER JUNIOR, Fredie; BRAGA, Paula Sarno, OLIVEIRA, Rafael Alexandria de –**Curso de Direito Processual Civil: teoria da prova, direito probatório, decisão, precedente, coisa julgada e tutela provisória**.p. 470.

<sup>32</sup> MARTIN, Stefan – **Pour une réception de la théorie de l'imprévision em droit positif québécois**.p. 622.

<sup>33</sup> BORGES, Nelson –**Da cláusula “rebus sic stantibus” à teoria da imprevisão: um estudo de direito comparado**. p. 92.



Antes, se completam e se complementam, isto é, harmonizam-se perfeitamente, quando realmente se tem em vista a estabilidade do comércio jurídico”<sup>34</sup>.

Ademais, o revisionismo contratual não se incompatibiliza com a autonomia das vontades, mas a reforça:

(...) a revisão dos contratos passa a ser entendida como instrumento de preservação – não já de violação – da autonomia dos contratantes, especialmente quando se trata de vínculos contratuais cuja duração se estende no tempo. Dessa forma, a atribuição ao juiz do poder de intervir na economia do contrato para readaptá-lo às novas circunstâncias não é mais visto como agressão à autonomia das partes, e sim como recomposição do equilíbrio original do contrato, levando em consideração a distribuição de riscos originalmente pactuada pelas partes.<sup>35</sup>

Assim, tendo as partes analisado seus objetivos e possibilidades à luz da conjectura fática que lhes era apresentada no momento da contratação, a revisão contratual vem justamente garantir que, a despeito das alterações circunstanciais que culminem em excessiva onerosidade, o adimplemento do contrato esteja dentro do quadro de ônus e bônus considerado durante a negociação, assegurando a correspondência razoável e proporcional à vontade das partes.

### **1.3 Teoria contratual contemporânea ou social e a principiologia afeta aos contratos**

Com o advento da Revolução Industrial e o patamar de industrialização atingido no fim do século XIX, o sistema individualista francês, fundamentado na liberdade e na propriedade, “não se encontrava mais em condições de regular as transformações socioeconômicas”<sup>36</sup>.

De fato, em razão da evolução do direito e da sociedade, esse individualismo cedeu espaço a um estado de espírito mais social, mais voltado para o coletivo, minando as instituições que até então pareciam sólidas e fazendo ruir determinados dogmas do direito civil.

Ademais, a dinâmica capitalista, visando ao binômio “redução de custo-maximização dos benefícios”, determinou a produção em massa de bens e o fornecimento também em

---

<sup>34</sup> BORGES, Nelson –**Da cláusula “rebus sic stantibus” à teoria da imprevisão: um estudo de direito comparado.** p. 93.

<sup>35</sup> DIAS, Antônio Pedro Medeiros –**Revisão e resolução do contrato por excessiva onerosidade.**p. 137.

<sup>36</sup> CUNHA, Wladimir Alcibíades Marinho Falcão –**Revisão judicial dos contratos.**p. 74.

massa de serviços. A contratação essencialmente paritária e privada entre pessoas físicas cada vez mais cedeu espaço ao fornecimento de bens e serviços pelas pessoas jurídicas, desde pequenas empresas até o próprio Estado, sem prejuízo dos grandes detentores de capital, os quais se valem de contratos de massa previamente redigidos, restando ao outro contraente a única opção de aderir ao contrato ou recusar a negociação<sup>37</sup>.

Dá-se, então, o esfacelamento do Estado Liberal, cedendo lugar ao Estado Social, o qual, a partir das desigualdades socioeconômicas, atuou para além do controle do poder político e da garantia dos direitos individuais, limitando o controle dos poderes econômicos e sociais privados, tutelando os mais fracos<sup>38</sup>.

A própria missão do Direito Privado, *rectius*, de todo o Direito, passa a ser a de proteger o débil contra o forte, o benefício comunitário contra o egoísmo individual e a prepotência econômica<sup>39</sup>.

Com a ascensão do Estado Social, mantém-se a liberdade das pessoas como valor básico e o povo como titular do poder político, mas se articulam direitos, liberdades e garantias individuais com aqueles sociais, destinados a refazerem as condições materiais e culturais, tornando efetiva a tutela dos direitos fundamentais<sup>40</sup>.

Marco desta transformação, a Constituição Mexicana, promulgada em 1917, lançou, de modo geral,

(...) as bases para a construção do moderno Estado Social de Direito, pois em reação ao sistema capitalista, foi a primeira a estabelecer a desmercantilização do trabalho, ou seja, a proibição de equipará-lo a uma mercadoria qualquer sujeita à lei da oferta e da procura no mercado. Ela firmou o princípio da igualdade substancial de posição jurídica entre trabalhadores e empresários na relação contratual de trabalho, criou a responsabilidade dos empregadores por acidentes do trabalho (...). Deslegitimou as práticas de exploração mercantil do trabalho, e, portanto, da pessoa humana, cuja justificativa se procurava fazer, abusivamente, sob a invenção da liberdade de contratar.<sup>41</sup>

Na sequência, a Constituição de Weimar, em 1919, aprimorou o Estado da democracia social, conferindo-lhe uma estrutura mais elaborada, representando a melhor defesa da

---

<sup>37</sup> VENOSA, Silvio de Salvo – **Direito Civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**.p. 384.

<sup>38</sup> CUNHA, Wladimir Alcibíades Marinho Falcão – **Revisão judicial dos contratos**.p.41.

<sup>39</sup> GIERKE, Otto von – **La función social del derecho privado**. p. 25-26

<sup>40</sup> MIRANDA, Jorge – **Teoria do Estado e da Constituição**.p. 40.

<sup>41</sup> COMPARATO, Fábio Konder – **A afirmação histórica dos direitos humanos**.p.193.

dignidade humana até o fim do século XX, mormente por ter estabelecido a preservação de um nível de existência adequado à dignidade humana como limite à liberdade de mercado<sup>42</sup>.

Neste ínterim, entendeu-se que de nada adiantaria um contrato com potencial econômico e financeiro que fosse, por outro lado, socialmente negativo ou desvalorizado. Passou-se, então, a analisar o contrato não apenas sob o prisma formal dos seus pressupostos de validade, mas também se atinando aos reflexos ambientais, trabalhistas, sociais e morais, no âmbito dos direitos da personalidade<sup>43</sup>.

Assim, a ideia de justiça contratual baseada na emissão livre da vontade começava a desabar, fazendo ruir a concepção liberal dos contratos. Para além das desigualdades concretas que envolviam a negociação contratual, somou-se o fato de que a concepção jurídica positiva liberal não ofertava remédios para coibir referidos desequilíbrios contratuais, ensejadores de onerosidade excessiva para uma das partes<sup>44</sup>.

Fez-se, assim, necessária a intervenção do Estado Moderno em um fenômeno denominado como publicização do privado, através da criação de institutos jurídicos sociais para o restabelecimento do equilíbrio do sistema e evitando que um dos contratantes, economicamente mais fraco, ficasse à mercê do outro<sup>45</sup>.

No plano dos contratos, ocorreu o fenômeno do dirigismo contratual, consubstanciado na intervenção estatal na econômica dos contratos, tanto por meio da lei quanto por meio da atuação jurisdicional<sup>46</sup>. Agora, não mais vale apenas a vontade individual, mas deve-se observar a lei que, menos supletiva que cogente, protege a emissão não viciada da vontade e dita as cláusulas admissíveis no texto do contrato.

A conformação contratual passou, então, de uma perspectiva individualista sintetizada na autonomia privada da vontade para a submissão aos preceitos da eticidade e da solidariedade, passando a coletividade a atuar como “poder protetor e credor de determinadas obrigações”, protegendo os indivíduos contra o arbítrio dos demais “indivíduos”<sup>47</sup>.

Deste papel protetivo da coletividade, que se posiciona como estipuladora de comportamentos esperados dos indivíduos, surge a noção de eticidade:

---

<sup>42</sup> MARTINS-COSTA, Judith; BRANCO, Gerson Luiz Carlos –**Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro**. p. 207.

<sup>43</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo – **Novo curso de direito civil – Contratos: teoria geral**.p. 79-80.

<sup>44</sup> CUNHA, Wladimir Alcibíades Marinho Falcão –**Revisão judicial dos contratos**. p.47.

<sup>45</sup> DIEZ-PICAZO, Luis–**Fundamentos del derecho civil patrimonial: introducción, teoría del contrato**. p. 133.

<sup>46</sup> CUNHA, Wladimir Alcibíades Marinho Falcão – *Op. cit.* p. 48.

<sup>47</sup> GIACOIA JUNIOR, Oswaldo –**O grande experimento: sobre a oposição entre Eticidade (Sittlichkeit) e Autonomia em Nietzsche**. p. 119.

(...)um modo efetivo de comportamento e relação que supõe a capacidade de fazer ou deixar de fazer aquilo que é prescrito ou proscrito (...) a faculdade de agir ou se abster segundo a representação (...) a capacidade de determinar a própria ação segundo o comando de uma regra, e não uma espécie qualquer de vocação inata do homem para o Bem e a Virtude (...).<sup>48</sup>

A eticidade no plano jurídico enseja a conciliação dos objetivos individuais com os interesses de cunho social e a observância dos comportamentos esperados ou obstados pela ordem jurídica, como a vedação constitucional ao lucro abusivo (art. 173, § 4.º da Constituição Federal), cujo conteúdo do referido artigo torna inconstitucional preços excessivos ou aumentados sem justa causa, resultantes de uma situação de força aproveitadora de uma situação objetiva distorcida.

Neste sentido, aplica-se ao contratualismo na medida em que a revisão contratual se pauta pela readequação do contrato, obstando a prestação abusiva, desproporcional e, portanto, sem correlação com a prestação devida pela contraparte, decorrente de alteração da base negocial e das circunstâncias informadoras do contrato.

No plano do direito civil – e mais detidamente da codificação civil de 2002 – a matriz ideológica adotada valora a pessoa “pelo exclusivo fato de ser pessoa – isto é, a pessoa em sua irredutível subjetividade e dignidade, dotada de personalidade singular e por isso mesmo titular de atributos e de interesses não mensuráveis economicamente”<sup>49</sup>, estabelecendo, por conseguinte, pressupostos éticos na ação dos sujeitos de direito nos vieses da confiança, equidade e proporcionalidade<sup>50</sup>.

Consoante explica Judith Martins-Costa, “[é] ainda exigência de eticidade, já aí como mandamento de equidade (...) [o] acolhimento, no art.478, da doutrina da excessiva onerosidade”. Igualmente, “reflexo da eticidade é também o preceito do art. 317, atinente à excessiva desproporção entre prestação e contraprestação no momento do pagamento”<sup>51</sup>.

Outra face do Direito Civil contemporâneo, complementar à eticidade, é a solidariedade, a socialidade, diretriz que direciona a outorga de direitos aos homens a fim de que preencham sua função na sociedade, com benefícios comuns e que sejam úteis a todos<sup>52</sup>.

---

<sup>48</sup> GIACOIA JUNIOR, Oswaldo –**O grande experimento: sobre a oposição entre Eticidade (Sittlichkeit) e Autonomia em Nietzsche**.p. 119.

<sup>49</sup> MARTINS-COSTA, Judith; BRANCO, Gerson Luiz Carlos –**Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro**. p. 132.

<sup>50</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p.133.

<sup>51</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p.139-140.

<sup>52</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p. 144.

No que diz respeito aos contratos a atribuição de uma função social “indica a atribuição de um poder tendo em vista (...) satisfação de interesses não meramente próprios ou individuais, podendo atingir também a esfera dos interesses alheios”<sup>53</sup>.

Nesse mesmo sentido, tem-se a doutrina de Gierke<sup>54</sup>, segundo o qual as faculdades jurídico-privadas não são concedidas somente ao indivíduo para si mesmo, mas devem servir como benefício de toda a sociedade humana.

A bem da verdade, essa socialização não comprime ou compromete a individualidade, mas restabelece os vínculos e relações entre os indivíduos e os organismos dos quais é parte. Conforme escólio de Monereo Pérez<sup>55</sup> à obra de Otto von Gierke, esse processo de transmutação concilia os fins, atividades e qualidades éticas e intelectuais individuais com as condições de vida em comum, ressignificando os valores humanos e sociais.

Em síntese, esta conformação instrumentaliza o Código e a estrutura jurídica civil segundo a diretriz constitucional da solidariedade social, objetivo fundamental da República, materializando a força normativa da Constituição, a qual é paradigma de todo o ordenamento jurídico, incluído o Direito Privado: “legislador, intérprete, Poder Judiciário, particulares, todos, sem distinção, estão diretamente vinculados ao texto maior”<sup>56</sup>.

#### **1.4 Os principais princípios aplicáveis**

Aplicam-se aos contratos alguns princípios previstos na Constituição Federal de 1988 e no Código Civil de 2002.

##### ***1.4.1 Princípio da dignidade da pessoa humana***

A pessoa humana e sua dignidade são fundamento e fim da sociedade e do Estado Democrático de Direito, sendo o cerne de todo o ordenamento jurídico – nacional e internacional, de modo que “é o Estado que existe em função da pessoa humana”,

---

<sup>53</sup> MARTINS-COSTA, Judith; BRANCO, Gerson Luiz Carlos –**Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro**.p. 158.

<sup>54</sup> GIERKE, Otto von –**La función social del derecho privado**. p. 18.

<sup>55</sup> PÉRES, José Luis Monereo –**La teoría jurídica y social de Otto Von Gierke: teoría del derecho social y de las personas colectivas**.p. XXXIII-XXXIV.

<sup>56</sup> VELTEN, Paulo – **Função social do contrato: cláusula limitadora da liberdade contratual**. p. 414.

servindo “como instrumento para a garantia e promoção da dignidade das pessoas individual e coletivamente consideradas”<sup>57</sup>.

Ao Estado, portanto, é imposto

(...) um dever de respeito e proteção, que se exprime tanto na obrigação por parte do Estado de abster-se de ingerências na esfera individual que sejam contrárias à dignidade pessoal, quanto no dever de protegê-la contra agressões por parte de terceiros, seja qual for sua procedência. Assim, percebe-se, desde logo, que o princípio da dignidade da pessoa humana não apenas impõe um dever de abstenção (respeito), mas também condutas positivas tendentes a efetivar e proteger a dignidade do indivíduo.<sup>58</sup>

Embora seja a dignidade da pessoa humana um dos valores superiores que o direito positivo não pode deixar de conhecer, sua importância vai muito além dos limites do positivismo.

Deste modo, por se referirem à preservação da integridade e da dignidade dos seres humanos e à plena realização de sua personalidade, e, diante de exigências de respeito à dignidade da pessoa humana, a vigência dos direitos humanos não condiciona a sua declaração em constituições, leis e tratados.

No plano da definição de dignidade humana, expressa a doutrina que as formulações são insatisfatórias, com noções pouco precisas, cuja dificuldade decorre do fato de a dignidade se referir à condição humana, guardando íntima relação com as complexas, e, de um modo geral, imprevisíveis e praticamente incalculáveis manifestações afetas à personalidade humana<sup>59</sup>.

É, pois, o princípio da dignidade humana uma categoria axiológica aberta, que não se reduz a garantir apenas a liberdade, “mas também um mínimo de segurança social, já que, sem os recursos materiais para uma existência digna, a própria dignidade da pessoa humana ficaria sacrificada”<sup>60</sup>. Tampouco o conteúdo da dignidade humana abarca tão-somente a garantia da sobrevivência física, já que a vida humana é mais do que mera existência.

---

<sup>57</sup> SARLET, Ingo Wolfgang – **A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional.** p. 98.

<sup>58</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p.106.

<sup>59</sup> *Idem* – **As dimensões da dignidade da pessoa humana: construindo uma compreensão jurídico-constitucional necessária e possível.** p.361.

<sup>60</sup> *Idem* – **A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional.** p. 31.

Não obstante tal inadequação no plano da conceituação fixista do conteúdo da dignidade humana, seu substrato consiste no reconhecimento, por parte do sujeito, de que os outros são iguais a ele, dotados de livre vontade e de autodeterminação, merecendo o mesmo respeito e garantida sua não marginalização, independentemente das circunstâncias concretas, vez que é algo inerente a toda e qualquer pessoa.<sup>61</sup>

Desta feita, pode-se dizer que a dignidade humana é uma qualidade inerente a todo indivíduo, levando-o a ser reconhecido e tratado como humano. Segundo Sarlet, “o indivíduo, na qualidade de pessoa autônoma e responsável, deve ser reconhecido como titular de direitos e obrigações, o que implica, principalmente, a manutenção de suas condições de existência”<sup>62</sup>.

Tratando-se da dignidade humana enquanto projeção de condições condignas de existência, deflui então o conceito do mínimo existencial, que não se confunde com o mínimo vital, que garante a vida, a sobrevivência física, mas sem necessariamente proporcionar condições dignas, qualidade de vida. O mínimo existencial, por sua vez, é definido como um estágio posterior ao mínimo vital: assegurada a sobrevivência, buscam-se os direitos e a fruição destes em um patamar quantitativo e qualitativo, que concretize a dignidade humana segundo as particularidades do contexto específico<sup>63</sup>.

Atuando como vetor interpretativo e verdadeiro direito pleno e aplicável, o mínimo existencial tem função assecuratória da “dignidade humana nas relações interprivadas, já que é bastante claro que os particulares podem concretizar ou violar a dignidade de outros particulares”<sup>64</sup>, mormente nas estipulações contratuais.

Nesta toada, já advertira Gierke<sup>65</sup>, obtemperando que um direito privado saudável deve ter por centro o conceito de personalidade, devendo garantir e proteger os direitos da personalidade. Uma vez que os particulares não podem adotar condutas violadoras do mínimo existencial, o contrato se subsume ao princípio da razoabilidade, tanto nas suas estipulações quando da conclusão do contrato, como em relação à intangibilidade do contrato quando de seu cumprimento, se supervenientes alterações fáticas desproporcionais e onerosas.

---

<sup>61</sup> SARLET, Ingo Wolfgang – **A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional**. p. 101.

<sup>62</sup> *Idem – Ibidem*.

<sup>63</sup> REIS, Jorge Renato dos; BOLESINA, Iuri – **O mínimo existencial nas relações privadas e a sua concretização pelo poder judiciário: considerações em paralelo à análise da jurisprudência do tribunal de Justiça do Rio Grande do sul**– TJRS.p. 377.

<sup>64</sup> *Idem – Op. Cit.* p.380.

<sup>65</sup> GIERKE, Otto von – **La función social del derecho privado**.p. 28-29.

Nesse desiderato, curial à ação jurisdicional, tendo o Judiciário a função de “fiel da adequação constitucional (...) nas relações firmadas por particulares”<sup>66</sup>, como, por exemplo, o ajuste de cláusulas abusivas em contratos.

Mas não é somente no viés pós-violatório que o instituto do mínimo existencial se faz presente. Outrossim, “as relações particulares devem ser pautadas por meios de se proteger e de se promover o mínimo existencial antes da ocorrência do dano”<sup>67</sup>, defluindo daí a boa-fé objetiva, a função social, eticidade e outros princípios que fundamentam a estipulação das cláusulas contratuais e o comportamento dos contraentes antes e durante a execução do pacto.

Há de se frisar que o mínimo existencial, enquanto vetor de razoabilidade e baliza de quantidade e qualidade na fruição de direitos, limita as cláusulas contratuais e permite a readequação do contrato não apenas para defender a existência condigna do devedor, mas também para obstar o locupletamento abusivo e desmedido por parte do credor, evitando que este lucre além daquilo que lhe seria lícito e proporcional auferir nas particularidades do caso concreto.<sup>68</sup>

A dignidade da pessoa humana, contudo, transcende o aspecto garantista individual, mas assume uma consideração comunitária, de modo que sua plenitude é realçada no contexto de intersubjetividade das relações humanas:

(...) a dignidade da pessoa humana – no âmbito de sua perspectiva intersubjetiva – implica uma obrigação geral de respeito pela pessoa (pelo seu valor intrínseco como pessoa), traduzida num feixe de deveres e direitos correlativos, de natureza não meramente instrumental, mas sim relativos a um conjunto de bens indispensáveis ao ‘florescimento humano’.<sup>69</sup>

Desse feixe de deveres de que fala Sarlet podem ser extraídos os deveres de solidariedade e eticidade que, no contexto da presente obra, e com base na vedação constitucional ao lucro abusivo e sem justa causa, materializam o respeito pela pessoa e sua dignidade, perpassando o equilíbrio contratual, de modo que não é lícito a uma parte obter benefícios a maior, ou então, recusar à readequação do contrato, demandando que a contraparte cumpra a avença com sacrifícios desarrazoados. Isso decorre da equalização em dignidade de todos os seres humanos,

---

<sup>66</sup> REIS, Jorge Renato dos; BOLESINA, Iuri –*Op. cit.* p. 380-381.

<sup>67</sup> REIS, Jorge Renato dos; BOLESINA, Iuri –**O mínimo existencial nas relações privadas e a sua concretização pelo poder judiciário: considerações em paralelo à análise da jurisprudência do tribunal de Justiça do Rio Grande do sul – TJRS**.p.382.

<sup>68</sup> GONÇALVES, Tiago Moreira. **GARANTIA CONSTITUCIONAL DO DIREITO À MORADIA: APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL AOS FINANCIAMENTO HABITACIONAIS**. [Em linha] [Consult. Em 19 de jul. de 2019] Disponível em [http://repositorio.uportu.pt/xmlui/bitstream/handle/11328/3403/exemplar\\_1648.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.uportu.pt/xmlui/bitstream/handle/11328/3403/exemplar_1648.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

<sup>69</sup> SARLET, Ingo Wolfgang –**As dimensões da dignidade da pessoa humana: construindo uma compreensão jurídico-constitucional necessária e possível**.p.361.



conforme estatuído no plano transnacional pela Declaração de Direitos de 1948, que reconheceu todos os homens como iguais em dignidade e direitos.<sup>70</sup>

Sendo a igualdade o fundamento da dignidade, que veda ser o indivíduo vítima de qualquer tratamento discriminatório, a igualdade não é apenas formal, mas, sim, substancial, “cuja medida prevê a necessidade de tratar as pessoas, quando desiguais, em conformidade com a sua desigualdade”<sup>71</sup>, ensejando o reconhecimento e proteção pela ordem jurídica, cuja função se torna a de zelar para que todos recebam igual consideração e respeito pelo Estado e pela comunidade.

Uma vez que cada pessoa é credora de um dever de respeito e proteção no âmbito da comunidade humana, a dignidade da pessoa humana não atua somente como um limitador da atuação estatal (perspectiva democrática do Estado de Direito) ou diretiva de ações afirmativas estatais (perspectiva do Estado Social de Direito), mas também envolve as relações privadas, cujo exemplo maior se encontra nas pactuações contratuais:

(...) a dignidade da pessoa humana é simultaneamente limite e tarefa dos poderes estatais e, no nosso sentir, da comunidade em geral, de todos e de cada um, condição dúplice esta que também aponta para uma paralela e conexa dimensão defensiva e prestacional da dignidade. Como limite, a dignidade implica não apenas que a pessoa não pode ser reduzida à condição de mero objeto da ação própria e de terceiros, mas também o fato de a dignidade gerar direitos fundamentais (negativos) contra atos que a violem ou a exponham a graves ameaças.<sup>72</sup>

Portanto, para a concretização da justiça, alcançando-se assim, a tutela jurisdicional da igualdade no direito contratual, permite-se a intervenção judicial como ferramenta para equiparação contratual, tratando as possíveis discrepâncias existentes quando da contratação, ou ainda, as desproporções consequentes das alterações das circunstâncias consideradas no momento em que fora firmado o compromisso.

Nesse mesmo sentido o Direito não tutela o uso da pessoa humana como um meio para se atingir qualquer resultado, pelo contrário, a pessoa humana é protegida através do respeito a sua dignidade, resultando assim, no princípio fundamental da Dignidade Humana, o qual atua da maneira mais ampla possível na garantia dos direitos da personalidade, abrangendo todos os tipos de situações em que pode ser invocado, inclusive no momento de contratar.

---

<sup>70</sup> *Idem – Op. Cit.* p.370-371.

<sup>71</sup> MORAES, Maria Celina Bodin de (Coord.) – **Princípios do direito civil contemporâneo**.p. 18-19.

<sup>72</sup> SARLET, Ingo Wolfgang – **As dimensões da dignidade da pessoa humana: construindo uma compreensão jurídico-constitucional necessária e possível**.p. 378.

Não havendo um número fechado de hipóteses tuteladas, não é possível formular um catálogo dos possíveis atentados à pessoa.

Observa-se, no âmbito contratual, que o cumprimento das obrigações não poderá se dar por uma prestação atentatória da dignidade da pessoa – vale dizer, prestações que impliquem em sacrifício tamanho para o devedor, tendo em vista que a garantia de condições justas e adequadas de vida para o indivíduo e sua família, a proteção da pessoa contra as necessidades de ordem material e a asseguuração de uma existência com dignidade dimensionam o valor da dignidade da pessoa humana<sup>73</sup>.

Ainda, ante o fato de que a concepção do homem-objeto constituía antítese da noção de dignidade da pessoa humana, a prestação obrigacional que, por abuso na estipulação da cláusula ou pela superveniência de fatos no decurso da execução ocasione demasiado sacrifício do devedor, estará reduzindo o devedor em objeto, em instrumento de enriquecimento e aumento patrimonial do credor, em desprestígio ao princípio da dignidade da pessoa humana, uma vez que, “onde não houver limitação do poder (...) não haverá espaço para a dignidade da pessoa humana e esta (a pessoa) por sua vez, poderá não passar de mero objeto de arbítrio e injustiças”<sup>74</sup>.

Reafirme-se que a dignidade da pessoa humana não pode se restringir a um mero conceito, de maneira que qualquer ato não assecuratório da dignidade humana deverá ser repudiado, posicionando-se todos os seres humanos – quaisquer que sejam suas ocupações – em uma intensificada luta em favor do respeito efetivo à dignidade humana<sup>75</sup>.

Em termos quantitativos, a quantificação de quando a prestação contratual atenta à dignidade da pessoa humana, por exigir do devedor sacrifício exagerado, não pode ser tarifada aprioristicamente, mas deve ser verificada à luz das circunstâncias do caso concreto, observando-se que “qualquer sociedade civilizada tem seus próprios padrões e convenções a respeito do que constitui esta indignidade, critérios que variam conforme o local e a época”<sup>76</sup>.

Mesmo se valendo do mínimo existencial, a quantificação é realizada na análise do caso *sub judice*, já que a quantidade de fruição dos direitos “será diferente entre si e entre eles

---

<sup>73</sup> SARLET, Ingo Wolfgang – **A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional**.p. 104.

<sup>74</sup> *Idem* – As dimensões da dignidade da pessoa humana: construindo uma compreensão jurídico-constitucional necessária e possível.p. 378.

<sup>75</sup> COMPARATO, Fábio Konder – **A afirmação histórica dos direitos humanos**.p.241.

<sup>76</sup> SARLET, Ingo Wolfgang – **As dimensões da dignidade da pessoa humana: construindo uma compreensão jurídico-constitucional necessária e possível**.p. 378.

mesmos em diferentes contextos”<sup>77</sup>. Isto não obsta, todavia, de se vincular à prestação atentatória àquela que empobrece em demasia o contratante, já que “o problema do mínimo existencial confunde-se com a própria questão da pobreza”<sup>78</sup>. Neste sentido, a prestação será atentatória quando comprometer o orçamento do devedor, reclamando, para seu cumprimento, os recursos que seriam destinados aos “gastos mensais normais do que se chama de mínimo existencial: casa, comida, luz, água, transporte”<sup>79</sup>.

Abordado o princípio da dignidade da pessoa humana, passa-se a discutir, na sequência, o princípio da probidade e boa-fé.

#### ***1.4.2 Princípio da probidade e boa-fé***

Cordeiro<sup>80</sup> apresenta um estudo no sentido de que a boa-fé objetiva tem suas origens na *fides* romana, ou seja, na relação entre a clientela e os patrícios. Isto é, com vistas a ter privilégios ou conseguir objetivos pessoais, os membros dessa clientela (grupo situado entre o cidadão livre e o escravo) se vinculavam de maneira leal e obediente aos patrícios. No entanto, mesmo em Roma esta ideia não evoluiu no que se refere às obrigações, vindo a realmente se destacar no Direito Alemão, séculos e séculos mais tarde, como será visto adiante.

O instituto da boa-fé objetiva possui sua origem no conceito de *fides* da tradição romana<sup>81</sup>, o qual expressava justiça, honestidade e equidade<sup>82</sup> e foi endossado como fundamento da boa-fé germânica<sup>83</sup>. Com efeito, a parêmia *TreuundGlauben* (lealdade e crença – *rectius*, confiança) assume um sentido ético representativo de um sistema cavalheiresco de valores<sup>84</sup>, vinculado ao “dever de garantir a manutenção e o cumprimento da palavra dada”<sup>85</sup>.

---

<sup>77</sup> REIS, Jorge Renato dos; BOLESINA, Iuri – **O mínimo existencial nas relações privadas e a sua concretização pelo poder judiciário: considerações em paralelo à análise da jurisprudência do tribunal de Justiça do Rio Grande do sul**– TJRS. p.375.

<sup>78</sup> TORRES, Ricardo Lobo – **O mínimo existencial e os direitos fundamentais**.p.30.

<sup>79</sup> MARQUES, Cláudia Lima – **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais**.p. 20.

<sup>80</sup> CORDEIRO, António Manoel da Rocha e Menezes – **A boa-fé no direito civil**. p.53.

<sup>81</sup> *Idem* – **Ibidem**.

<sup>82</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p.127.

<sup>83</sup> *Idem* – **Op. Cit.**p. 175: “A boa-fé germânica actual teria, de qualquer modo, sempre como elemento de base, a bona fides romana”.

<sup>84</sup> *Idem* – **Op. Cit.**. p.167.

<sup>85</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p.173.

Apesar de o ideal originário se referir ao “princípio do cumprimento exacto das promessas efectuadas”<sup>86</sup>, o dever de garantir a manutenção e o cumprimento conduz, no plano do revisionismo contratual, remetendo-se ao princípio da conservação dos contratos, à readequação do equilíbrio do contrato:

Schneider entende que o juiz, para estatuir na base da boa fé prescrita pelo §242 BGB deve “... decidir o caso litigioso, nos âmbitos deixados em aberto pelo Direito legislado; como o próprio legislador faria, isto é, com observância exactada das propriedades do caso, procurando numa ponderação cuidada e apartidária, a linha medida entre os interesses opostos de ambos ...”<sup>87</sup>.

Na dogmática francesa, cujo Código Napoleão foi o acontecimento jurídico mais marcante depois do Digesto de 532<sup>88</sup>, a boa-fé caiu em certa decadência<sup>89</sup>. Mesmo a previsão do antigo art.1134, alínea três do Código Civil Francês, de que as convenções deveriam ser executadas de boa-fé, teve uma aplicação limitada<sup>90</sup>, já que foi interpretada no sentido de que o contrato deveria ser executado segundo as vontades das partes<sup>91</sup>. O sistema por excelência da boa-fé objetiva é o sistema do direito alemão.

Segundo Nelson Rosenvald,

(...) a boa-fé não logrou desenvolvimento no direito francês, uma vez que o rigor lógico do método da exegese privava o magistrado da possibilidade de interpretar, reduzindo-se a ciência do direito a um diálogo com o texto legal. Outrossim, o princípio da boa-fé restava inteiramente absorvido pela hegemônica atuação do dogma da autonomia da vontade. A fusão entre a redutibilidade positivista e o anseio da classe dominante pela irrestrita liberdade de contratar adiou o desabrochar das potencialidades contidas na boa-fé objetiva, o que apenas se deu no direito germânico. Com efeito, é na Alemanha que a formulação da boa-fé objetiva efetuou os seus mais largos passos no sentido hoje presente nos demais sistemas codificados<sup>92</sup>.

Apesar de o legislador codificador alemão não ter reconhecido visivelmente uma função social ao direito privado, inclusive tendo renunciado “a uma ética material dos contratos, nomeadamente a uma ética do justo preço”<sup>93</sup>, previu cláusulas gerais, linhas de

---

<sup>86</sup> CORDEIRO, António Manoel da Rocha e Menezes –**A boa-fé no direito civil**. p. 174.

<sup>87</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p.353. Ref. A. K. Schneider. *Treu und Glauben*, cit., p. 132.

<sup>88</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p.226.

<sup>89</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p.245.

<sup>90</sup> CORDEIRO, António Manoel da Rocha e Menezes –**La bonne foi à la fin du vingtième siècle**. p.228.

<sup>91</sup> RANIERI, Filippo –**Bonne foi et exercice du droit dans la tradition du civil law**. p.73.

<sup>92</sup> ROSENVALD, Nelson – **O princípio da boa-fé**. p.26.

<sup>93</sup> WIEACKER, Franz –**História do direito privado moderno**. p. 545-546.

orientação ao juiz cujo preenchimento se deu pela jurisprudência civilista alemã com uma nota ética jurídica e social, procedendo à adaptação da ordem jurídica à evolução social.

A positivação da boa-fé objetiva no Código Civil alemão se deu na perspectiva de atuar como reforço material do contrato, preconizando a observância do acordado, desde que não seja para uma das partes um processo de engano<sup>94</sup>. Com a evolução do instituto, a dogmática alemã “esforça-se por estabelecer institutos típicos de soluções bonaefidei”, como a imposição de limites ao direito do credor e da vinculação do devedor, o exercício inadmissível de posições jurídicas – v.g., abuso de direito, falta da base do negócio, modificação das condições existentes sobre a relação obrigacional – daí a cláusula *rebus sic stantibus* e a teoria da base do negócio, e as modificações de valor em situações de revalorização e desvalorização<sup>95</sup>.

A boa-fé no direito civil alemão passa a atuar como um vetor indicativo do objetivamente justo do caso em causa, preconizando a consideração não apenas dos desejos subjetivos e objetivos pessoais, mas também a ótica do escopo do outro.

Em Portugal, tal como no Brasil, a boa-fé constitui um princípio fundamental do direito privado português, possuindo aplicação transversal. É uma das bases do direito civil e, assim, funciona como fator limitador ou de equilíbrio da autonomia privada, na liberdade de contratar. “O princípio impõe-se aos sujeitos de direito, cortando qualquer atuação que o contrarie, incluindo no domínio de atuações lícitas ou até resultantes de outros princípios relevantes do nosso ordenamento jurídico, como o da autonomia privada”<sup>96</sup>.

No direito brasileiro, apesar de o Código Civil de 1916 não ter previsto expressamente o instituto, “a aplicação da boa-fé objetiva decorria apenas e tão-somente de sua utilização como um princípio geral do direito”. Na prática, extraía-se o princípio da boa-fé objetiva, “ainda quando ausente de forma expressa da legislação”, do princípio fundamental da dignidade da pessoa humana e do conceito de justiça social<sup>97</sup>.

Firmado em uma consciência ética da realidade socioeconômica e a partir da compreensão do Direito como social em sua origem e seu destino<sup>98</sup>, o Código Civil Brasileiro

---

<sup>94</sup> CORDEIRO, António Manoel da Rocha e Menezes – **A boa-fé no direito civil**. p.331.

<sup>95</sup> REALE, Miguel – **Exposição de motivos do supervisor da comissão revisora e elaboradora do código civil**. p. 23.

<sup>96</sup> CARVALHO, Jorge Morais – **Os limites à liberdade contratual**. p 125.

<sup>97</sup> NEVES, Allesandra Helena – **Contornos da boa-fé nas relações contratuais**. p. 1.

<sup>98</sup> REALE, Miguel – **Op. cit.** p.41.

de 2002 se norteou pela socialidade, operabilidade e eticidade, desta última decorrendo o princípio da boa-fé objetiva<sup>99</sup>.

Embora recepcionada no ordenamento jurídico brasileiro através do Código de Defesa do Consumidor, foi com o Código Civil, a partir de 2003, que a boa-fé objetiva “passa a usufruir do status de um princípio fundante do regime geral de todos os contratos”e, além, “é elevada a parâmetro de licitude/ilicitude do exercício dos direitos em geral”, não se restringindo às posições contratuais<sup>100</sup>.

Positivado no art. 422 do Código Civil, o princípio da boa-fé objetiva preconiza o dever dos pactuantes de agir de forma escorreita, com transparência, hombridade, lisura e reconhecimento de que o outro contratante merece consideração e respeito, não tentando enganá-lo ou ludibriá-lo, vale dizer, confiança<sup>101</sup>.

A boa-fé objetiva se traduz em uma relação contratual fundamentada pelo respeito ao parceiro contratual, resguardando seus interesses e expectativas, sem cometer abusos ou obstruções, não lhe causando lesão ou impondo desvantagem excessiva<sup>102</sup>. Frise-se, no entanto, que essas condutas leais, corretas e honestas, materializam-se em exigências que não podem ser definidas de antemão, derivando de uma diversidade de fatores, a exemplo da condição socioeconômica dos contratantes e o tipo e a finalidade do ajuste.

Esse princípio é, a bem da verdade, uma norma, fonte direta de deveres de conduta, os quais são exigíveis tanto do credor quanto do devedor, impondo um padrão de conduta a ambos os contraentes em prol da recíproca cooperação para que seja alcançado o efeito prático justificador da existência do contrato. Vale dizer: trata-se de norma cogente, em razão do “substrato constitucional de que é composto o princípio em questão”<sup>103</sup>, sobrepondo-se, em certa medida, à autonomia das partes, de maneira que a vontade negocial, por mais explícita que se mostre, não chega a ser suficiente para afastar a boa-fé e as consequências reequilibradoras impostas por esse princípio<sup>104</sup>.

Decorrentes da boa-fé, surgem os deveres de cuidado, previdência, segurança, aviso, esclarecimento, informação, prestação de contas, colaboração e cooperação, proteção e cuidado com a pessoa e o patrimônio da contraparte e o de sigilo, os quais, sendo

---

<sup>99</sup> NEVES, Allesandra Helena –*Op. cit.* p. 2.

<sup>100</sup> NEGREIROS, Teresa –**O princípio da boa-fé contratual**.p. 222-223.

<sup>101</sup> NEVES, Allesandra Helena –**Contornos da boa-fé nas relações contratuais**.p. 2.

<sup>102</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p. 7.

<sup>103</sup> *Idem* –**Op. cit.**p. 231.

<sup>104</sup> *Idem* –**Op. cit.** p. 244.

instrumentais, servem como meio para a consecução do fim do contrato, globalmente considerado, para além do mero adimplemento<sup>105</sup>.

O dever de colaboração e de cooperação vincula de maneira explícita a possibilidade de revisão contratual ao princípio da boa-fé objetiva, conforme sublinha Antônio Pedro Medeiros Dias:

A revisão dos contratos desequilibrados, além de reflexo imediato dos princípios de conservação e do equilíbrio econômico financeiro dos pactos, consiste em corolário dos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato. O princípio da boa-fé objetiva e da função social do contrato. O princípio da boa-fé objetiva, como se sabe, impõe aos contratantes deveres anexos de cooperação para que a relação contratual alcance o fim a que ambas as partes visaram. Nessa direção, doutrina e jurisprudência, estrangeira e nacional, tem entendido que tais deveres de cooperação resultantes da boa-fé abrangem também um dever geral de renegociação dos contratos de longa duração desequilibrados por força de acontecimentos supervenientes e imprevisíveis<sup>106</sup>.

Quanto ao âmbito de incidência, observância e aplicação da boa-fé, é cediço que esse princípio “permeia toda a construção dinâmica do contrato, importando, por isso, também considerá-lo nos âmbitos produtivos da responsabilidade pré-negocial e da pós-execução contratual”, não se limitando à conclusão e execução do contrato<sup>107</sup>.

Atentando-se para o fato de que “o princípio da boa-fé é expressamente invocado como um limite imposto ao titular do direito, que não o pode exercê-lo de forma contrária à boa-fé”<sup>108</sup>, conclui-se que, sem desprestígio do direito do credor de receber a prestação devida, o adimplemento da prestação não pode ensejar um deslocamento patrimonial excessivamente oneroso para o devedor, situação na qual o credor estaria excedendo os limites econômicos e sociais do direito do qual é titular.

Ainda sob a ótica do princípio da boa-fé objetiva, essa situação se configura como exercício irregular do direito, abusivo, contrário à boa-fé e, portanto, antijurídico, vez que consubstancia quebra de confiança e frustração de legítimas expectativas. Aqui, a boa-fé se impõe como padrão de razoabilidade obstativo do exercício de um direito ou de uma posição jurídica com supedâneo contratual<sup>109</sup>.

---

<sup>105</sup> *Idem – Op. Cit.* p. 245-246

<sup>106</sup> DIAS, Antônio Pedro Medeiros – **Revisão e resolução do contrato por excessiva onerosidade**.p. 139.

<sup>107</sup> NEVES, Allesandra Helena – **Contornos da boa-fé nas relações contratuais**. p. 11.

<sup>108</sup> *Idem – Op. cit.* p. 232.

<sup>109</sup> *Idem – Op. cit.*p. 233-234.

A fim de garantir a manutenção do equilíbrio entre as prestações, em vista da finalidade econômico-social do contrato, a boa-fé atua de forma a proteger o devedor frente a um credor malicioso, inflexível.

Ante a atuação da boa-fé como mitigadora das obrigações assumidas contratualmente, em razão das exigências de adaptação às circunstâncias supervenientes, decorre daí o fundamento para a revisão contratual na forma da teoria da imprevisão.

Neste sentido, conforme Menezes Cordeiro: “o art.242 do BGB facilitou o sucesso de quatro noções importantes: a culpa in contrahendo, os deveres acessórios, o abuso de direito e a imprevisão.(...) A base jurídica (...) é a boa-fé e o art.242 do BGB”<sup>110</sup>.

Em termos amplos, não apenas a imprevisão, mas a boa-fé embasa todo e qualquer revisionismo contratual. A própria possibilidade jurídica da prestação passa pelo crivo da boa-fé<sup>111</sup>.

A impossibilidade jurídica da prestação, embasada na exigibilidade conforme à boa-fé, demanda que se comungue os princípios da razoabilidade/proporcionalidade e equidade, já que a alteração que torna a prestação impossível e, por conseguinte, inexigível, é aquela que ultrapassa limites auferidos com base na equidade e que, ultrapassados, denotem desproporção entre a prestação e contraprestação.

Nesse sentido, Ana Perestrelo de Oliveira destaca o princípio em voga como ferramenta reequilibradora das obrigações:

A boa fé releva no apuramento do equilíbrio contratual e na avaliação do impacto que nele tem o cumprimento de uma dupla perspectiva: por um lado, através do seu papel na interpretação do negócio; por outro lado, pela sua função autônoma na determinação da conduta devida na concreta execução do contrato.

(...)

Constitui objetivo das diretrizes interpretativas, conforme já apontamos, conseguir a aproximação ao conteúdo relevante do negócio e apurar qual o cumprimento *exigível* às partes. Daí a referência a uma “Interpretação em função dos interesses” (*interessengerechte Auslegung*), que precisamente envolverá um apelo à boa fé, encarada como elemento normativo. A determinação da vontade real das partes depende de se considerar o sentido “razoável” ou conforme a boa fé: prefere-se o “significado razoável do contrato (...) ora, a razoabilidade não é determinada apenas

---

<sup>110</sup> CORDEIRO, António Manoel da Rocha e Menezes –**La bonne foi à la fin du vingtième siècle**.p.988.

<sup>111</sup> CORDEIRO, António Manoel da Rocha e Menezes –**La bonne foi à la fin du vingtième siècle**.p.988.



entre as partes contratantes, mas recorre a um juízo normativo sobre a fairness do acordo”.<sup>112</sup>

Objetar-se-ia, como faz Menezes Cordeiro, que “falar-se em prestação inexigível implica, de imediato, a paralisação ou a extinção do direito do credor, com exclusão da hipótese de uma modificação”<sup>113</sup>. Não se justifica, porém, a reticência.

Com efeito, deve-se entender a questão à luz do abuso de direito ou a inadmissibilidade do exercício de posições jurídicas. Assim, a prestação que supera os limites decorrentes da boa-fé há de ser considerada como inexigível, sob o manto da exceção de ruína do devedor. O direito do credor permanece, seu crédito à contrapartida daquilo que forneceu permanece hígido, ocorrendo uma inexigibilidade do *quantum* a que chegou por decorrência de circunstâncias supervenientes, daí a necessidade de revisão equitativa.

Da jurisprudência alemã se extrai que, quando da revisão contratual em casos de desvalorização monetária, a revalorização, para atender a boa-fé objetiva, demanda que se ponderem equitativamente os interesses das partes, não se admitindo uma revalorização nominalista. A revalorização, se por um lado não pode levar à ruína o devedor, do viés do credor não pode traduzir menoscabo e prejuízo falimentar. Em síntese, a revalorização deve se dar considerando “o que as partes teriam acordado, em conformidade com o escopo contratual no seu conjunto, se tivessem previsto a possibilidade de uma desvalorização monetária”<sup>114</sup>.

Com a consagração do princípio da boa-fé objetiva, que materializa a dignidade humana na medida em que assegura a consideração pelos interesses que a parte contrária espera obter de uma dada relação contratual<sup>115</sup> e cujo descumprimento ofende o princípio jurídico da solidariedade, houve o prevalecimento da Justiça, valor primordial de toda a ordem jurídica, e da Equidade ante os abusos do poder econômico e da parte socialmente mais forte.

Em concreto, permite especificar as prestações devidas tendo em vista o interesse do credor e a obtenção, segundo um critério de normalidade, do “resultado útil” como escopo da obrigação. Diz-se com razão que a boa fé permite colmatar a distância entre norma e facto e preencher o espaço entre o que deve ser feito “em abstrato” e o

---

<sup>112</sup> OLIVEIRA, Ana Perestrelo de. OLIVEIRA, Madalena Perestrelo de – **Incumprimento resolutório: uma introdução**. p. 92.

<sup>113</sup> CORDEIRO, António Manoel da Rocha e Menezes – **A boa-fé no direito civil**.p.1003.

<sup>114</sup> CORDEIRO, António Manoel da Rocha e Menezes – **La bonne foi à la fin du vingtième siècle**.p.1025.

<sup>115</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson – **Curso de Direito Civil: direito dos contratos**.p. 203.

que deve ser feito “em concreto”, verificando o que é feito e o que era “importante” que fosse feito.<sup>116</sup>

### ***1.4.3 Princípio da função social dos contratos***

O Código Civil de 2002 mitigou a força obrigatória dos contratos, favorecendo, em determinados pontos, a parte economicamente mais vulnerável, subordinando o cumprimento do contrato à sua função social, aplicando-se o princípio do favor *debitoris*, em favorcimento do devedor, também no sentido de que este não deve ser levado à ruína, cumprindo o contrato, que a ele se tornou insuportável, ante, por exemplo, a lesão enorme<sup>117</sup>.

Quando se fala em função de algo, remete-se a uma funcionalização, ou seja, refere-se à sua utilidade e repercussão em sociedade.

Segundo Diniz<sup>118</sup>:

funcionalizar, na perspectiva da Constituição Federal de 1988, significa deixar claras as bases fundamentais do Direito com elementos externos à sua própria ciência. Muitas outras disciplinas – sociologia, filosofia, economia, antropologia, psicanálise, história e, principalmente, ética – acabam se revelando instrumentos de análise do Direito.

Inevitável é prosseguir as reflexões sobre este tópico sem também trazer a expressa previsão legal a respeito da função social do contrato como limitação à liberdade das disposições contratuais. Diz o Código Civil: “Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”<sup>119</sup>.

Branco<sup>120</sup> entende que a norma enunciada pelo art. 421 do Código Civil é a projeção do valor constitucional colocado como garantia fundamental dos indivíduos e da coletividade que se encontra no art. 5.º, inciso XXIII, da Constituição Federal de 1988, haja vista que o contrato possui, dentre diversas outras funções, a de operacionalizar a aquisição da propriedade.

Vê-se também que na própria codificação citada há ainda outro importante e forte texto normativo contido no parágrafo único do artigo 2035 que igualmente e de maneira expressa traz a repercussão da função social do contrato: “Art. 2.035.(...). Parágrafo único.

---

<sup>116</sup> OLIVEIRA, Ana Perestrelo de. OLIVEIRA, Madalena Perestrelo de – **Incumprimento resolutório: uma introdução**. p. 95. Ref. a Claudio Turco, L'imputabilità cit., 143; Collura, Importanza, cit., 19 e 22.

<sup>117</sup> DINIZ, Maria Helena – **Curso de Direito Civil Brasileiro: teoria das obrigações contratuais extracontratuais**. p.26.

<sup>118</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p.25.

<sup>119</sup> BRASIL – **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil..

<sup>120</sup> BRANCO, Gerson Luiz Carlos – **Função social dos contratos: interpretação à luz do código civil**. p.65.

Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos”<sup>121</sup>.

Portanto, o texto civilista é nítido, expresso e determinante de novos comportamentos/paradigmas sociais, não havendo que se falar em ignorar a sua existência ou aplicá-lo com restrição, seja em qual espécie contratual for (pactos típicos ou atípicos, públicos ou privados, dentre outros).

Cabe apontar que Tartuce<sup>122</sup> relata críticas à dicção legal da expressão “liberdade de contratar” contida no artigo 421 do Código Civil, por ser mais apropriado utilizar “liberdade contratual”, que significa a possibilidade de se disciplinar o conteúdo do contrato, como já estudado neste trabalho. Portanto, na menção do artigo legal, é a liberdade contratual que pode sofrer as limitações referidas.

Também há relatos da existência de pretéritas afirmações de que, com o advento da Constituição Federal e diante das previsões do Código Civil, se estaria diante da morte dos contratos em face dos novos contornos doutrinários e legais dados ao princípio da autonomia privada, especialmente em razão das judiciais revisões contratuais, dos princípios da função social do contrato, da boa-fé e da probidade.

Todavia, apesar da evolução do entendimento a respeito da autonomia da vontade, não se há que cogitar do fim dos contratos, da liberdade de contratar ou mesmo da liberdade contratual. Tratando do assunto, Diniz<sup>123</sup> ensina que a liberdade de contratar é reconhecida, no entanto seu exercício está atrelado à função social do contrato demandando por valores como a boa-fé e probidade, nos termos do art. 422 do diploma civilista. Com efeito, a função social do contrato, cuja finalidade inclina-se à satisfação de interesses sociais, não suprime o princípio da autonomia contratual, mas reduz seu alcance, quando se fizerem presentes interesses meta individuais ou interesses individuais coletivos referentes à dignidade da pessoa humana.

Desta forma, ao se estabelecer a função de algo, está-se diretamente apontando que esse algo passa agora a agir em virtude de algum padrão comportamental. Barroso<sup>124</sup> aponta que “o descumprimento da função (no caso, atualmente, da função social do contrato) acarreta

---

<sup>121</sup> BRASIL –*Op. cit.*

<sup>122</sup> TARTUCE, Flávio –*Teoria geral dos contratos e contratos em espécie*.2014. p.32.

<sup>123</sup> DINIZ, Maria Helena – *Curso de Direito Civil Brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais*. p.29.

<sup>124</sup> BARROSO, Luís Roberto – *Curso de Direito Constitucional Contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo*. p.79.

um desvio de finalidade, caracteriza uma disfunção e, portanto, uma ilegalidade que precisa ser enfrentada pelo Judiciário.”

Cabe também trazer o entendimento de Diniz<sup>125</sup> através das suas indispensáveis palavras ao afirmar que:

Esta ideia toda é a consagração do princípio da socialidade, que, por sinal, é um dos três pilares (ao lado da eticidade e da operabilidade) no anteprojeto do Código Civil de Miguel Reale.

Assim, eximem-se os excessos do individualismo e da autonomia da vontade, consagrando-se o princípio da socialidade. É importante que o contrato possua alguma utilidade social, de maneira que os interesses dos contratantes não destoem do interesse da coletividade.

Assim, resta claro qual deve ser o fim aguardado pelas partes ao firmarem um contrato e, caso haja desobediência a estes preceitos logrando um dos lados mais vantagens que o outro, caberá ao Judiciário rever, modificar, desfazer o que for necessário no teor do contrato firmado.

A força da liberdade contratual ainda é realmente significativa, mesmo diante das suas limitações hodiernas, tanto que Branco<sup>126</sup> se refere a “poderes”, mas não mais como algo soberano do contratante, do indivíduo. Tal situação ratifica a afirmação acima: mesmo diante dos princípios contemporâneos, não houve morte do princípio da autonomia da vontade.

Branco<sup>127</sup> explica que os interesses sociais não são necessariamente contrários à liberdade individual pois a proteção desta última apenas pode ser feita pelo Estado através da instituição de normas jurídicas que preservem a integridade da sociedade, dentre elas, as que instituem funções para os atos de autonomia privada e as que fixam limites para o exercício da liberdade individual.

Como dito, esse princípio não pode ser interpretado com vista a se buscar uma igualdade absoluta, já que assim sendo restaria ferido o próprio texto constitucional do art. 5.º, caput e inciso I<sup>128</sup>, e nem com o objetivo de extinguir a liberdade contratual, mas sim de buscar tornar as partes mais equânimes, de se promover um equilíbrio das forças contratantes, como dito.

---

<sup>125</sup> DINIZ, Maria Helena – *Op. cit.* p.33.

<sup>126</sup> BRANCO, Gerson Luiz Carlos – **Função social dos contratos: interpretação à luz do Código Civil**.p.67.

<sup>127</sup> *Idem* – *Op. Cit.* p.68.

<sup>128</sup> BRASIL – **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.**

Nesse sentido também são as palavras de Leão<sup>129</sup>, ao afirmar que “a função social do contrato é o fenômeno que zela pelo equilíbrio das partes contratantes, de maneira que os socialmente mais fortes não prevaleçam sobre os hipossuficientes.”

Comparando o princípio da função social com o princípio da boa-fé, pode-se dizer que o descumprimento da boa-fé objetiva gera efeitos apenas entre os contratantes, já que o lesado pode pedir indenização, revisão ou mesmo a rescisão junto ao contratante, além das penas previstas no pacto. Já o descumprimento da função social ocasiona lesão a terceiros, tenham ou não os contratantes ciência desse potencial poder danoso do pacto, sendo absolutamente dispensado o elemento volitivo, ou seja, ainda que assim não tenham atuado ou pretendido os contratantes.<sup>130</sup>

Feitas todas essas considerações, cabe apontar que a função social do contrato é geradora da humanização contratual, como quando repelem as cláusulas leoninas (por sinal, expressão até decaída face à ideia de cláusulas abusivas e o diálogo das fontes com o Código de Defesa do Consumidor).

Há de se fazer, contudo, uma ponderação acerca do que foi dito acima. A relação contratual se destina, antes de tudo, à satisfação de interesses patrimoniais particulares daqueles indivíduos que, com base na autonomia de suas vontades, decidiram se vincular obrigacionalmente, de tal modo que não parece ser razoável a ideia de que o Princípio da Função Social dos contratos impõe a persecução prioritária de interesses sociais ou coletivos, ainda que qualificados como relevantes. Certamente, merece ser preservada essa categoria de interesses.

Evidentemente, uma relação contratual, qualquer que seja, deve, necessariamente, desenvolver-se sem atingir negativamente a sociedade no seio da qual foi concebida. Não parece lógico, no entanto, inverter a ordem das coisas, para imaginar que aquele que contrata a compra e venda de um celular, por exemplo, o faz em prol dos interesses sociais anteriormente referenciados.

Importa ressaltar, ainda, que a função social dos contratos não interfere somente na vedação aos contratantes de não alcançarem negativamente pessoas que não integram a relação contratual. O contrário também é possível. Por ser uma norma, o contrato também repercute genericamente, transmitindo a terceiros, desobrigados da relação contratual, o dever de não macular os legítimos interesses contidos em determinado contrato. Assim, a função social do contrato se mostra uma “via de mão dupla”.

---

<sup>129</sup> LEÃO, Victor Augusto – **Contratos Privados**. p. 46.

<sup>130</sup> *Idem*.

Ademais, o princípio da função social tem o condão de mitigar outros princípios contratuais clássicos, especialmente o da relatividade contratual, sabendo-se que, além de superar a visão individualista e limitada aos interesses dos contratantes – consoante a concepção liberal – faz surgir um novo olhar sobre os efeitos advindos do contrato, que respingam também em terceiros, carregando a todos o dever de respeitar os legítimos interesses dos envolvidos em determinada relação contratual.

Neste contexto, é preciso concordar com a crítica realizada por Branco<sup>131</sup> à tendência de se alargar desmesuradamente a função social, fazendo uso de interpretações extensivas, o que, em seu entendimento, torna a cláusula geral uma norma em branco, despida de seus dogmas peculiares, para transformar-se em instrumento de um discurso político pela efetivação de uma hipotética justiça social, ou, de uma compreensão limitada aos limites da literalidade do texto legal, que faz com que a função social seja uma simples limitação da autonomia privada, servindo apenas como instrumento para controlar a liberdade de estipulação.

#### ***1.4.4 Princípio da autonomia privada***

A autonomia privada é o princípio no qual as partes têm ampla liberdade para contratar, desde que essa liberdade não se sobreponha a uma norma pública, podendo esta ser jurídica, social ou ética. Sem a manifestação da vontade autônoma – desprovida de qualquer meio de coerção física e psíquica – e séria, não há contrato. É por intermédio do princípio da autonomia privada que o sujeito possui condições de decidir se contrata ou não alguém, e não apenas isso: o sujeito tem a faculdade de escolher o que contratar, de quem contratar e em que condições contratar<sup>132</sup>.

A autonomia privada também é muito conhecida como autonomia da vontade e, assim, apontada pelo professor Diogo Leite de Campos: “a vontade é fonte e medida dos direitos subjectivos, uma fonte criadora do Direito”<sup>133</sup>. Mas as duas também podem ser enxergadas como princípios diferentes, ou ainda, como uma resultando da evolução da outra. No caso, a autonomia privada seria a evolução da autonomia da vontade, se esta for considerada em sua raiz, de liberdade total da vontade de contratar, sem observar os requisitos reguladores, como a função social, a boa-fé, esta última englobando também a lesão e a alteração das

---

<sup>131</sup> BRANCO, Gerson Luiz Carlos – **Função social dos contratos: interpretação à luz do Código Civil**. p.70.

<sup>132</sup> LISBOA, Roberto Senise – **Princípios gerais dos contratos**.p.27.

<sup>133</sup> CAMPOS, Diogo Leite de – **As relações de associação**.p. 81.

circunstâncias. Isso porque a autonomia privada não deixa de ser a autonomia da parte de contratar, mas passa a exercer essa autonomia de acordo com os limites legais e sociais.

A autonomia da vontade tem conotação mais subjetiva e psicológica, enquanto a autonomia privada marca o poder da vontade de modo objetivo, concreto e real. Nesse mesmo sentido, são os escólios de Ana Prata, para quem a autonomia privada e a liberdade humana não podem ser confundidas, pois a primeira regula somente uma das facetas da liberdade jurídica, a liberdade negocial. O ato de vontade, portanto, não produz efeitos diretos. Estes decorrem antes da lei “quando e se aquele preencher a *fattispecie* desta”<sup>134</sup>. Para abonar a sua afirmação, Prata<sup>135</sup> conclui que o negócio jurídico não é uma mera manifestação de vontade direcionada a determinados efeitos, nem um ato voluntário qualquer onde a vontade e os efeitos coincidam, mas apenas um negócio em que a vontade comungue dos dispositivos previstos em lei, sendo os efeitos desencadeados consoantes a sua estatuição.

A autonomia da vontade é um princípio relevante a ser observado no momento do nascimento do contrato, pois se expressam as partes se querem ou não celebrar o contrato e que tipo de contrato será celebrado.

Importa ressaltar que a vontade é sempre um ato individual, não sendo possível falar de vontade coletiva, pois mesmo a vontade individual determinada por uma finalidade coletiva continuará sendo individual. No caso das pessoas jurídicas, o que o direito protege não é a vontade, muito menos a personalidade em si, mas o fim que buscam os seus membros<sup>136</sup>. Constitui-se no privilégio que as partes têm em estabelecer uma ligação contratual, gerando entre elas uma obrigação de acordo com o ordenamento jurídico, levando em conta o consentimento entre ambas e evitando o contraditório.

Conforme explica Venosa: “essa liberdade de contratar pode ser vista sob dois aspectos. Pelo prisma da liberdade propriamente dita de contratar ou não, estabelecendo-se o conteúdo do contrato, ou pelo prisma da escolha da modalidade do contrato”<sup>137</sup>. É o princípio contratual que trata da ampla liberdade que as partes têm de contratar ou não um objeto, respeitando as disposições legais.

---

<sup>134</sup> PRATA, Ana – **A tutela constitucional da autonomia privada**. p.13.

<sup>135</sup> *Idem – Ibidem*.

<sup>136</sup> BRANCO, Gerson Luiz Carlos – **Função social dos contratos: interpretação à luz do Código Civil**.p.75.

<sup>137</sup> VENOSA, Silvio de Salvo – **Direito Civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**.p. 375.

Segundo Gagliano e Pamplona Filho, “Mesmo tendo por vetor a sua função social, o contrato é um fenômeno eminentemente voluntarista, fruto da autonomia privada e da livre iniciativa”<sup>138</sup>.

Neste sentido, o contrato tem como base expor a vontade de duas partes para efetivarem um negócio lícito sem intervenção ou limitações, desde que não sobreponham uma norma pública. Nos dizeres de Branco:

A vontade pode não se dirigir à função social típica, como nos casos de reserva mental, de simulação ou de negócios fiduciários. A vontade é dirigida a um resultado prático, pois não há necessidade de ter em conta os efeitos jurídicos, mas sim o resultado prático em que se caracteriza a causa do contrato.<sup>139</sup>

Lado outro, consoante o mesmo autor, o direito recepciona a autonomia, mas ao mesmo tempo em que realiza esta recepção, pode impor limites a esta sem deixar sucumbir sua natureza, que consubstancia uma iniciativa pré-jurídica que o direito não só reconhece como também acolhe<sup>140</sup>. No entanto, é de se considerar que a liberdade facultada por esse princípio deve obedecer a limitação imposta pela ordem pública, ou seja, é necessário que as partes se atentem para o bem-estar comum e a boa-fé, evitando assim que seu poder de escolha venha ser interpretado como abuso.

Outra limitação imposta a esta liberdade é o dirigismo do estado nos contratos, o que gera uma intervenção direta do estado na economia, buscando não deixar que a parte mais forte se sobreponha à mais fraca. “O Legislador introduz em inúmeros contratos cláusulas vinculativas das partes, sobretudo nos que afectam o grande público ou aqueles cuja contratação seja obrigatória. Isto exige com freqüência no direito do trabalho, no direito da locação, etc.”<sup>141</sup>.

Entende-se, pois, que o objetivo dos contratos não é o de atender unicamente aos interesses das partes, mas que os contratos não podem ser instrumentos para a prática de atividades abusivas, lesando a parte contrária ou terceiros. Busca-se combater desta forma os excessos do individualismo, restringindo a liberdade contratual através da intervenção do Estado na função econômica e social do ato contratual.

---

<sup>138</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo – **Novo Curso de Direito Civil – Contratos: teoria geral**.p. 71.

<sup>139</sup> BRANCO, Gerson Luiz Carlos. **Função social dos contratos: interpretação à luz do Código Civil**.p.78.

<sup>140</sup> *Idem* – ***Ibidem***.

<sup>141</sup> CAMPOS, Diogo Leite de – **As relações de associação**.p. 75.



Visando atingir o objetivo do contrato e respeitando a autonomia de vontade dos contratantes, o contrato não pode e não deve ter como função atender os interesses dos contratantes acima de qualquer norma. Pelo contrário, deve ter como função atender em caráter social, sempre objetivando o interesse coletivo, de maneira que é nulo um contrato que não atinge a função social ou que descumpra a autonomia privada, ou seja, que representa interesses de terceiros. É agradável para a função social as cláusulas que vão além do interesse individual dos contratantes e visam sempre o interesse coletivo, ajudando o desenvolvimento econômico.

Diz Silva<sup>142</sup> que é imperativo que o Estado intervenha na ordem contratual, para que esta não seja instrumento de escravização por intermédio de normas de ordem pública. Evita-se, assim, um desequilíbrio. Para o doutrinador, no direito não é possível se cogitar liberdade sem a presença de limitações de ordem pública, fundadas nos princípios gerais de direito e no próprio Direito Natural.

Compreende-se, com isso, que a vontade das partes é soberana e pode gerar obrigações entre si, uma vez que de comum acordo podem se obrigar a cumprir uma obrigação, porém não devem desobedecer as normas de ordem pública e devem observar os bons costumes.

Como bem determina o professor Jorge Morais de Carvalho, “a autonomia privada encontra-se portanto limitada no seu exercício, em especial no que à liberdade contratual diz respeito, pela boa fé daquele que a pretende exercer”<sup>143</sup>.

#### ***1.4.5 Princípio da força obrigatória dos contratos***

Em relação à obrigatoriedade da convenção, reconhecível pelo brocardo *pacta sunt servanda*, anote-se a influência do direito canônico. Os canonistas, imbuídos do espiritualismo cristão, realizavam a interpretação das normas do Direito Romano com uma inspiração mais elevada. No que diz respeito ao contrato, entenderam que o seu descumprimento implicava quebra de compromisso, equivalente à mentira; e como esta constituía pecado (*peccatum*), faltar ao obrigado atraía as penas eternas. Não podia ser, para os juristas canonistas, predominante a sacramentalidade clássica, mas, sobretudo, prevalecia o valor da palavra, o próprio consentimento<sup>144</sup>.

---

<sup>142</sup> SILVA, Rodney Malveira – **Hermenêutica contratual**. p.96.

<sup>143</sup> CARVALHO, Jorge Morais – **Os limites à liberdade contratual**. p.125.

<sup>144</sup> RIZZARDO, Arnaldo – **Contratos**. p.87.

“Na Europa a partir do Século XII, os canonistas depois os civilistas ligaram estreitamente a força vinculativa de um contrato à promessa jurada assente numa regra moral transcendente, a da verdade e da relação perante deus que liga ambas as partes”<sup>145</sup>.

Pelo princípio da autonomia de vontade, nenhuma das partes é obrigada a contratar sem que estejam acordadas. Portanto, caso venham a firmar o contrato, este será válido e deverá ser cumprido, levando-se em consideração que a vontade dos pactuantes fará lei entre as partes, e para que haja modificações ou revogação do contrato, será necessário o consentimento de ambas, dando, assim, força para que a parte lesada possa recorrer ao judiciário para pleitear a reparação do dano causado em caso de descumprimento – exceto em hipótese de caso fortuito ou força maior<sup>146</sup>.

Para Azevedo<sup>147</sup>, no comércio realizado entre os homens, a declaração de vontade é instrumento natural, não podendo ser declinado. A fim de que seja eficaz, no entanto, é preciso que seja obrigatória sempre que possa ferir interesses alheios. O contrato sempre os afeta, mas a declaração unilateral nem sempre. Porém, se os atingir, será necessário que o seu cumprimento seja compelido *manu militari*. A sanção é fundamental para a segurança das declarações jurídicas, pois aquele que é beneficiário de uma promessa precisa poder contar com a sua execução.

É necessário que as partes observem a função social do contrato para que a liberdade de contratar não venha a afetar o equilíbrio e harmonia entre os contratantes, visto que os defeitos advindos dos contratos serão sanados pelo judiciário, levando-se em consideração a forma que foi acordada, objetivando a visualização da boa-fé, os costumes e também a função social, uma vez que a lei estabelece a liberdade para se contratar dando um limite, que é a escolha do tipo jurídico de contrato<sup>148</sup>.

A escusa da obrigatoriedade estaria, no entender de Limongi França<sup>149</sup>, na cláusula *rebus sic stantibus*, que por sua vez tinha seu fundamento na desigualdade superveniente das obrigações contratadas e no enriquecimento ilícito de uma das partes. No entanto, essa ideia deveria, segundo o jurista e em conformidade com os paradigmas da época, contrapor-se à ideia da necessidade de estabilidade dos negócios, condição para a paz e segurança social.

Nesse princípio, uma vez realizado o contrato, este não pode ser modificado, a não ser por acordo das partes. A força obrigatória é o que dá sentido ao contrato, visto que se não

---

<sup>145</sup> CAMPOS, Diogo Leite de – **As relações de associação**. p.75.

<sup>146</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto – **Direito das obrigações: parte geral**.p.123.

<sup>147</sup> AZEVEDO, Álvaro Villaça – **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos**.p.195.

<sup>148</sup> BRANCO, Gerson Luiz Carlos. **Função social dos contratos: interpretação à luz do Código Civil**.p.82.

<sup>149</sup> FRANÇA, R. Limongi. **Instituições de direito civil**. p.147.

tivesse esta obrigação, de nada valeria firmar um contrato, pois cada contratante observaria somente os seus interesses e modificaria cada cláusula, visando atender em sentido unilateral. “De nada valeria o negócio, se o acordo firmado entre os contraentes não tivesse força obrigatória”<sup>150</sup>.

É de suma importância que os contratantes cumpram com o que foi acordado preliminarmente em um contrato, respeitando o ordenamento jurídico, uma vez que não havendo o cumprimento, haverá a intervenção jurídica tanto quanto for necessário para fazer com que se cumpra, afim de satisfazer o que foi acordado. Portanto, nota-se uma relevância extrema por parte do judiciário em intervir nas relações contratuais, respeitando o que de fato e direito está pactuado nas cláusulas.

Essa obrigatoriedade forma a base do direito contratual, onde o ordenamento deve conferir à parte instrumentos judiciais para obrigar os contratantes a cumprir o contrato ou a indenizar pelas perdas e danos, se não tivesse o contrato formado obrigatória estaria estabelecido o caos.<sup>151</sup>

As modificações das cláusulas contratuais só podem ser feitas em casos raros pelo poder judiciário, uma vez que o mesmo somente pode atuar na resolução, ou ainda declarar nulo, através das ações revisionais.

Sabe-se que aquilo que foi combinado entre as partes e formalizado através de contrato próprio, passa a vigorar como força obrigatória, ou seja, passa a ter a característica de lei entre os contratantes.

Tais combinações ajustadas entre as partes e contratualmente formalizadas necessitam ser cumpridas e religiosamente observadas, sob pena de, em caso de desobediência, ficarem sujeitas à incidência das sanções legais, ou, das que forem contratualmente estipuladas, a não ser que, o não cumprimento resulte de acordo posterior, celebrado entre as mesmas partes, em alteração àquilo que havia sido anteriormente pactuado.

Da mesma forma, caso o contrato, ou, o pacto ajustado entre as partes, não tenha sido celebrado com a previsão da possibilidade do arrependimento, o ajuste em tela será sempre entendido como obrigatório, em razão da liberdade de livre contratação, e, do respeito ao princípio da autonomia das partes e do consensualismo.

---

<sup>150</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo –**Novo Curso de Direito Civil – Contratos: teoria geral**.p. 75.

<sup>151</sup> VENOSA, Silvio de Salvo –**Direito Civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**.p. 390.

Ressalte-se que o Código Civil Brasileiro de 2002, influenciado pela doutrina contemporânea, mitigou a força obrigatória dos contratos, favorecendo, em certos pontos, a parte economicamente mais fraca, subordinando o cumprimento do contrato à sua função social, aplicando-se o princípio do favor *debitoris*, em favorecimento do devedor, também no sentido de que este não deve ser levado à ruína, cumprindo o contrato que a ele se tornou insuportável<sup>152</sup>.

Esta diminuição da liberdade é contemporânea das críticas dirigidas a uma vontade pura e desvinculada, essencialmente egoísta e anti-social, às desigualdades existentes entre as pessoas, à exploração de muitos por poucos, aos desequilíbrios nas trocas, etc.. Pedindo-se a intervenção da sociedade para eliminar as desigualdades, criar igualdades e proteger os mais fracos.<sup>153</sup>

#### ***1.4.6 Princípio da equivalência material***

O princípio da equivalência material, ou do equilíbrio das prestações, é obra do sistema jurídico alemão, sendo encontrado não expressamente no texto do BGB, mas em obras doutrinárias e de maneira implícita na normatização alemã<sup>154</sup>.

Atualmente, conquanto não esteja expresso nos códigos privados, não se duvida da existência do princípio do equilíbrio contratual integrado ao ordenamento jurídico de diversos países<sup>155</sup>.

No que diz respeito à sua incidência, apresenta-se “ora como expressão de justiça, ora como aspecto da boa-fé objetiva, ora como um instrumento que autoriza a revisão dos contratos, ou, ainda, o equilíbrio a ser buscado nos contratos sinalagmáticos”<sup>156</sup>, sendo, verdadeiramente, um pressuposto para a consecução de obrigações mais justas, de um contrato justo, onde a equivalência de forças dos contratantes obsta que exista uma parte mais forte aproveitando-se para explorar o que se apresente mais frágil, submetendo-a a um negócio jurídico usurário. De fato, no direito alemão, a usura – uma extraordinária desproporção entre a prestação e a contraprestação – configura hipótese de nulidade negocial<sup>157</sup>.

---

<sup>152</sup> AZEVEDO, Álvaro Villaça – **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos**. p.208.

<sup>153</sup> CAMPOS, Diogo Leite de – **As relações de associação**. p. 75.

<sup>154</sup> ZANETTI, Andrea Cristina – **Princípio do equilíbrio contratual**. p. 72.

<sup>155</sup> *Idem – Ibidem*.

<sup>156</sup> *Idem – Op. Cit.* p.164-165.

<sup>157</sup> *Idem – Op. Cit.* p.73-74.

Sendo uma forma de concretização da boa-fé, não se admitindo prejuízos desproporcionados<sup>158</sup>, o equilíbrio contratual significa que em operações onerosas bilaterais o valor entregue deve corresponder ao valor recebido, porquanto “cada um dos contratantes deseja receber uma prestação que seja mais ou menos equivalente à sua e ambos desejam encontrar uma vantagem no negócio”<sup>159</sup>.

Assim, sua invocação se liga notadamente às hipóteses de lesão e da teoria da imprevisão, vez ser “patente que a lesão e a onerosidade excessiva acarretam desequilíbrio dos direitos e deveres estipulados”, onerando de forma desmedida e injustificada uma das partes, demandando intervenção judicial<sup>160</sup>.

Estando os contratantes sujeitos a tensões internas, mas também externas, decorrentes da economia globalizada, instabilidades socioeconômicas, bélicas e governamentais, é mister que a lei e o judiciário atuem no exame e na preservação do equilíbrio contratual.

O princípio do equilíbrio contratual não tutela apenas o equilíbrio econômico do contrato, mas visa ao equilíbrio de direitos e obrigações que as partes assumem em uma preocupação para com a justiça intrínseca do ato negocial<sup>161</sup>. Desta forma, vislumbrar-se-á a onerosidade excessiva não somente com a obtenção de um benefício indevido ou a superveniência de um prejuízo injustificado, mas também estará o contrato desequilibrado se houver transferência de riscos e encargos à parte vulnerável.

Autorizando a revisão ou a resolução do contrato, o princípio do equilíbrio contratual mitiga a força obrigatória dos contratos para “realizar e manter o equilíbrio real de direitos e deveres durante toda a dinâmica do contrato, seja para manter o equilíbrio estabelecido no início da tratativa, ou para restaurá-lo, nos casos de onerosidade excessiva; ou, ainda, instaurá-lo, quando inexistente”<sup>162</sup>.

Sua aplicação, vale dizer, será autorizada mediante a constatação do desequilíbrio quando a prestação contratual objetivamente considerada tiver sua causa, natureza e finalidade perturbada ou destruída e do poder contratual dos sujeitos, não apenas em relação à capacidade econômica, mas também no acesso a informações, conhecimento do negócio, do mercado e dos riscos relacionados ao negócio.

No plano da teoria da imprevisão, a superveniência de fatos extraordinários e imprevisíveis, onerando excessivamente uma ou ambas as partes, o que ocasiona a

---

<sup>158</sup> CORDEIRO, António Manoel da Rocha e Menezes – **A boa-fé no direito civil**. p.658.

<sup>159</sup> EISAQUI, Daniel Dela Coleta – **Revisão judicial dos contratos**. p. 85.

<sup>160</sup> ZANETTI, Andrea Cristina – **Princípio do equilíbrio contratual**. p. 75.

<sup>161</sup> EISAQUI, Daniel Dela Coleta – *Op. Cit.* p. 115-116.

<sup>162</sup> ZANETTI, Andrea Cristina – *Op. Cit.* p.119.

quebra da equivalência e o enriquecimento injustificado de um dos contraentes, atua o princípio do equilíbrio contratual para solucionar o desequilíbrio, fazendo renascer a igualdade substancial<sup>163</sup>.

Vale salientar que não se trata de um subterfúgio para que o devedor se desvincule das suas obrigações, mas sim de um instrumento para que haja o cumprimento segundo as expectativas econômicas iniciais das partes, observadas a boa-fé, a função social do contrato e as bases éticas e equitativas, evitando abusos, situações de injustiça e a desnaturalização da finalidade social do contrato.

---

<sup>163</sup> ZANETTI, Andrea Cristina –**Princípio do equilíbrio contratual.** p.184-185.

# 2 A CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*

Este capítulo busca elucidar sobre a cláusula *rebus sic stantibus*. Para tanto, apresenta sua evolução histórica, contextualização, finalidades e abordagem no direito francês, alemão e português.

## 2.1 Evolução histórica

A teoria da imprevisão é fruto de um processo paulatino de construção – jurisprudencial e doutrinária decorrente das necessidades conjecturais da sociedade, e que contrapôs o positivismo frio e irracional, apegado à letra da lei, e os defensores de um arcabouço principiológico superior decorrente dos preceitos de Justiça e de Equidade<sup>164</sup>.

A filosofia se inter-relaciona com o direito na medida em que representa os alicerces da experiência jurídica (fundamentos e princípios) e o sentido do direito como experiência ideal de Justiça, formulando o conceito de Jus e analisando as instituições jurídicas no plano do dever ser a partir da condição humana, da realidade objetiva e dos valores de segurança e justiça<sup>165</sup>. Tal conexão vê-se claramente no plano da teoria da imprevisão, dado que as primeiras elucubrações sobre o desvencilhar do contratante de sua obrigação avençada se pautaram na obra de filósofos como Cícero e Sêneca. No Medievo, por sua vez, à teoria da imprevisão deu São Tomás de Aquino um sustentáculo filosófico<sup>166</sup>.

Sêneca (1887), na obra “Sobre os benefícios”, escreve que as condições devem permanecer as mesmas de quando houve o comprometimento para que se possa exigir o cumprimento da promessa<sup>167</sup>.

Portanto, a ideia de que a manutenção do comportamento contratual depende das circunstâncias condicionantes e estas podem se alterar, possibilitando a alteração do contratado, surgiu na cultura da antiguidade, mas não como imaginamos, pois no direito

---

<sup>164</sup> EISAQUI, Daniel Dela Coleta – **Revisão judicial dos contratos**.p.97.

<sup>165</sup> REALE, Miguel – **Lições preliminares de Direito**. p. 332.

<sup>166</sup> BORGES, Nelson – **Da cláusula “rebus sic stantibus” à teoria da imprevisão: um estudo de direito comparado**. p.11.

<sup>167</sup> SÊNECA – **OnBenefits**. p. 117.

romano esta era de difícil – quase impossível – aplicação, cabendo apenas para casos específicos, em situações pré-determinadas, ou seja, na *Capitis deminutio* (diminuição da capacidade) e na não manutenção do casamento.

A regra da eficácia jurídica das alterações das circunstâncias era desconhecida, como princípio no Direito Romano, não por se tratar de alterações desse tipo, mas por estar em jogo um princípio geral. Na falta de um modo de pensar jurídico sistemático, não cabe, sem violência, falar em princípios gerais.<sup>168</sup>

Essa ideia foi retomada por São Tomás de Aquino, no período medieval, quando realmente foi consagrada no direito canônico, que, escoimado em Sêneca, afirma que não mente aquele que não faz o que prometera por terem se alterado as condições pessoais e negociais. “Segundo Fritze a *clausula rebus sic standibus* era conhecida pelos canonistas; a tendência prosseguida pelo Direito da Igreja, de juridificar, na medida do possível, a proscricção de injustiças morais, explicaria o sucesso da cláusula nesse sector”<sup>169</sup>.

Não obstante o sustentáculo filosófico romano, o direito romano não conhecia um princípio (sistemática jurídica) revisionista estruturado e relevante. Ao contrário, era inflexível, individualista, formalista e absolutista, tendo por norma o respeito aos contratos<sup>170</sup>.

Sobre a filosofia de Cícero e Sêneca, os canonistas elaboraram as primeiras elucubrações acerca da teoria da imprevisão. A consolidação, no entanto, deu-se com os pós-glosadores (Bartolistas), responsáveis por difundir e aplicar a cláusula *rebus sic stantibus*<sup>171</sup>.

O enunciado completo da cláusula *rebus sic stantibus*, em tradução livre, dizia que os contratos de trato sucessivo e dependentes do futuro dependiam que os fatos permanecessem inalterados. Essa regra, no entanto, era excessivamente genérica, não especificando quais elementos deveriam permanecer inalterados nem quais os efeitos da alteração das circunstâncias<sup>172</sup>.

Entre o século XVIII e a primeira metade do século XX, a cláusula e todo o princípio revisionista caíram em franco desuso, reavivando-se os princípios da autonomia da vontade e da irretroatividade das convenções, em um processo de recusa e limitação da aplicabilidade da *rebus sic stantibus*, cujo ápice foi o silêncio dos novéis códigos, a exemplo do Código

---

<sup>168</sup> CORDEIRO, António Manoel da Rocha e Menezes – **A boa-fé no direito civil**.p. 940.

<sup>169</sup> *Idem* – **Op. Cit.**p. 943. Ref. A O. FRITZE, *Clausula rebus sic stantibus cit.*, 32-33; e DORMANN, *Die Geschäftsgrundlage und Bestehende Schuldverhältnisse* (1950, dact.), 4.

<sup>170</sup> BORGES, Nelson – **Da cláusula “rebus sic stantibus” à teoria da imprevisão: um estudo de direito comparado**. p.12.

<sup>171</sup> *Idem* – **Ibidem**.

<sup>172</sup> LÓPEZ MESA, Marcelo – **Manual de derecho de las obligaciones**. p. 359.



Napoleão<sup>173</sup>. “O Código de Napoleão culminou esta evolução, ignorando totalmente a cláusula *rebus sic stantibus* ou qualquer outro instituto que, em geral, prosseguisse a sua finalidade”<sup>174</sup>.

O ressurgimento da cláusula se deu em razão da consagração da doutrina jurídica germânica no fim do século XIX e início do século XX e das “alterações profundas, de ordem econômica e social, provocadas pelas duas grandes conflagrações” do século XX, as quais levariam a injustiças evidentes caso a rigidez normativa não fosse atenuada<sup>175</sup>.

Esse ressurgimento se deu por obra jurisprudencial, principalmente pelos *coronation cases* em 1903 e pelos *war cases*, destacando-se o caso da Companhia de Gás de Bordeaux, em 30 de março de 1916, e o caso dos teatros julgado pela Corte de Cassação de Turim em 16 de agosto de 1916<sup>176</sup>.

Deve-se frisar, contudo, que no caso da Companhia de Gás de Bordeaux, a decisão

[...] não modificou ou revisou o contrato, tendo se limitado a fixar indenização em favor da companhia requerente em razão da execução do contrato após a alteração das circunstâncias, pautando-se, no interesse geral na continuação do serviço público e não em qualquer razão de justiça contratual.<sup>177</sup>

No plano legislativo, a teoria da imprevisão resta positivada em razão das leis de emergência, dentre as quais a de maior relevo é a Lei Faillot, de 21.01.1918, seguramente a primeira aplicação legislativa moderna da teoria da imprevisão, tendo estabelecido em seu artigo 2.º, e os contratos e negócios jurídicos poderiam ser rescindidos se, por causa da guerra, o cumprimento implicasse uma obrigação ou acarretasse um prejuízo que superasse as previsões razoavelmente possíveis à época da conclusão do contrato.

No aspecto jurisprudencial, a primeira decisão a dar guarida à teoria da imprevisão foi aquela proferida por Nelson Hungria em 17 de setembro de 1930:

Ora, um fato imprevisto e imprevisível, que sobrevém, modificando radicalmente o complexo de circunstâncias, que foi o necessário pressuposto de fato do acordo das vontades, não pode considerar-se incluído no vínculo contratual (...) no caso de uma

---

<sup>173</sup> BORGES, Nelson – **Da cláusula “rebus sic stantibus” à teoria da imprevisão: um estudo de direito comparado**. p.25.

<sup>174</sup> CORDEIRO, António Manoel da Rocha e Menezes – **A boa-fé no direito civil**.p. 954.

<sup>175</sup> FONSECA, Arnaldo Medeiros da – **Caso Fortuito e Teoria da Imprevisão**. p. 199.

<sup>176</sup> CARDINI, Eugenio Osvaldo – **La teoría de la imprevisión**. p. 102-105. Os *coronation cases* foram uma série de julgados perante os tribunais ingleses que visavam à revisão dos contratos de locação de ‘mirantes’ ao longo do trajeto do desfile real, tendo em vista a doença repentina de Eduardo VII, apenas dois dias antes das celebrações.

<sup>177</sup> DIAS, António Pedro Medeiros – **Revisão e resolução do contrato por excessiva onerosidade**. p. 31.

profunda e inopinada mutação, subversiva do equilíbrio econômico das partes, a razão jurídica não pode ater-se ao rigor literal do contrato, e o juiz deve pronunciar a rescisão deste.<sup>178</sup>

Destaca-se também o *decisum* do Supremo Tribunal Federal de 05 de janeiro de 1938<sup>179</sup>, que reconheceu não ser a cláusula *rebus sic stantibus* contrária a texto expresso de lei<sup>180</sup>.

Sobressaem-se da decisão o voto do Ministro Carvalho Mourão, que via na cláusula *rebus sic stantibus* fruto da interpretação extensiva/analógica de dispositivos do Código Civil, do Código Comercial e da legislação extravagante, e o voto do Ministro Eduardo Espínola, que após escorço histórico e de direito comparado, observou que, em relação ao direito brasileiro, “não temos, também, nenhuma regra que permita, de modo expresso, a cláusula r.s.s nem, tampouco, qualquer regra que a proíba”<sup>181</sup>.

## 2.2 Contextualização e finalidades

Feito o apanhado histórico, passa a ser possível compreender o fato de que a sociedade vem percebendo que em acordos de execução diferida ou continuada, a vontade inicial, manifestada antes de acontecimento imprevisto, causado sem culpa de nenhuma das partes, pode causar injustiça, em sendo executada sem alterações que busquem restabelecer o equilíbrio do pacto.

Diversas foram as teorias criadas visando solucionar o problema proposto, e mais adiante serão analisadas. Neste item, o objetivo é contextualizar as teorias-chave desta pesquisa, assim como apresentar os diversos elementos necessários para a aplicação da revisão contratual.

Primeiramente, para melhor compreensão, parece ser de suma importância clarear uma questão um tanto conturbada entre todos os autores lidos que trataram da teoria da imprevisão especificamente. Alguns fazem certa confusão de conceitos, outros optam por se referir à teoria da imprevisão como uma das tantas teorias que tratam da questão do desequilíbrio do contrato causado por fato superveniente, sendo esta caracterizada por ter a “imprevisibilidade

---

<sup>178</sup>BORGES, Nelson – **Da cláusula “rebus sic stantibus” à teoria da imprevisão: um estudo de direito comparado**.p. 192-193.

<sup>179</sup> BRASIL Supremo Tribunal Federal – **Recurso Extraordinário n.º 2.675**. p. 14-15.

<sup>180</sup> BORGES, Nelson. *Op. cit.* p. 194.

<sup>181</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Op. cit.* p. 14-15.

do fato superveniente” como requisito básico. Há, ainda, aqueles que fazem referência a essa teoria como uma evolução da clássica cláusula *rebus sic stantibus*, considerando-a como a união de todas as teorias que visam revisar ou resolver os contratos pela ocorrência de fato posterior à contratação, afirmando que as demais teorias fundamentam esta, à qual se referem como a “versão moderna” da mencionada cláusula medieval, como se as demais não o fossem. Entretanto, nenhum aborda esta questão, e poucos expressam de forma explícita o conceito pelo qual vieram a optar.

Para fins de melhor interpretação, deixa-se claro, desde já, que a teoria da imprevisão será tratada no mesmo nível das demais teorias, diferindo-se das outras tão-somente pelos elementos que exige para sua aplicação e não como sendo a única nova roupagem da cláusula *rebus sic stantibus* – até porque todas as teorias são provenientes desta cláusula. Menos por considerar que ela contém as demais teorias, como de regra ocorre, fazendo com que os autores se refiram à teoria da imprevisão como se estivessem se referindo a todas as teorias que se destinam ao estudo da revisão dos pactos por fato superveniente que venha a acarretar a impossibilidade subjetiva na sua execução. Isto é, como se a teoria da pressuposição, da vontade marginal, as teorias da base do negócio, do erro, entre outras que voltarão a ser mencionadas oportunamente, estivessem contidas naquela, inclusive utilizando a teoria da imprevisão e a cláusula *rebus sic stantibus* como sinônimos, como o faz Regina Beatriz Tavares da Silva Papa dos Santos<sup>182</sup>, que expressa esse ponto de vista no próprio título de sua obra. Outros deixam isso claro no título dos capítulos de seus respectivos livros ou nos próprios textos como Márcio Klang<sup>183</sup>, Otávio Luis Rodrigues Júnior<sup>184</sup>, Arnoldo Wald<sup>185</sup>, Anísio José de Oliveira<sup>186</sup>, entre tantos outros.

Para contextualização desse instituto do Direito Civil, é interessante expor uma visão ampla das matérias próximas ao objeto deste estudo, a fim de localizá-lo em meio ao vasto mundo dos contratos.

Em relação à extinção dos contratos, um acordo de vontades pode ir a termo com o seu cumprimento, isto é, da execução de suas prestações – o que, de regra, ocorre – ou, excepcionalmente, por causas que acarretem a extinção anormal do contrato, que se dá

---

<sup>182</sup> SANTOS, Regina Beatriz da Silva Papa dos – **Cláusula “rebus sic stantibus” ou teoria da imprevisão: revisão contratual.**

<sup>183</sup> KLANG, Márcio – **A teoria da imprevisão e a revisão dos contratos.**

<sup>184</sup> RODRIGUES JUNIOR, Otávio Luiz – **Revisão judicial dos contratos: autonomia da vontade e teoria da imprevisão.**

<sup>185</sup> WALD, Arnoldo – **Obrigações e contratos.**

<sup>186</sup> OLIVEIRA, Anísio José de – **A teoria da imprevisão nos contratos.**

quando as prestações do pacto firmado não podem ou não devem ser realizadas em virtude de ocorrência que atinja sua validade ou eficácia antes, durante ou depois da formação do acordo. A extinção anormal por causa anterior ou concomitante à celebração acarreta a anulação, no caso de nulidade, vício de vontade ou vício oculto; ou sua rescisão, nas hipóteses das demais causas anteriores à formação do contrato; já a extinção anormal por causa superveniente (portanto, depois da formação do contrato) provoca a dissolução por resolução ou resilição<sup>187</sup>.

A primeira forma de dissolução se dá pelo inadimplemento da(s) obrigação(ões) a que uma das partes se obrigou, com possibilidade de imputação de culpa aos causadores. Assim, esta pode se dar voluntária (culposa) ou involuntariamente. Quando voluntária a inexecução, a outra parte passa a se desobrigar no todo (*exceptio non adimpleticontractus*) ou parcialmente (*exceptio non rite adimpleticontractus*), além do retorno ao *status quo* com eventual ressarcimento de prejuízos.

Quando a inexecução for involuntária, o contratante deixou de cumprir sua obrigação por motivos alheios à sua vontade, havendo, assim, a extinção anormal em virtude de fato superveniente caracterizado pela total impossibilidade, chamada de impossibilidade objetiva, a qual o devedor não podia evitar, como o caso fortuito e a força maior. Salvo raras exceções, restitui-se o *status quo* desobrigando as partes de responsabilidades. Não entra aqui a onerosidade excessiva, já que esta é apenas um óbice ao cumprimento do pactuado, não se referindo, por conseguinte, à inexecução por impossibilidade, mas, sim, por extrema dificuldade<sup>188</sup>.

Essa diferença deve-se à distinção entre impossibilidade absoluta – quando o cumprimento é impossível para todos – e impossibilidade relativa – “quando falta ao devedor, meios para prestar; tem aí o significado de insolvência (*Unvermögen*)”<sup>189</sup>.

Percebe-se, nas palavras do mestre Clóvis do Couto e Silva<sup>190</sup>, o quanto os institutos da falência pessoal (insolvência) e revisão contratual por onerosidade excessiva (impossibilidade relativa) estão intimamente ligados.

A resolução difere da anulação, apesar de semelhantes, essa é modo de dissolução que apenas reconhece que o negócio é defeituoso, seja por incapacidade de um dos contratantes, seja por vício do consentimento ou atingindo a um dos elementos do art. 104 do Código Civil,

---

<sup>187</sup> GOMES, Orlando – **Contratos**. p.188-189.

<sup>188</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p.197-199.

<sup>189</sup> COUTO E SILVA, Clóvis V. do – **A obrigação como processo**. p. 121.

<sup>190</sup> *Idem* – **Ibidem**.

sempre dirá respeito a causas anteriores ou contemporâneas à sua formação, enquanto a resolução trata de causas supervenientes<sup>191</sup>.

A resilição é uma espécie de contrato que tem como objetivo dar cabo a outro contrato, portanto, de forma expressa, os pactuantes declaram seu desejo de não mais manter o vínculo contratual. Pode ser bilateral (distrato) ou unilateral (denúncia), sendo que a última sofre algumas restrições pelo Código Civil Brasileiro de 2002, no art. 473.

Pode-se, ainda, extinguir o vínculo em decorrência da morte de um dos contratantes, caso o contrato seja *intuitu personae*<sup>192</sup>.

Percebe-se que em nenhum deles se encaixa a proposta das teorias provenientes da cláusula *rebus sic stantibus*, em que um contratante anseia pelo cumprimento de sua prestação, contudo, por fato imprevisto, não absolutamente impossível de se realizar, mas que o onerará de forma inaceitável, não cumpre ao que se comprometera<sup>193</sup>. Mais especificamente, essa onerosidade excessiva que vem por obra do acaso, ao ocorrer, acarreta para alguns a resolução do contrato, posicionando-se, portanto, entre a resolução por inexecução voluntária e a resolução por inexecução involuntária<sup>194</sup>.

Contudo, como será visto no próximo capítulo, esta é uma visão errônea. Apesar de não ter sido a visão adotada pelo capítulo que trata da extinção do contrato por onerosidade excessiva no CC/02, o que a maioria dos doutrinadores vem percebendo é que a excessiva onerosidade é, na verdade, antes de mais nada, causa de revisão contratual, atuando subsidiariamente como forma de resolução, posto que, somente se for impossível o cumprimento é que se deveria apelar para a resolução. Em não sendo o caso, deve-se conceder ao Estado, através do Poder Judiciário, a autoridade de intervir na economia do acordo de vontades a fim de reajustar suas bases, como corretamente faz o art. 317 do CC de 2002, com a observância dos arts. 884 (enriquecimento injusto), 422 (boa-fé) e 421 (fim social do contrato) do mesmo diploma legal.

Vale lembrar que essa causa de dissolução não se opera de pleno direito, exigindo sempre a decretação mediante sentença judicial, competindo ao juiz verificar se realmente houve ou está havendo excessiva onerosidade, assim como o nexos causal entre esta e o fato superveniente ao qual se atribui a responsabilidade da oneração. Tal decisão produzirá efeito retroativo entre as partes, não obstante essa retroatividade não seja a mesma dos casos de

---

<sup>191</sup> GOMES, Orlando. *Op. cit.* p.197-202.

<sup>192</sup> DINIZ, Maria Helena –**Curso de Direito Civil brasileiro: direito das coisas**,p. 155.

<sup>193</sup> RODRIGUES JUNIOR, Otávio Luiz –**Revisão judicial dos contratos: autonomia da vontade e teoria da imprevisão**,p. 74-79.

<sup>194</sup> *Idem* – *Op. Cit.* p.88.

anulabilidade (*ex nunc*), tendo em vista que, no caso da revisão, as cláusulas revisadas eram válidas em sua origem<sup>195</sup>.

O efeito retroativo será aplicado desde a ocorrência da inesperada circunstância desencadeadora da enorme onerosidade, restituindo o equilíbrio a partir do momento em que ele foi perdido<sup>196</sup>.

Diante disso, ao devedor restam as seguintes posições: entendendo que não poderá deixar de cumprir a prestação, pois, do contrário, quedaria inadimplente, deverá informar expressamente sua dificuldade ou promover ação revisional, o que o legitima a, por ora, deixar de realizar a prestação; ou permanecer inerte, aguardando para alegar a onerosidade excessiva em defesa contra ação de adimplemento ou resolução proposta pelo credor<sup>197</sup>.

A revisão dos contratos em virtude de excessiva onerosidade tem basicamente como objetivos:

- a proteção da parte atingida pela exagerada majoração dos encargos: como bem expressa Álvaro Villaça de Azevedo, “Essa cláusula *rebus sic stantibus* protege uma das partes do contrato, quando há impossibilidade de cumprimento da obrigação assumida, por brusca alteração da situação inicial, em que o contrato nasceu”<sup>198</sup>;
- Manter a álea do contrato dentro dos níveis plausíveis;
- Garantir que, independente da insegurança monetária, as pessoas possam continuar a fixar obrigações a serem cumpridas futuramente e que os acordos permanecerão justos, o que, em última análise, é o objetivo da justiça como um todo;
- Principalmente, agir como um meio de distribuir equitativamente, entre os signatários do contrato objeto da lide, as consequências da crise proveniente da alteração das circunstâncias, atingindo essas metas quando reajusta as prestações – ou, se não for possível, quando resolve o contrato.

A cláusula *rebus sic stantibus*, da mesma forma que a sua reaparição no direito moderno pelas atuais teorias – apenas se diferenciando por antigamente ser tratada como uma cláusula ínsita nos contratos –, nada mais é do que a limitação da autonomia privada através da ideia de que as partes, ao contratarem, condicionaram a existência daquele contrato, naqueles moldes, à

---

<sup>195</sup> GOMES, Orlando – **Contratos**. p.201.

<sup>196</sup> SCHMIDT NETO, André Perin – **Revisão dos contratos com base no superendividamento**. p. 105.

<sup>197</sup> *Idem* – **Ibidem**.

<sup>198</sup> AZEVEDO, Álvaro Villaça – **O Novo Código Civil Brasileiro: tramitação; função social do contrato; boa-fé objetiva; teoria da imprevisão e; onerosidade excessiva**. p. 15.

permanência do estado das coisas no momento de sua firmação. Nas palavras do mestre Arnaldo Medeiros da Fonseca: “ambiente objetivo existente ao tempo da formação do contrato”<sup>199</sup>.

Ademais, há que se admitir que diante do caso prático, o magistrado responsável pela difícil tarefa de fazer o justo não poderá simplesmente ignorar a ruína de um dos contratantes apenas para que a lei ou o contrato sejam cumpridos, haja o que houver, mas, sim, humanizá-la, a fim de evitar a iniquidade. Não há mais espaço para a compreensão do vínculo obrigacional como algo estático, pois, como alerta o doutrinador Márcio Klang:

(...) não há que falar em servidão a um acordo, em cumprimento estático e imutável, mas em cumprimento das obrigações adaptável e adequado às novas situações (...) o império da palavra empenhada deve ser mantido como princípio norteador das obrigações. Contudo devemos interpretá-lo de forma inteligente, pois acima dele está o império da equidade e da justiça.<sup>200</sup>

Ou, ainda, como sempre bem sintetizado pelo brocardo latino: *summum ius, summa iniuria*<sup>201</sup>.

Da análise da doutrina depreende-se que, em grande parte, ao examinar as teorias que são o objeto do presente estudo, elas são tratadas como raríssima exceção, visto que a regra é a manutenção da vontade expressada no momento da criação do contrato. Em decorrência da aceitação da característica excepcionalíssima da alteração do que fora pactuado em situação diferente da atual, os mais diversos pressupostos se apresentam como sendo de extrema necessidade para que seja possibilitado o restabelecimento da justiça contratual, o que reduz sua aplicação de forma tão significativa que acaba por realmente torná-la raríssima.

### 2.3 A revisão dos contratos no Direito Comparado

Além de seus códigos de proteção e defesa do consumidor – que aqui não serão examinados de modo aprofundado, dada a extensão da matéria– boa parte dos países destina uma proteção ao consumidor específica para os contratos. Apresenta-se, nesta seção, o tratamento dado à revisão dos contratos na França, Alemanha e Portugal.

---

<sup>199</sup> FONSECA, Arnaldo Medeiros da – **Caso Fortuito e Teoria da Imprevisão**. p. 244.

<sup>200</sup> KLANG, Márcio – **A teoria da imprevisão e a revisão dos contratos**. p. 14-15.

<sup>201</sup> O máximo do direito, o máximo de injustiça.

### 2.3.1 A revisão dos contratos em França

Criado para um mundo agrícola, o Código Civil Francês, em sua redação de 1804, tornou-se de difícil compreensão na atualidade, somando-se o fato de que a atividade econômica contemporânea não tem mais nada em comum com aquela da época da codificação<sup>202</sup>.

Demandou-se, assim, que se realizasse uma reestruturação e a adição de elementos modernos que lhe restituíssem o esplendor, requalificando-o como moderno e lhe atribuindo vitalidade.

A partir da edição da Lei n.º 177 de 2015 – Lei de Habilitação, sancionada pelo Presidente François Hollande e pelo Primeiro Ministro Manuel Valls, o Código Civil Francês se viu submetido à mais vasta reforma de sua parte central, pela qual se estabeleceram 332 novos artigos sobre obrigações, cuja redação se pautou pela missão de modernizar, simplificar, clarificar e reforçar a acessibilidade do direito, garantindo a segurança jurídica e a eficácia das normas<sup>203</sup>.

Ademais, a reforma foi orientada pelo objetivo de fortalecer a justiça contratual através da propositura de soluções equilibradas protetivas da parte mais fraca do vínculo contratual.

Em matéria de segurança jurídica, ressoa o princípio da força obrigatória dos contratos, personificado pela máxima *pacta sunt servanda* e consagrado no plano dos Códigos modernos pelo diploma francês de 1804, nos termos de seu art.1134 e, no plano da jurisprudência civil, pelo acórdão resultante do julgamento do caso do Canal de Craponne, de 1876<sup>204</sup>. Com efeito, tal precedente jurisprudencial é inequívoco ao consignar que não podem os tribunais “tomar em consideração o tempo e as circunstâncias para modificar as convenções das partes”<sup>205</sup>.

Tendo por enunciado que as convenções legalmente formadas possuíam caráter de lei, este princípio permaneceu na nova disciplina do Código, *ex vi* dos artigos 1103 e 1193. A inovação, outrossim, resulta da previsão cautelosa, mas real, da teoria da imprevisão no art.1195, conforme preconizado pelo art. 8.º, item 6.º da Lei de Habilitação da Reforma:

---

<sup>202</sup> SIMLER, Philippe – *Commentaire de la réforme du droit des contrat set des obligations*.p. 3.

<sup>203</sup> *Idem* – *Op. Cit.* p.1.

<sup>204</sup> *Idem* – *Op. Cit.* p. 33.

<sup>205</sup> DIAS, Antônio Pedro Medeiros – *Revisão e resolução do contrato por excessiva onerosidade*. p. 30.



consagrar a possibilidade de adaptação do contrato em caso de mudanças imprevistas das circunstâncias<sup>206</sup>.

Essa inovação, contudo, justifica-se em parte por motivações de cunho pragmático. Como o direito não fica imune à globalização, a adoção de determinados institutos jurídicos decorre da necessidade dos Estados de manterem sua competitividade. Desta forma, como o contrato é o principal instrumento jurídico microeconômico, o direito francês se viu diante da oportunidade e da necessidade de aperfeiçoar o contrato, tornando-o mais atrativo e competitivo no quadro dos contratos internacionais. Ademais de uma previsão normativa específica que autoriza a revisão contratual, como delineado a seguir, a previsão do dever de boa-fé (art. 1.104 do Novo Código Francês), reconhecido como princípio fundamental do direito francês dos contratos, autoriza o juiz que revise o contrato.

O processo de revisão contratual estabelecido pela Ordonnance n.º 131 de 2016 previu três etapas, num procedimento que privilegia o consensualismo, delegando a atuação judicial para uma última fase, a requerimento de uma das partes. De fato, a decisão judicial deve ser entendida como o último remédio<sup>207</sup>.

Na primeira etapa, se a mudança de circunstâncias torna a execução excessivamente onerosa para uma das partes, a qual não tinha aceitado assumir os riscos, esta parte tem o direito de requerer à contraparte a renegociação do avençado, devendo, contudo, continuar a cumprir suas obrigações durante a renegociação. Essa priorização da renegociação extrajudicial é o corolário da obrigação de cooperação preconizada pela lealdade contratual, além do fato de que, pela própria natureza, os contratos a longo termo conduzem as partes que empreguem esforços para prevenir toda e qualquer dificuldade na execução do contrato<sup>208</sup>. Falhando a renegociação, ou se recusando a contraparte à negociação, passa-se à fase da resolução do acordo ou da submissão consensual do contrato à adaptação judicial: em outras palavras, poderão as partes resolver o contrato ou, em litisconsórcio, requerer a um juiz que o adequue. Por fim, caso as tentativas consensuais falhem dentro de um prazo razoável, poderá uma das partes submeter, de *per si*, a revisão do contrato segundo as condições que o juiz julgar por bem fixar<sup>209</sup>.

Deve-se frisar que a teleologia da disciplina da teoria da imprevisão no ‘Novo’ Código Civil Francês se pauta por uma conformação consensual que privilegia o comum acordo, uma

---

<sup>206</sup> SIMLER, Philippe – *Op. cit.* p.1.

<sup>207</sup> ASFAR-CAZENAVE, Caroline – *Le nouveau droit français des contrats*.p.736.

<sup>208</sup> *Idem* – *Ibidem*.

<sup>209</sup> SIMLER, Philippe – *Commentaire de la réforme du droit des contrat set des obligations*.p. 34.

solução conciliatória e não imposta: “o poder reconhecido in fine ao juiz, tem indiscutivelmente uma finalidade mais preventiva que corretiva, na medida em que convida as partes a prever a renegociação, ou ao menos aceitá-la, mais do que remeter ao juiz”<sup>210</sup>.

A bem da verdade, a negociação é efeito característico da teoria da imprevisão, impondo às partes que procedam a um exame conjunto da situação para que, agindo de boa-fé e fazendo concessões recíprocas, cheguem a um acordo sobre as modificações que irão permitir a consecução do reequilíbrio do contrato<sup>211</sup>.

### 2.3.2 A revisão dos contratos em Alemanha

O Código Civil Alemão, de 1900, estando em vigor desde antes do fim do Império Alemão, e tendo sobrevivido a dois conflitos mundiais, à ditadura nazista e à divisão e reunificação da Alemanha, viu-se confrontado com a necessidade de reformas que o adaptassem às exigências reais, aos novos valores jurídicos e sociais<sup>212</sup>.

Historicamente, destaca-se a reforma atinente ao direito das obrigações, a qual, sendo a mais importante e abrangente modificação do diploma civil alemão, marcou o abandono definitivo da tradição pandectista do direito romano no direito obrigacional alemão<sup>213</sup>.

Arrazoada por obrigações oriundas do nível comunitário (internalização de diretivas da União Europeia), o legislador reformador codificou diversas instituições jurisprudenciais, de modo a conferir fundamento textual para essas soluções pretorianas, dentre as quais a resilição extraordinária dos contratos de execução sucessiva e o desaparecimento do fundamento contratual (quebra da base do negócio), conhecida na França como teoria da imprevisão<sup>214</sup>.

De fato, a teoria da imprevisão no Direito Alemão foi acolhida em 1920 com base no princípio da boa-fé, para beneficiar um proprietário que se veria forçado a despendar quantia equivalente a dez anos de renda para cumprir com o aquecimento do imóvel arrendado ao qual se obrigara<sup>215</sup>.

---

<sup>210</sup> *Idem – Ibidem.*

<sup>211</sup> PRADO, Maurício Almeida –**Regardscroisésurlesprojets de règlesrelatifs à lathéorie de l'imprévision em Europe**.p.880.

<sup>212</sup> NORDMEIER, Carl Friedrich –**O novo direito das obrigações no Código Civil alemão: a reforma de 2002**. p.204.

<sup>213</sup> RANIERI, Filippo –**Bonne foi et exercice du droit dans la tradition du civil law**.p. 941.

<sup>214</sup> NORDMEIER, Carl Friedrich – *Op. Cit.* p. 204.

<sup>215</sup> DAVID, René –**Os grandes sistemas do direito contemporâneo**.p. 135.

Via de regra, o direito de rescisão nos contratos de duração continuada é considerado como elemento indispensável e inalienável, em prestígio ao princípio da boa-fé, de modo que a necessidade de um direito à alteração do contrato jamais foi negada pelos juristas alemães. Eles se dedicaram não a debater o cabimento ou não da revisão contratual, mas, sim, o seu fundamento<sup>216</sup>. Neste sentido, mesmo antes da positivação com a reforma de 2002, a revisão contratual era fundamentada no §242, que trata da prestação da obrigação segundo os padrões da boa-fé e práticas comerciais<sup>217</sup>.

Quanto à teoria da imprevisão, sua admissão na Alemanha se deu posteriormente à Primeira Guerra Mundial, como uma resposta aos efeitos da inflação galopante que afetava os contratos em curso, pautando-se no princípio de que todo contrato repousa sobre o fundamento geral de estarem as partes implicitamente acordadas segundo um objetivo comum, ou um interesse unilateral conhecido do outro contratante, de modo que, desaparecendo esse fundamento, o contrato está destruído, devendo ser modificado ou resolvido<sup>218</sup>.

Deu-se, então, dentre outras hipóteses, a aplicação da teoria quando da quebra da equivalência das prestações, *verbi gratia* pela desvalorização monetária.

Sendo um trabalho de síntese da jurisprudência de todo um século, a positivação da teoria da imprevisão no parágrafo 313 do BGB distinguiu a imprevisão entre objetiva superveniente e subjetiva inicial, rezando o indigitado permissivo legal que:

Se as circunstâncias que formam a base do negócio se alteram consideravelmente após a conclusão do contrato, de modo que as partes não o teriam concluído ou não o teriam feito com esse conteúdo caso fosse possível prever tal alteração; é possível solicitar a adaptação do contrato (...) Se a adaptação do contrato não é possível ou não é exigível a uma das partes, o contratante em desvantagem pode solicitar a resolução do contrato.<sup>219</sup>

A hipótese objetiva versa sobre a modificação prejudicial de circunstância, ao passo que a subjetiva tange à revelação de falsidade de premissas essenciais ao contrato desde sua celebração<sup>220</sup>.

A primeira hipótese prevista na reforma considera que o fundamento contratual existente, quando da conclusão do contrato, desaparece ulteriormente pelo fato das

---

<sup>216</sup>SCHNEIDER, Winfried-Thomas – **La codification d'institutionsprétorienes**.p. 963.

<sup>217</sup> GIL, Fabio Coutinho de Alcântara – **A onerosidade excessiva em contratos de *engineering***.p. 73.

<sup>218</sup> SCHNEIDER, Winfried-Thomas – *Op. cit.* p. 963.

<sup>219</sup> DIAS, Antônio Pedro Medeiros – **Revisão e resolução do contrato por excessiva onerosidade**. p.38.

<sup>220</sup> GIL, Fabio Coutinho de Alcântara – *Op. Cit.* p. 73.

circunstâncias, e se caracteriza por quatro condições cumulativas: a) que haja alteração grave das circunstâncias posteriores à conclusão do contrato; b) que a manutenção das circunstâncias iniciais seja o fundamento do contrato; c) que as partes não tivessem concluído o contrato se tivessem conhecimento dos eventos supervenientes; d) que a manutenção do contrato não possa ser exigida da parte onerada, tendo em conta as circunstâncias e a repartição contratual dos riscos<sup>221</sup>. Em suma, deve-se atestar que o cumprimento de obrigações contratuais pelo devedor não pode ser razoavelmente exigido, em face de novas circunstâncias.

Assistindo a parte onerada do direito-poder de exigir a modificação do contrato, admitir-se-á a resolução ou a rescisão da avença, caso seja impossível realizar a adaptação contratual. Ainda, quanto ao campo de aplicação do §313 do BGB, não se limita à revisão dos preços contratuais, aproximando-se da interpretação dada ao art.317 do Código Civil Brasileiro, o qual tem sido estendido para além das obrigações em dinheiro, englobando qualquer modalidade obrigacional<sup>222</sup>.

O inciso I do §313 do Código Civil Alemão (BGB) autoriza a revisão judicial do contrato quando sobrevenha uma alteração grave das circunstâncias que se constituíram a base do negócio, tornando equitativamente inexigível a vinculação de uma das partes ao cumprimento do contrato em seus estritos termos<sup>223</sup>.

A base do negócio, embora não definida legalmente, tem sua construção jurisprudencial vinculada à ideia de causa: aquilo que levou os contraentes a formarem e manifestarem suas vontades negociais<sup>224</sup>. Assim, dá-se a quebra da base negocial se as circunstâncias se alteram, de modo que os contraentes não mais teriam estipulado a avença nos termos pactuados, ou, então, sequer contratado.

A título de exemplo, retomando a hipótese dos *Coronation Cases* (cf. nota 428), a base do negócio – a razão de ser do contrato – era o desfile de coroação do Rei Eduardo VII. Com o cancelamento do desfile, não mais se justificava o aluguel da varanda dos prédios defronte à rua onde passaria o cortejo.

Exige-se ainda, pelo dispositivo germânico, que a base negocial não tenha constituído conteúdo contratual. Valendo-se do referido exemplo, o conteúdo do contrato era o aluguel da

---

<sup>221</sup> SCHNEIDER, Winfried-Thomas –*La codification d'institutionsprétoiriennes*. p. 966.

<sup>222</sup> CARDOSO, Luiz Philipe Tavares de Azevedo –*A onerosidade excessiva no direito civil brasileiro*.p. 145, nota 508.

<sup>223</sup> COROTTO, Susana –*Ajuste judicial do contrato: teoria da base do negócio jurídico a partir do direito alemão e sua aplicação no direito brasileiro*. p. 85-86.

<sup>224</sup> *Idem* – *Op. Cit.* p. 86.

varanda do apartamento, em razão do interesse da parte em assistir ao desfile real. O desfile e a própria vontade, porém, não se tornaram estipulação contratual. Desse modo, sobrevivendo o cancelamento do desfile, inimaginável às partes quando da avença, a solução da controvérsia – no caso, a resolução pela quebra da base negocial – se submete à disciplina legal. Por imprevisível, não podiam as partes distribuir tal risco, tampouco estipular cláusulas referentes às consequências do fato<sup>225</sup>.

Esta alteração, ademais, deve ser grave a ponto de tornar a manutenção do contrato um exercício inadmissível de direito, nos quadros da boa-fé objetiva enquanto limite de sacrifício.

Quanto à previsibilidade da alteração superveniente, para o dispositivo legal em comento, “desenvolvimentos previsíveis não excluem a quebra da base negocial, muito mais decisivo é, se o risco da quebra da base negocial foi conscientemente considerado pelas partes ou se as partes não puderam tomar precauções sobre este ponto”<sup>226</sup>.

Assim, sabendo-se da doença de Eduardo VII, e mais, sabendo-se que a doença poderia impedir o desfile, mas, ainda sim, firmaram a avença – v. g., por considerarem que não se concretizaria a impossibilidade –, torna-se inaplicável a teoria da quebra da base negocial, haja vista a consideração consciente do risco.

A inexigibilidade equitativa da vinculação da parte ao contrato nos termos em que pactuado se configura na insuportabilidade de que o cumprimento da prestação contratual para a parte e seu interesse no contrato – vale dizer, a balança ônus/bônus, prejuízos/vantagens – não puder mais ser contemplado.

O §313 do BGB autoriza, cumpridas as condicionantes de seus incs. I e II, que se ajuste a avença, priorizando a negociação entre as partes e limitando a intervenção judicial ao necessário para eliminar o excesso, tornando a execução do contrato novamente razoável e equitativamente exigível. Autoriza ainda que se dissolva o vínculo contratual, resolvendo ou denunciando o pacto. Optando-se pela resolução, dar-se-á “a necessidade de recompor a situação assim como era antes, em que as prestações cumpridas devem ser restituídas e os danos reparados”<sup>227</sup>. Denunciando-se o contrato, a eficácia será *ex nunc* (para o futuro), evitando-se a necessidade de voltar-se ao status quo ante e à consequente restituição das prestações executadas [que no caso de terem sido cumpridas há muitos anos, culmina em obstáculos práticos quase insuperáveis].

---

<sup>225</sup> COROTTO, Susana – **Ajuste judicial do contrato: teoria da base do negócio jurídico a partir do direito alemão e sua aplicação no direito brasileiro**. p. 88.

<sup>226</sup> *Idem* – *Op. Cit.* p. 92.

<sup>227</sup> *Idem* – *Op. Cit.* p.97.

### 2.3.3 A revisão dos contratos em Portugal

Portugal não possuía dispositivo sobre o assunto no CC de 1867, determinando inclusive que “os contratos legalmente celebrados devem ser prontamente cumpridos (...)”<sup>228</sup>. Passou a possibilitar a resolução dos contratos de empreitada ao acrescentar um parágrafo único ao art. 1.401 do CC, através do Decreto n.º 19.126, de 1930.

O atual Código de 1966<sup>229</sup>, embora consagre o princípio da liberdade contratual no art. 405, o faz com muito menos rigor que o art. 672 do antigo Código Civil Português, conhecido como Código Seabra. Da mesma forma, ainda que expressamente preveja o princípio da irrevocabilidade dos contratos, presente no art. 702, e o princípio do cumprimento pontual, no art. 406, o Código Civil vigente conta com uma visão mais social do direito e, além de diversas outras mudanças neste sentido, passou a adotar a cláusula *rebus sic stantibus* de forma exemplar na subsecção “Resolução ou modificação do contrato por alteração das circunstâncias”, em art. 437 a 439, ao estabelecer:

Art. 437. (Condições de admissibilidade)1. Se as circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar tiverem sofrido uma alteração anormal, tem a parte lesada direito à resolução do contrato, ou à modificação dele segundo juízos de equidade, desde que a exigência das obrigações por ela assumidas afete gravemente os princípios da boa fé e não seja coberta pelos riscos próprios do contrato. 2. Requerida a resolução, a parte contrária pode opor-se ao pedido, declarando aceitar a modificação do contrato nos termos do número anterior.

Art. 438. (Mora da parte lesada). A parte lesada não goza do direito de resolução ou modificação do contrato, se estava em mora no momento em que a alteração das circunstâncias se verificou.

Art. 439. (Regime). Resolvido o contrato, são aplicáveis à resolução as disposições da subsecção anterior.<sup>230</sup>

Conclui-se, portanto, que a legislação portuguesa não exige a imprevisibilidade do evento alterador<sup>231</sup>, razão pela qual diversos autores entendem que o Código teria adotado a teoria da base do negócio jurídico como fundamento para sua redação<sup>232</sup>. “O instituto da resolução é acima de tudo, expressão do princípio da boa fé e de uma ideia mais profunda de

<sup>228</sup> Código Civil Português de 1867, art. 702.

<sup>229</sup> Apresentado pelo então Ministro da Justiça, Prof. Antunes Varela, em 10.05.1966 (SANTOS, Regina Beatriz da Silva Papa dos –Cláusula “rebus sic stantibus” ou teoria da imprevisão: revisão contratual. p. 25).

<sup>230</sup> SCHMIDT NETO, André Perin – **Revisão dos contratos com base no superendividamento**.p.90.

<sup>231</sup> Nesse sentido, vide: RODRIGUES JUNIOR, Otávio Luiz –**Revisão judicial dos contratos: autonomia da vontade e teoria da imprevisão**;AGUIAR, João Carlos Pestana de –**Novas locações comentadas**; e VENOSA, Silvio de Salvo –**Direito Civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**.

<sup>232</sup> O próprio art. 252 do CC português fala em “base do negócio” (THEODORO JR., Humberto – **O contrato e sua função social**.p. 38).

inexigibilidade de manutenção de um vínculo contratual que se revela desequilibrado e incapaz de realizar materialmente os interesses da parte adimplente”<sup>233</sup>.

Segundo o professor Menezes Cordeiro, que também é adepto da teoria da base contratual, “O Código novo, da forma já aludida, acabaria por adoptar, nominalmente, a base do negócio”<sup>234</sup>. O artigo 437 do Código Civil português se firma como ferramenta reguladora do direito civil português, buscando-se o equilíbrio contratual, não deixando que o contrato perca seu sentido inicial.

O Código Civil reconhece, no artigo 437.º/1, essa eventualidade. Prevê um contratante lesado por uma alteração anormal das circunstâncias em que as partes tenham fundado as condições de contratar, desde que a exigência das obrigações por ela assumidas afecte gravemente os princípios da boa fé e não esteja acoberta pelos riscos do contrato; estatui, em função disso, um poder, concedido à parte lesada, de resolver o contrato ou de modificar segundo juízos de equidade.<sup>235</sup>

No entanto, para melhor compreensão do instituto da alteração das circunstâncias, faz-se imprescindível a compreensão e a aplicação do princípio boa-fé, pois ambos estão estritamente ligados. “O conjunto está porém, no seu todo, subordinado, directa e especificamente, à boa fé”<sup>236</sup>.

Com o Código de 1966, a alteração das circunstâncias voltou formalmente ao ordenamento jurídico português, concretizando a alteração cultural da doutrina, uma vez que, antes, a matéria já era discutida no judiciário<sup>237</sup>, mesmo estando negligenciada no código de 1866. Foi graças à influência alemã, com “elementos captados na doutrina da codificação alemã”<sup>238</sup>, que os juristas portugueses recebiam no momento da transição do novo código, que a matéria da alteração das circunstâncias foi positivada, resultando, assim, no artigo 437, I, do Código Civil. “A seu favor, jogou a recepção global da doutrina alemã, que intensificada ao longo do século e coroada pelo Código Civil novo”<sup>239</sup>.

Nas vésperas da segunda codificação portuguesa, a situação juscultural era, de um modo geral, favorável à inclusão de um dispositivo regulativo da eficácia da

---

<sup>233</sup> OLIVEIRA, Ana Perestrelo de. OLIVEIRA, Madalena Perestrelo de – **Incumprimento resolutório: uma introdução**.p. 43.

<sup>234</sup> CORDEIRO, António Manoel da Rocha e Menezes – **A boa-fé no direito civil**.p. 925.

<sup>235</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p. 903.

<sup>236</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p. 904.

<sup>237</sup> A jurisprudência era controvertida com a maioria dos acórdãos contrários aplicação da imprevisão, e foi impulsionada por um ciclo de alterações económicas provocadas pela Primeira Grande Guerra.

<sup>238</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p. 919.

<sup>239</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p. 913.

alteração das circunstâncias. Contribuíram para tanto a tradição dos praxistas, a defesa de *iure condendo* ou de *iure condito*, conduzida pela maioria dos autores, a codificação Italiana de 1942 e a viragem progressiva para a doutrina da terceira sistemática, de feição germânica. Esta última foi, assim, recebida sem sobressaltos.<sup>240</sup>

Por influência do principalmente *Codice* Italiano, no ordenamento jurídico português, “a conexão <<onerabilidade excessiva>> – equidade segue moldes inevitáveis”<sup>241</sup>, pois, diante do amplo e vasto campo da interpretação contratual, às vezes se torna difícil interpretar a real ou presumida vontade das partes no momento da contratação, na busca pelos critérios de boa-fé. Isso gera “certa flutuação dos resultados, de acordo com as circunstâncias mais marcantes dos litígios, numa manifestação típica da justiça do caso concreto”<sup>242</sup>, tendendo sempre a ser favorável a parte supostamente mais fraca, da relação, e, assim a colocá-la em posição de igualdade contratual. Como aponta o professor Menezes Cordeiro, “A fuga para a equidade, documentada na jurisprudência, contra os protestos da doutrina, corporizou-se, em termos de esclarecimento complexo, nas codificações tardias. São exemplos o Código Italiano de 1942 e o português de 1966”<sup>243</sup>.

O Artigo 437 do Código Civil português, ao tentar regulamentar e principalmente delimitar a aplicação da teoria da imprevisão, no ordenamento jurídico português, faz referência aos riscos do contrato, à equidade e à boa-fé. Em relação à última, observa-se que assume uma posição de controle, mesmo que abstrata, pois se trata de um dos princípios mais amplos do direito:

Efectuada, nos termos preconizados, a interpretação do art. 437.º/1, constata-se, no seu dispositivo, uma onipresença da boa fé: ela indica o tipo e a intensidade que as alterações hão-de assumir, para justificar a modificação ou a resolução do contrato e intervém, no definir das adaptações a que haja lugar.<sup>244</sup>

Também como reflexo das influências de outros espaços jurídicos (influência europeia), surge e aceita-se no Direito contratual português, em consonância com os ordenamentos jurídicos vizinhos, e os princípios Unidroit (Convenção de Viena 2010) relativos aos contratos comerciais internacionais, que constituem um importante instrumento

---

<sup>240</sup> CORDEIRO, António Manoel da Rocha e Menezes – **A boa-fé no direito civil**. p. 914.

<sup>241</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p. 1104.

<sup>242</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p. 1099.

<sup>243</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p. 1100.

<sup>244</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p. 1108.



de *soft Law*, a figura da desvinculação unilateral, aplicada tanto para o incumprimento parcial ou total quanto para a previsão de incumprimento.

A resolução opera por declaração unilateral (recetícia) dirigida à contraparte, manifestando a vontade firme de fazer cessar o contrato com a apresentação do respectivo fundamento. O sistema é, pois, de cariz extrajudicial, próximo do alemão (§349BGB), podendo, naturalmente, operar o controlo judicial mas apenas *ex post*.<sup>245</sup>

Essa figura não está disponível apenas para o devedor, chegando, portanto, ao alcance do credor, quando se torna mais uma ferramenta (*jus variandi*), esta, mais célere e menos custosa, pois assim este fica desvinculado do devedor, sem ter que acessar o judiciário, e já pode cuidar imediatamente de procurar outra parte interessada em se associar àquela obrigação a que estava vinculado a um devedor que não conseguiria adimpli-la. Como consequência de todo esse desenvolvimento doutrinário legislativo e jurisprudencial, do direito dos contratos portugueses, inseridos da terceira sistemática, vem a ser conhecida e na *práxis* contratual portuguesa, mesmo não estando prevista em lei, a figura da declaração antecipada de não cumprimento (*anticipatory breach of contract*), “em que o devedor o devedor manifesta a intenção de não cumprir a obrigação antes do momento em que o cumprimento é devido”<sup>246</sup>.

A declaração antecipada de não cumprimento deve ser analisada sempre em razão de sua seriedade e momento em que é apresentada, antes ou depois da constituição do devedor em mora. “Ou seja, tem de se tratar de declaração ‘pura’, que revela a intenção consciente e definitiva de trocar o contrato pelas consequências de sua inexecução”<sup>247</sup>.

O que não existe, ainda, é unanimidade na doutrina e jurisprudência portuguesa em relação à declaração antecipada de não cumprimento, podendo vir a rescindir o contrato de uma vez e, assim, fazendo incidir sobre a parte que deu causa todas as consequências da resolução, tais como multa, juros e indenizações. No extremo oposto, pode ser negada a eficácia, considerando não haver vencimento antecipado, fazendo com que as partes continuem aguardando os prazos. Uma terceira opção considera a declaração de não cumprimento como abuso de direito (*venire contra factum proprium*), acreditando existir um

---

<sup>245</sup> OLIVEIRA, Ana Perestrelo de. OLIVEIRA, Madalena Perestrelo de – **Incumprimento resolutório: uma introdução**. p. 46.

<sup>246</sup> *Idem* – *Op. Cit.* p. 60.

<sup>247</sup> *Idem* – *Op. Cit.* p. 63. Ref. a Menezes Cordeiro, Tratado IX, cit., 265 e 265. Sobre o tema CF. também, do mesmo autor, a declaração de não cumprimento da obrigação, O Direito, ano 138, I, 2006, 25-38.

comportamento contraditório à boa-fé. Por último, pode ser considerada a antecipação do vencimento, devendo ser observado o momento em que a declaração se verifica.

# 3

## A TEORIA DA IMPREVISÃO NA RESCISÃO UNILATERAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO POR PARTE DO LOCATÁRIO

---

Este capítulo traz a abordagem específica do problema de pesquisa eleito nesta dissertação, qual seja: a possibilidade de aplicar a teoria da imprevisão em caso de rescisão unilateral dos contratos de locação por parte do locatário. Para tanto, inicia-se conceituando os contratos de locação e demonstrando sua natureza jurídica, com vista a identificara possível aplicação da teoria da imprevisão aos contratos de locação.

### 3.1 Contratos de locação

Muitos são os conceitos de contratos no campo doutrinário. Em linhas gerais, segundo Junqueira<sup>248</sup>, o contrato é a convenção ou o acordo para a execução de algo mediante determinadas condições entre as partes contratantes. Esta convenção ou acordo pode ser operada através de documento público, particular ou até verbal.

Como elucida Corotto<sup>249</sup>, contrato é um ato jurídico através do qual duas ou mais pessoas se obrigam ou convencionam, por consentimento recíproco, a dar, fazer ou não fazer alguma coisa, verificando, assim, a constituição, modificação ou extinção do vínculo patrimonial. É o contrato, na concepção moderna, um ato jurídico bilateral que gera obrigações para ambas as partes. O acordo é a tônica dos contratos, cuja finalidade é adquirir, resguardar, transferir, modificar ou extinguir direitos.

O contrato, nos dizeres de Gonçalves<sup>250</sup> é um negócio jurídico onde duas ou mais pessoas, acordam e pactuam suas vontades sobre determinada coisa ou objeto, gerando entre elas direitos e obrigações, devendo sempre observar e obedecer a legislação e os princípios norteadores que regem a matéria.

Tem como objetivo documentar um acordo anterior e bilateral, sempre observando os princípios que regem a esfera contratual, entre eles, o princípio da autonomia de vontade e

---

<sup>248</sup>JUNQUEIRA, Gabriel José Pereira – **Manual prático de locação: teoria e prática de acordo com as mais recentes alterações à Lei 8.245/91.** p.35-36.

<sup>249</sup> COROTTO, Susana – **Ajuste judicial do contrato: teoria da base do negócio jurídico a partir do direito alemão e sua aplicação no direito brasileiro.** p.53.

<sup>250</sup>GONÇALVES, Carlos Roberto – **Direito das obrigações: parte geral.**p.21.

consensualismo, pois visa chegar a um acordo comum entre os contratantes e realizar de maneira consensual suas vontades.

“O arrendamento urbano constitui uma espécie de contrato de locação.”<sup>251</sup>. O conceito de “locação” não figura no texto da Lei do Inquilinato Brasileira, limitando-se o Código Civil Brasileiro, no seu art. 565, a dar as características do instituto, dispondo que em se tratando de locação de coisa, uma das partes firma compromisso de ceder à outra, seja por tempo determinado ou indeterminado, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante remuneração.

Em Portugal, a definição de locação também consta do Código Civil Português, do artigo 1022: “locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”<sup>252</sup>.

Com base nessas características, Alvim<sup>253</sup> traça o perfil do contrato de locação como sendo uma relação jurídica por meio da qual uma pessoa, denominada “locadora”, cede por tempo determinado ou não, a outra pessoa, denominada “locatária”, certa coisa, mediante o pagamento de certa importância em dinheiro, denominada “aluguel”.

O contrato de locação desde sua origem até os tempos atuais transformou-se numa importante ferramenta para o aproveitamento econômico dos bens, principalmente os imóveis, pois no caso de não serem utilizados por seus proprietários e ficarem ociosos, podem ser destinados às necessidades de terceiros como moradia e ponto comercial. Menezes Leitão pontua muito bem essa situação da função econômica da locação:

A Locação desempenha uma importante função econômica, na medida em que permite ao titular de direitos de gozo sobre determinada coisa obter um rendimento, concedendo temporariamente o gozo dessa coisa a outrem, o que pode fazer sem abdicar do direito correspondente. Por outro lado, permite a quem não tem capacidade econômica para adquirir os bens de que necessita obter o gozo correspondente aos mesmos, mediante a uma quantia inferior ao que lhe custaria a sua aquisição.<sup>254</sup>

A lei brasileira, ao contrário da portuguesa, não exige forma solene e especial para o contrato de locação que produzirá efeitos jurídicos, seja qual for a forma empregada, por escrito ou verbalmente. Assim, segundo Alvim<sup>255</sup>, o contrato de locação é um contrato não formal, podendo ser escrito ou verbal, desde que conste dele uma exigência fundamental, que

---

<sup>251</sup> LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Arrendamento urbano**.p.7.

<sup>252</sup> PORTUGAL – **Código Civil Português**.Decreto-Lei n.º 47 344de 25 de Novembro de 1966.

<sup>253</sup> ALVIM, J.E. Carreira – **Ação de despejo:teoria e prática para o dia a dia**.p.19.

<sup>254</sup> LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Op. Cit.** p.9.

<sup>255</sup> ALVIM, J.E. Carreira – **Op. Cit.**p.21.

é o aluguel convencionado, porque esta circunstância é que distingue o contrato de locação do contrato de empréstimo (ou comodato), em que não existe pagamento de aluguel.

O contrato de locação de imóvel não recebe restrição quanto à forma, admitindo que o valor dos aluguéis pactuado pelas partes possa ser estipulado até verbalmente, como já foi aceito no passado em Portugal.

Poucos são os contratos de locação verbal, celebrados geralmente quando os valores dos aluguéis são de pequeno valor e as partes se conhecem o bastante para dispensar o contrato escrito. Mas essa não é uma forma garantida de contratar porque, na eventualidade de conflito entre as partes, tudo dependerá da prova testemunhal, sabidamente uma prova não muito confiável.

No contrato de locação verbal, conforme alerta Alvim<sup>256</sup>, os direitos e deveres das partes contratantes não vêm expressos por cláusulas contratuais, pelo que serão aqueles que estiverem previstos na lei, supletivamente, no Código Civil, quando, sendo escrito, as partes podem pactuar o que quiserem, desde que se contenha nos limites da legalidade.

### **3.1.1 Natureza jurídica**

A natureza jurídica dos contratos de locação não difere da norma geral que se aplica aos contratos, que teve início no Direito Romano, mais especificamente nas ordenações de Gaio. Segundo Vieira<sup>257</sup>, desde aquela época já se usava classificar os contratos, tamanha a sua relevância nas relações privadas. A partir de então, passou-se a dividir os contratos em reais, consensuais, verbais e literais.

Os contratos locatícios são contratos consensuais, tendo em vista que são firmados a partir de um acordo de vontades.

Enquanto espécie de contrato de locação, o arrendamento urbano tem origem na figura da *locatioconductio rei* do Direito Romano, contrato pelo qual alguém (o *locator*) se obrigava a colocar a disposição de outrem determinada coisa (res) a troco de uma retribuição (*merces*). A disciplina da *Locatioconductio rei* encontra-se em Inst.3.24 e C.4.65, sendo de salientar já a previsão de alguns aspectos específicos da locação de casas para habitação (*insulae*).<sup>258</sup>

---

<sup>256</sup> ALVIM, J.E. Carreira – **Ação de despejo: teoria e prática para o dia a dia**. p.22.

<sup>257</sup> VIEIRA, Hugo Amoedo – **Breves apontamentos sobre contratos de locação**.

<sup>258</sup> LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Arrendamento urbano**. p.11. Cit. António Santos Justos, “A locatio conductio rei (Direito Romano)”, no BFD 78 (2002), pp. 13-41 e António Menezes Cordeiro, *Tratado de Direito Civil*, XI – *Contratos em especial* (1ª Parte). *Compra e Venda. Doação. Sociedade. Locação*,

Diante dessa sucinta explanação, é correto concluir que, no que tange à sua natureza jurídica, os contratos de locação possuem como características: bilateralidade, comutatividade, impessoalidade, não solenidade, onerosidade, consensualidade, além de serem contratos de execução continuada.

**a) Típico:** “O arrendamento Urbano é em primeiro lugar, um contrato nominado, uma vez que a lei o reconhece como categoria jurídica, e típico porque estabelece para ele um regime”<sup>259</sup>. No ordenamento jurídico brasileiro, por exemplo, encontra-se expressamente nominado no Código Civil quando trata da locação de coisas, consoante dispõem os Arts. 565 a 578, e como locação de bem imóvel urbano, com previsão e regulamentação na Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91). Já em Portugal, está previsto também no Código Civil nos artigos 1022 e ss e principalmente no 1064 e ss, além de outros diversos diplomas legais especiais como as Leis 42/2017, 43/2017 e 13/2019;

**b) Bilateral ou sinalagmático:** o locador deve ceder o uso da coisa locada e o locatário deve pagar a renda ajustada, que é denominada de aluguel ou aluguer, que, em regra, é mensal, com exceção do contato de temporada, “ficando ambos os contraentes sujeitos a obrigações recíprocas”<sup>260</sup>. Aplica-se aos contratos locatícios a regra do art. 476 do Código Civil brasileiro, estabelecendo a exceção do contrato não cumprido *exceptio non adimplenticontractus* (se A não adimpliu e devia adimplir, porque B, credor que sofre o inadimplemento, há de ter de adimplir? Na bilateralidade própria dos contratos – toda prestação tem contraprestação –, há análoga conclusão no direito alemão BGB, artigo 1.092).

**c) Oneroso:** as vantagens que decorrem do pacto locatício são recíprocas entre os contratantes, “efetivamente, enquanto que o senhorio abdica do gozo da coisa, o arrendatário abdica do correspondente preço locativo, assumindo assim ambas as partes sacrifícios econômicos equivalentes”<sup>261</sup>;

**d) Comutativo:** Menezes Leitão conceitua os contratos de locação/arrendamento como comutativos, “uma vez que as atribuições patrimoniais de ambas as partes – concessão de gozo da coisa e pagamento do preço locativo – se apresentam como certas e não como aleatórias”<sup>262</sup>. Na via contrária estão os contratos aleatórios, em que não é precisa a prestação,

---

Coimbra, Almedina, 2018, p. 588 e ss. Conforme explica Pinto Furtado, Manual, I, p.8, “a denominação dobrada destinava-se a exprimir o acto de cada uma das partes no contrato: a *locatio*, por banda do detentor da coisa, que deste modo a trazia ao lugar, a colocava, por assim dizer, e a *conductio*, por parte do *accpiens*, que depois a *conduzia* para sua esfera de utilização”.

<sup>259</sup> LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Arrendamento urbano**. p.43.

<sup>260</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p. 47.

<sup>261</sup> *Idem* – **Ibidem**.

<sup>262</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p. 48.

ou não há uma estimativa prévia, dependendo de um acontecimento incerto, como é a hipótese do contrato de seguro;

**e) Consensual:** “O arrendamento urbano deve ser considerado como um contrato consensual”<sup>263</sup>, pois é um contrato que se aperfeiçoa pelo simples acordo de vontades, *quo ad constitutionem*, através da proposta e aceitação entre locador e locatário, não necessitando da entrega da coisa (como ocorre no contrato de comodato, onde o empréstimo gratuito se perfaz pela tradição da coisa), bastando o simples consentimento no pacto locatício;

**f) Não solene ou informal:** não exige o legislador forma especial para o contrato de locação urbana, podendo ser firmado livremente, seja por instrumento particular ou até mesmo de modo verbal. Deve ser ponderado, que nas hipóteses que ensejam o direito à renovação da locação não residencial, o contrato deverá ser firmado na forma escrita, assim como em outras exceções. Já no caso do ordenamento jurídico português atual, “O arrendamento é um contrato formal, dado que a lei atualmente o sujeita a forma escrita”<sup>264</sup> e assim a ausência de forma escrita, como determinado pela Lei 31/2012, implica a nulidade do contrato, mas por razões de proteção do arrendatário são admitidas exceções – além, é claro, dos contratos de arrendamentos verbais cuja origem está na vigência da legislação anterior;

**g) Execução continuada:** as prestações são sucessivas e realizadas continuamente desde o ajuste contratual, com os vencimentos dos aluguéis e encargos, o que torna possível a sua própria revisão, seja pelo decurso do prazo de três anos – como bem possibilita o ordenamento jurídico brasileiro, no caso de revisão judicial – ou até mesmo pela aplicação do princípio da onerosidade excessiva, nas hipóteses legais previstas, como forma da teoria da imprevisão.

A prestação do senhorio de proporcionar o gozo da coisa ao arrendatário (art. 1031º, a)) constitui uma prestação contínua, uma vez que não sofre qualquer interrupção, mas antes se exerce por forma constante. Já a prestação do arrendatário de pagar a renda (art. 1038º a) e 1075º e ss.) constitui uma prestação de natureza periódica, uma vez que não é executada ininterruptamente, mas antes se renova em sucessivos períodos de tempo.<sup>265</sup>

**h) Principal:** o contrato de locação não depende de qualquer outro, existe por si só, tem autonomia existencial, seja escrito ou verbal, o que difere do contrato acessório da fiança, por exemplo, em que, para a modalidade da garantia pessoal ou fidejussória depende do

---

<sup>263</sup> LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Arrendamento urbano**. p.43.

<sup>264</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p.44.

<sup>265</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p. 48.

contrato principal. Desse modo, o contrato de locação é principal e a fiança é acessória, ressaltando-se que o acessório segue o principal; sendo nula a locação, nula será a fiança. Porém, a recíproca não se aplica, pois poderá ser válida a locação e nula a fiança, onde o contrato de locação ficará apenas despidido da garantia.

Segundo Diniz<sup>266</sup>, o contrato de locação é uma relação jurídica obrigacional, de âmbito do direito pessoal, cuja vinculação envolve os contratantes (locador e locatário) e não decorre do vínculo com a coisa (imóvel). Difere, assim, dos direitos reais, que são limitados, por definição, ao *numerus clausus* do art. 1.225 do Código Civil (propriedade, direito de superfície, as servidões, usufruto, uso, habitação, o direito do promitente comprador do imóvel com registro imobiliário, penhor, hipoteca e a anticrese, a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso), com as suas características de preferência e sequela.

Diniz<sup>267</sup> destaca, ainda, que o contrato de locação não é direito real, e sim, relação pessoal. Ele pode efetivamente ter eficácia real, no sentido de poder ser oponível a terceiros, em vista de determinados dispositivos legais da lei do inquilinato.

Essa eficácia real apresenta uma funcionalidade criada pela lei, embora o direito positivo pátrio não faça distinção entre direitos reais, ônus reais e eficácia real. Mas a lei de locações oportuniza, de forma peculiar, uma eficácia que transborda os efeitos decorrentes do contrato de locação urbana como direito pessoal e obrigacional. Tal eficácia real proporciona sua oponibilidade em relação a terceiros que não integrem originariamente o pacto locacional.

No art. 8.º da Lei n. 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), o legislador expressamente garantiu ao locatário a manutenção da locação ajustada por tempo determinado, na ocorrência de alienação do imóvel locado. Isso se no contrato constar cláusula de vigência na hipótese de alienação averbada junto à matrícula do imóvel. Dito de outra forma: aquele que adquirir o imóvel deve respeitar o tempo da locação, não podendo solicitar que o imóvel seja desocupado em noventa dias. A referida eficácia real repercute algumas das características dos direitos reais, como a própria publicidade, que nada mais é que a visibilidade e conhecimento do direito real. No caso, a averbação do contrato de locação no registro imobiliário ensejará o conhecimento público de terceiros, em caso de alienação, significando a expressão genérica, incluindo-se a compra e venda, permuta, dação em pagamento, doação, e venda judicial.

---

<sup>266</sup>DINIZ, Maria Helena – **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**. p.33.

<sup>267</sup> *Idem* – *Ibidem*.



No entender de Coelho<sup>268</sup>, considera-se, ainda, uma criação da Lei Inquilinária Brasileira a eficácia proporcionada pelo art. 33, por força do qual o locatário poderá, através da ação de preferência ou adjudicação, quando afastado em seu direito de preferência para aquisição do imóvel locado, depositar o preço do negócio devidamente corrigido e suas despesas de transferência, obtendo o imóvel para si, desde que isto seja feito em um prazo de 6 meses e em caso de o contrato estar averbado junto à matrícula imobiliária, ao menos 30 dias antes de ocorrer a alienação.

Mais uma vez, a publicidade da averbação no Cartório de Registro de Imóveis proporciona a terceiros o conhecimento irrefutável de que existe pacto locatício, e o adquirente não poderá alegar o desconhecimento da relação locatícia. Como informa Coelho<sup>269</sup>, o direito de preferência, prelação ou preempção é de ordem legal e a eficácia surge na publicidade, atributo de ordem real.

### 3.2 Lei do Inquilinato brasileira

A Lei do Inquilinato 8.245/91 substituiu a Lei 6.649/79, que necessitava de uma reformulação geral, em virtude da própria evolução social e das alterações de ordem econômica e jurídica.

A atual lei, embasada no posicionamento majoritário jurisprudencial, após duas décadas trouxe uma unificação do regime jurídico da locação, com dispositivos que destacassem e buscassem os investidores imobiliários com regras jurídicas que proporcionassem uma estabilidade face à crise imobiliária que assolava o setor de locações, reduzindo o dirigismo estatal, dando ênfase às normas dispositivas, sem desproteger a figura do locatário na relação de locação<sup>270</sup>.

A Lei n.º 8.245 de 1991, depois atualizada pela Lei n.º 12.112 de 2009, manteve sua íntegra, sofrendo apenas algumas adequações para sua melhor aplicação, continuando a normatizar as locações dos imóveis urbanos, residenciais, não residenciais (para fins de comércio, indústria, sociedades civis, etc.) e locação por temporada, exceto aquelas exaradas no art. 1.º da Lei Inquilinária, que são regulamentadas pelo Código Civil e outras leis especiais: imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas, vagas autônomas de garagem, espaços para estacionamento de veículos,

---

<sup>268</sup> COELHO, José Fernando Lutz – **Locação**. p.144.

<sup>269</sup> *Idem* – **Ibidem**.

<sup>270</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p.86.

espaços destinados à publicidade, apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e que, como tais, sejam autorizados a funcionar, arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

### ***3.2.1 As locações regidas pela Lei do Inquilinato no Brasil***

Antes da promulgação da atual Lei do Inquilinato, nome com o qual se tornou conhecida a Lei n.º 8.245/1991, dispondo sobre as “locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”<sup>271</sup>, a matéria era uma verdadeira colcha de retalhos, composta de inúmeras leis, tratando diferentemente a locação de imóveis comerciais e industriais; de hospitais, unidades sanitárias oficiais estabelecimentos de saúde e ensino; de prédios urbanos; de reajuste do aluguel nas locações residenciais; da suspensão de execução de sentença nas ações de despejo e da suspensão dos processos de despejo; todas superadas pela atual Lei 8.245/1991, que será objeto desta obra.

Depois da vigência da Lei n.º 8.245/1991, sobreveio o Código Civil, promulgado pela Lei n.º 10.416/2002, que, nos seus Arts. 565 a 578 trata da disciplina da locação de coisas, sem, no entanto, revogar a Lei do Inquilinato, porquanto esta é uma lei específica, por disciplinar somente a locação de prédios urbanos, enquanto aquela é uma lei geral, disciplinando tudo o que possa ser objeto de locação.

Assim, passou a abranger como locação de imóvel urbano tanto as locações residenciais quanto as não residenciais, e, apesar de dispor sobre as locações de imóveis urbanos, considera urbano o imóvel, não por sua localização territorial, por estar situado no âmbito urbano ou rural, mas por sua destinação, de maneira que alcança o imóvel destinado à moradia do locatário e seus familiares, como, também, o destinado a comércio, indústria, educação, saúde, cultura, lazer, esporte etc. Destarte, segundo Alvim<sup>272</sup>, está compreendido nessa legislação o imóvel locado para fins de comércio nos limites da cidade, como o locado na zona rural para a mesma finalidade; o locado para uma escola na cidade, como para uma escola estabelecida na zona rural; o locado para um centro de saúde na cidade, quanto na zona rural.

É importante perceber que tal diploma, agora já maduro, com quase trinta anos em vigor, conseguiu prevalecer tanto tempo sem alterações substanciais em suas diretrizes, pois

---

<sup>271</sup>BRASIL – Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

<sup>272</sup> ALVIM, J.E. Carreira – **Ação de despejo: teoria e prática para o dia a dia**.p.24.

surtiu os efeitos necessários, dinamizando o mercado imobiliário das locações, colocando locadores e locatários em posição de igualdade material. Desse modo, respeitou e identificou suas fraquezas perante a outra parte e conseguiu resolver, entre outras, a questão do déficit de moradias que existia no Brasil antes de sua promulgação, pois os proprietários, devido a falhas no sistema jurídico, não se sentiam seguros para locarem seus imóveis.

Mas não é porque já se chegou a algum acerto que se deve parar no tempo e deixar de aceitar inovações, pois o direito, como ciência humana, está sempre em transformação, para atender aos anseios da sociedade a que serve.

### **3.2.2 A Locação no Código Civil Brasileiro**

A locação de coisas se encontra no Capítulo V (Da Locação de Coisas) do Título VI (Das Várias Espécies de Contrato), nos arts. 565 a 578 do CC, e se trata da cessão da posse de um bem infungível pelo locador ao locatário mediante a retribuição de um pagamento previamente convencionado como aluguel, no qual se encontram inseridos os seguintes elementos: a coisa, o preço, o consentimento e o tempo.

Consoante esclarece Araújo Jr.<sup>273</sup>, o acordo de vontades é vislumbrado pelo consentimento dos contratantes: do locador pela obrigação de entrega da coisa e do locatário pelo pagamento do aluguel. O uso e gozo da coisa são de bem infungível, visto que deverá ser restituído ao término do prazo da locação. Nesse caso, tratando-se de bem fungível, descortina-se a locação para caracterizar um empréstimo denominado de mútuo.

Já a locação de coisas, como expõe Atui<sup>274</sup>, pode ter como objeto bens móveis ou imóveis. Tratando-se de um veículo ou telefone, a locação será regulada pelo Código Civil; as locações de imóveis serão reguladas pela lei do inquilinato ou da lei de locações urbanas, se urbana a sua destinação, ou ainda, pelo Estatuto da Terra e seu regulamento, como visto, se tratar-se de imóvel com destinação rústica ou rural.

Se existe o instituto da locação, mesmo que seja para coisas e imóveis especiais, no Código Civil Brasileiro, Artigos 565 a 578 e, no mesmo diploma legal, também existe a previsão da aplicação da teoria da Imprevisão, artigos 478 a 480. Isso demonstra que tais matérias não se contradizem e, pelo contrário, coexistem em perfeita harmonia.

---

<sup>273</sup> ARAÚJO JR., Gediel Claudino – **Manual de Prática de Locação: Lei do Inquilinato anotada**. p.43.

<sup>274</sup> ATUI, Dimas Elias – **Locação Urbana: comentários e atualização conforme a Lei n. 13.105 (Novo CPC)**,p.75.

Isso demonstra mais um fato pelo qual se justifica a aplicação da Teoria da Imprevisão na rescisão dos contratos de locação regidos pela Lei 8.245/91, pois seria perfeitamente compreensível a extensão do princípio do *Rebus Sic Standibus* aplicado no ordenamento geral dos contratos a este ramo específico que trata dos contratos de locação, pois este não se trata de nada a menos que um contrato de execução continuada previsto no caput do artigo 478<sup>275</sup>:

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. (grifo nosso)

### 3.3 A legislação portuguesa sobre os contratos locatícios

Em Portugal, assim como no Brasil, a matéria dos arrendamentos, como preferem chamar, encontra-se prevista no Código Civil Português, mas também é regulada por Leis específicas para o tema, deixando os artigos do Código Civil serem aplicados apenas para os ditos “alugueres”, ou sejam, contratos de locação que tenham por objeto bens móveis. Já a matéria dos “arrendamentos”, contratos de locação que tenham por objeto bens imóveis urbanos, são regidos pela Lei de Arrendamento, RAU e Novo RAU. Leis n.º: 321-B/90 de 15 de outubro, e, Lei 6/2006 de 27 de fevereiro, respectivamente. “O Rau retirou desnecessariamente do Código Civil, as normas relativas ao arrendamento urbano, reproduzindo-as em termos idênticos em diploma avulso, o qual consolidou ainda alguma da legislação extravagante”<sup>276</sup>.

Vale mencionar que a matéria dos arrendamentos foi conturbada durante todo o século XX, com a publicação de muitos decretos e leis. Mesmo no atual século XXI a matéria ainda não foi totalmente apaziguada, continuando a haver sempre alterações na Lei (Lei 31/2012, de 14 de agosto, Lei 79/2014, de 19 de dezembro, Leis 42 e 43/2017, de 14 de junho, Lei 30/2018, de 16 de julho, Leis 12 e 13 de 2019), mas estas nunca resolvendo o problema das locações no país. Isso tudo se deve à complexibilidade da legislação e manutenção do vinculismo, que gera uma grande oneração para o senhorio.

A sistemática de legislações editadas pode ser considerada como sempre dando um pequeno passo à frente, a favor da dinamização do mercado, e logo em seguida dando um

---

<sup>275</sup> BRASIL –Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.

<sup>276</sup> LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Arrendamento urbano**. p.30.

passo atrás, retrocedendo a favor do vinculismo. Assim sintetiza Menezes Leitão, com relação ao NRAU:

Em 2006, depois de uma discussão pública iniciada em 23 de junho de 2005, é realizada mais uma reforma do arrendamento através do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, a qual, no entanto, representou um grande retrocesso em relação a proposta anterior.<sup>277</sup>

O problema da locação em Portugal durante todo esse tempo consiste na tentativa de proteção do arrendatário, principalmente no que tange aos reajustes das rendas, (congelamento das rendas), o que não estimulou os proprietários de imóveis a arrendarem seus imóveis, nem estimulou aqueles que já tinham seus imóveis arrendados a os manterem em boas condições de uso, agravando o problema habitacional no país para além do já conhecido problema do envelhecimento dos prédios. Tudo isso é devido à falta de dinamização do mercado locatício.

Sempre, e principalmente nos períodos pós-revolucionários (Proclamação da República e Revolução dos Cravos), tentou-se proteger demasiadamente os arrendatários, acreditando-se que assim se resolveria o problema da habitação. Porém, tal proteção culminou no fracasso da resolução do problema e, principalmente, em seu agravamento.

Por esse motivo, após a crise financeira mundial de 2008, a questão das locações em Portugal foi inclusive objeto do Memorando de Entendimento Celebrado entre o Estado Português e o Fundo Monetário Internacional, A Comissão Europeia e o Banco Central Europeu em maio de 2011, quando para a liberação dos recursos para ajudar Portugal dependia-se, dentre outras coisas, da dinamização do mercado locatício, consubstanciada na revisão do NRAU, principalmente quanto ao reajustamento das rendas antigas, e no estabelecimento de um sistema de despejo mais célere, extrajudicial. Isso resultou na promulgação da Lei 31/2012, de 14 de agosto.

Em termos Gerais pode-se considerar a reforma de 2012 como globalmente positiva, rompendo com o imobilismo em matéria. Lamentavelmente, no entanto, a pressão de vários sectores levou a que rapidamente se procurasse recuar nesta área. Surgiu assim A Lei 79/2014, de 19 de Dezembro, que constituiu uma verdadeira contra reforma do arrendamento urbano.<sup>278</sup>

---

<sup>277</sup> LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Arrendamento urbano**. p.33.

<sup>278</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p. 36.

Mas, com a descoberta de Portugal pelo mundo na última década, esse mercado acabou se transformando, pois muitos dos que conheceram o País optaram por nele morar e se esbarraram na falta de opções para o arrendamento. Diante do aumento da procura por imóveis, bem com o da retirada do mercado de muitos imóveis antes locados, mas que os arrendatários faleceram ou findaram seus contratos, muitos proprietários optaram por não locarem seus imóveis novamente, destinando-os a alojamentos temporários para turistas.

Assim, os proprietários de imóveis, principalmente aqueles com boa localização, conseguiram, fugindo do vinculismo e da falta de autonomia que lhes oferecia a locação convencional, obter maior lucratividade com os seus imóveis, o que melhorou inclusive, a situação dos imóveis com relação ao seu estado e conservação, pois esses proprietários reinvestiram parte dos seus lucros nos imóveis. Em consequência, a oferta de imóveis para locação se reduziu ainda mais, fazendo com que os preços das rendas disparassem, não se tornando compatíveis com os rendimentos dos cidadãos. Isso agrava o problema da habitação no país, expulsando aposentados e alguns trabalhadores dos grandes centros urbanos, fazendo-os se mudarem para sítios menores como forma de conseguirem pagar suas rendas.

Importa esclarecer que os preços não subiram absurdamente, agravando a questão da habitação apenas pelo aumento gigantesco da procura (lei da oferta e da procura), mas pelo prolongamento de legislações que não favoreciam a locação de imóveis. Assim, não se fomentava o interesse e o consequente investimento no setor, de modo a aumentar o número de imóveis disponíveis para locação e regular o mercado de maneira mais igual ou dinamizada.

Nesta esteira, como resposta do Estado ao crescente fenômeno da escassez de oferta que acarretou o assédio por parte dos senhorios sobre os arrendatários, principalmente aqueles mais velhos, que tinham seus contratos feitos sob o pálio de outras legislações – o que, por sua vez, dificultava os reajustes e pedidos de retomada do imóvel –, o legislador promulgou duas leis. A Lei 12/2019, de 12 de fevereiro, tentou frear o assédio praticado pelos proprietários de imóveis, ou até mesmo de terceiros interessados na aquisição de imóveis, com a finalidade de fazer com que os arrendatários entreguem os imóveis que lhes foram locados. A Lei 13/2019, de 19 de fevereiro, normatiza que:

a pretexto de corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatário e senhorios, reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e proteger arrendatários em situação de especial fragilidade, voltaria atribuir cariz vinculístico aos contratos de arrendamento urbano antigos, e a dilatar os prazos dos novos

contratos, efectuando um retrocesso de várias décadas no Direito do Arrendamento em Portugal.<sup>279</sup>

Nota-se que mais uma vez, assim como no Brasil, existe no Código Civil Português a figura da imprevisão, e, uma vez que o Código também regula a matéria do arrendamento, as duas coisas não são incompatíveis. Defende-se, portanto, a aplicação da teoria da imprevisão no ordenamento jurídico português, em matéria locatícia, em razão da onerosidade excessiva que impeça a manutenção do contrato por parte do arrendatário, em razão da alteração “anormal” das circunstâncias, motivada por algo imprevisível, ou seja, que não estava coberto pelos riscos do contrato.

### 3.4 Fundamentação para aplicação judicial da Teoria da Imprevisão

O contrato não pode servir de instrumento para a sobreposição do capital sobre a pessoa humana e a dignidade das partes contratantes, por isso, atualmente, o *Pacta Sunt Servanda* foi relativizado. O contrato já não faz mais lei entre as partes, ele apenas estabelece obrigações que devem condizer com a legislação e a realidade social das partes envolvidas, bem como sua consonância com a sociedade em que está inserido.

Estas medidas de controlo, correção e compensação dão origem a uma bipartição do sistema normativo dos contratos, contrapondo um direito geral ou comum, caracterizado pela plena vigência da liberdade contratual, aos regimes especiais, onde se consagram variados mecanismos de tutela de interesses relevantes que a auto-regulação deixaria indefesos.<sup>280</sup>

O contrato evoluiu, já não mais existindo aquele contrato autoritário, fruto da total liberdade de contratar, em seu conceito originário de negócio jurídico, é a chamada crise paritária dos contratos, “tudo está a modificar-se no direito dos contratos”<sup>281</sup>. Surgiram novos princípios contratuais como reciprocidade, boa-fé objetiva, equilíbrio econômico, transparência e função social do contrato. Este último,

(...) longe de ser uma mera cláusula aberta como tem sido conceituada, a função social trata-se de uma responsabilização da sociedade que não desemboca em discricionariedade do juiz, como a princípio possa parecer, mas um desafio

---

<sup>279</sup> LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Arrendamento urbano**. p.37.

<sup>280</sup> RIBEIRO, Joaquim de Sousa – **Direito dos Contratos**. p.43.

<sup>281</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo – **Direito Civil: contratos**. p. 8.

permanente para os operadores do Direito, principalmente os advogados, que terão que iluminar e apontar novos caminhos, diversos dos princípios tradicionais.<sup>282</sup>

No quadro jurídico atual, a elevação dos direitos individuais de primeira geração ou, como no dizer de Bobbio, os direitos de liberdade – “isto é, todos aqueles direitos que tendem a limitar o poder do Estado e a reservar ao indivíduo ou para os grupos particulares, uma esfera de liberdade em relação ao Estado”<sup>283</sup> – respaldados pela igualdade formal e liberdade de contratar, resultaram no princípio da autonomia da vontade conceituado por Godoy<sup>284</sup>: “Sempre se definiu a autonomia da vontade como o poder às partes reconhecido de reger suas relações jurídicas, voltadas à satisfação de seus interesses”. Esse princípio perdeu sua força, pois, com a ascensão da igualdade substancial e a funcionalização do direito a autonomia da vontade já não é mais absoluta, o interesse individual passou a ser sobreposto pelo interesse coletivo.

A autonomia da vontade, como o próprio nome já diz, ressalta a vontade do indivíduo como absoluta. Deixava-se que as partes determinassem livremente tudo no negócio jurídico, e como essa já não é mais a realidade, passou-se a achar mais adequado a nomenclatura de autonomia privada como resultado de uma evolução da autonomia da vontade, e não como sua extinção. A autonomia privada nada mais é do que a relativização do “*Pacta Sunt Servanda*”, a limitação da vontade da parte contratante pela função social do contrato, resultante da dignidade da pessoa humana. “É esta abertura cognitiva e valorativa a factores exógenos à relação jurídica singular que possibilita, com o afirmar-se de uma nova concepção da pessoa que contrata, o atendimento das assimetrias e desigualdades que se verificam entre os contratantes”<sup>285</sup>.

Atualmente, entende-se que a autonomia não é “da vontade” e sim “da pessoa”. Isso porque nem sempre se pode seguir apenas a vontade na hora de contratar; existem previsões e limitações na legislação, juntamente com os princípios anteriormente citados. Um exemplo claro são os contratos de locações no Brasil, que seguem legislação específica – Lei 8.245/90, que em seu artigo 45 considera nulas todas as “cláusulas do contrato de locação que visem

---

<sup>282</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo – **Direito Civil: contratos**. p. 8.

<sup>283</sup> BOBBIO, Norberto – **A era dos direitos**. p. 32.

<sup>284</sup> GODOY, Claudio Luiz Bueno de – **Função Social do Contrato**. p. 15.

<sup>285</sup> RIBEIRO, Joaquim de Sousa – **Direito dos Contratos**. p.43.



elidir os objetivos da presente lei”<sup>286</sup>. Assim, existem regras a se seguir, podendo-se usar da autonomia da vontade apenas nas situações facultadas pela lei.

As situações acima referidas permitem constatar que a autonomia da vontade ainda se faz presente no negócio jurídico, mas não é total, sendo muito mais acertado se falar em autonomia privada e não autonomia da vontade. Assim, com o dirigismo contratual (que é quando o Estado interfere de alguma maneira nas relações contratuais privadas), busca-se equiparar as partes contratantes e efetivar o princípio da dignidade humana assegurada pela Constituição Federal Brasileira e legislação Portuguesa. Nesse sentido, conclui em sua obra “As Relações de Associação” o renomado jurista e professor Diogo Leite de Campos: “Julgo que o contrato deve ser um instrumento do bem comum tendo como fundamento a justiça e não a vontade enquanto tal”<sup>287</sup>.

Nesse sentido, ressalva Perlingieri<sup>288</sup>: “é interessante deixar claro que a função social não elimina totalmente a autonomia privada ou a liberdade contratual, mas apenas atenua ou reduz o alcance desse princípio”<sup>289</sup>. Como o princípio da autonomia privada tem dentre suas maiores áreas de influência os direitos patrimoniais, quando existir confronto entre esses direitos e os direitos sociais coletivos, os segundos devem prevalecer, assim como preceitua Tartuce<sup>290</sup>: “em situações de dúvida entre a proteção da liberdade da pessoa humana e os interesses patrimoniais, deve prevalecer a primeira; ou seja, o direito existencial prevalece sobre o patrimonial”.

Em conclusão sobre o tema, aponta Ana Prata<sup>291</sup>:

(...) pode-se, pois, dizer, em conclusão, que a noção de autonomia privada não é atemporal, nem imutável. Ela ganha autonomia e relevo conceitual ligada à concepção jurídica do liberalismo econômico, como pressuposto da noção de negócio jurídico que vai sofrendo uma desvalorização que acompanha o transformar deste último conceito.

De acordo com a evolução do direito dos contratos acima demonstrada através da análise da evolução de um dos seus princípios cernes, e com o surgimento de “novas idéias de

---

<sup>286</sup> BRASIL –Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

<sup>287</sup> CAMPOS, Diogo Leite de – **As relações de associação**. p. 86.

<sup>288</sup> GODOY, Claudio Luiz Bueno de – **Função Social do Contrato**.p.18. Ref. a Perlingiere, Pietro. II DirittoCivileNellaLegalitàConstituzionale, Napole: Ed. ScientificheItaliane, 1984, p.141.

<sup>289</sup> TARTUCE, Flávio –**Teoria geral dos contratos e contratos em espécie**.2017. p. 55.

<sup>290</sup> Idem – *Op. Cit.*.p. 57.

<sup>291</sup> PRATA, Ana –**A tutela constitucional da autonomia privada**. p. 2016.

solidariedade social”<sup>292</sup>, vislumbra-se a aplicação da teoria da imprevisão na rescisão unilateral dos contratos de locação por parte do locatário. “Em alguns casos as circunstâncias em que as partes negociaram alteram-se de tal maneira que são postos em causa princípios fundamentais do nosso sistema, abarcados em geral no conceito de boa fé objetiva”<sup>293</sup>.

Não se fala em rescisão por vontade, ou por motivos relacionados ao crescimento da empresa, e, sim, pela alteração das condições de mercado que levaram o locatário (pessoa jurídica ou física) a não ter mais condições de cumprir o pactuado. “Note-se que não está em causa um juízo de censura sobre qualquer pessoa, não se podendo falar em má fé da parte beneficiada com a alteração. Há apenas um juízo de censura sobre a justificado equilíbrio resultante do contrato após alteração de circunstâncias”<sup>294</sup>.

Assim, a multa rescisória não pode servir de instrumento para a manutenção do *pacta sunt servanda*, uma vez que o locatário comprove que devido à sua falta de sucesso econômico, a alteração das condições de mercado, não tenha condições de arcar com a multa e rescindir o contrato. Por isso, deve a multa rescisória ser relativizada para que o contrato venha a ser rescindido e evite que o locatário de boa-fé (não podendo haver o mínimo indício de locupletação), seja constituído em mora, gerando transtornos e agravamentos para todas as partes do contrato. Não é necessário que a cláusula penal seja totalmente extinta, dependendo do caso, uma mera redução já se faz eficiente, desde que viabilize a rescisão.

O que não pode ocorrer é que o devedor continue vinculado a um contrato em que não terá condições de honrá-lo só porque não consegue cumprir a cláusula rescisória. A multa rescisória não pode perder seu caráter indenizatório – que permite a rescisão de uma obrigação continuada, mediante o pagamento de um prêmio (indenização), e se transformar em “vinculatória”, pois se transforma em cláusula penal que não consegue o devedor se libertar. Deve-se lembrar que a multa é rescisória, e não penal!

Portanto, se é permitida a alteração das condições contratuais em decorrência das alterações econômicas, sociais e climáticas, não deve também ser permitida a sua rescisão total, uma vez que o contrato, como já demonstrado anteriormente, não é inflexível?

Como instrumento formalizador da revisão contratual, tem-se a cláusula *Rebus Sic stantibus*, que, segundo Venosa, caracteriza-se como

---

<sup>292</sup> CAMPOS, Diogo Leite de – **As relações de associação**. p. 84.

<sup>293</sup> CARVALHO, Jorge Morais – **Os limites à liberdade contratual**. p. 132. Ref. CORDEIRO, António Manoel da Rocha e Menezes, *A boa-fé no direito civil*, cit., p.904.

<sup>294</sup> *Idem* – *Ibidem*.

a possibilidade de intervenção judicial no contrato ocorrerá quando um elemento inusitado e surpreendente, uma circunstância nova, surja no curso do contrato, colocando em situação de extrema dificuldade um dos contratantes, isto é, ocasionando uma excessiva onerosidade em sua prestação. O que se leva em conta, como se percebe, é a onerosidade superveniente<sup>295</sup>.

“A imprevisão deve ser um fenômeno global, que atinja a sociedade em geral, ou a um segmento palpável de toda essa sociedade.”<sup>296</sup>. No caso em tela, seria a crise econômica-financeira e política pela qual o País (Brasil) vem atravessando.

### **3.5 A Teoria da Imprevisão aplicada à rescisão unilateral de contrato de locação por parte do locatário no Brasil**

A doutrina da imprevisibilidade – *pièce de résistance* que compôs a instrumentalidade do revisionismo contratual, um dos mais antigos institutos do Direito –, existente em quase todos os ordenamentos jurídicos, com trajetória diferenciada, ao longo dos séculos e milênios, tem travado batalhas sem conta em busca de seu verdadeiro e merecido espaço, tentando se firmar definitivamente não só por sua natureza especial, como também pela marcação de um território único de equilíbrio das contratações, identificado mundialmente como de comutatividade.

Com o advento do novo Código Civil Brasileiro em 2002, ela foi, finalmente, consagrada de forma expressa nos seus arts. 317, 478 a 480 daquele diploma legal.

Na Antiguidade, quaisquer acontecimentos que atingissem as contratações de execução pretérita, tornando extremamente difícil ou impossível seu cumprimento (semente do caso fortuito ou de força maior), eram suficientes para que o pacto fosse extinto, podendo serem ligados à natureza ou ao homem, previsíveis ou imprevisíveis<sup>297</sup>.

Nunca deixou de ser curioso que, depois de milênios, a confusão entre imprevisibilidade e caso fortuito ou de força maior continuasse existindo, não só entre leigos, como também entre profissionais do direito, o que, pela simplicidade de suas diferenciações, não deveria mais ser encontrado.

Depois de décadas de vigência do Código de Beviláqua (no qual, implicitamente, o princípio revisionista foi aceito e, ao mesmo tempo, rejeitado), dando continuidade à incrementação de uma linha cada vez mais densa e fortalecida em direção à aceitação da

---

<sup>295</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo – **Direito Civil: contratos**. p. 118.

<sup>296</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p. 119.

<sup>297</sup> BORGES, Nelson – **Revisão das convenções nos ordenamentos jurídicos**. p. 437.

readequação dos pactos pelo julgador, desde 1990 (antes da promulgação do atual código em 2002) o reequilíbrio contratual constou no art. 6.º, V, do Código de Defesa do Consumidor Brasileiro.

Muito se discutiu sobre a natureza do acontecimento a ser enquadrado no dispositivo legal, prevalecendo, atualmente, o entendimento de que o objeto do pedido revisional cuidou tanto de eventos previsíveis como imprevisíveis, ambos de forma implícita, extraída da expressão “*factos supervenientes*”. Para os imprevisíveis, o comando revisional exposto foi entregue aos arts. 317, 478 a 480 do Código Civil, colocando o ordenamento jurídico brasileiro ao lado de outros de reconhecida evolução no conceito mundial, como o português e o alemão.

Como primeiro enfoque, foi oportuno destacar que, em exame superficial, muitos autores brasileiros consideraram impróprio o campo locatício para a germinação da semente da imprevisibilidade. A razão – segundo eles – seria a de que, desde a Lei de Luvas (Decreto-Lei 24.150/34), já haviam sido colocados à disposição dos contratantes mecanismos revisionais, sendo desnecessária mais uma forma de readaptação de pactos alterados ou desviados de seu curso. Esqueceram-se, entretanto, de observar que eles sempre atuaram como fundamento para acontecimentos previsíveis. A essência da doutrina revisionista, denominada de Teoria da Imprevisão, sempre exigiu a presença da imprevisibilidade, com ênfase especial ao fato de que o contrato deveria ser de execução diferida e, principalmente, nele fosse constatada a ausência de qualquer possibilidade de previsão do fato alterador da base negocial. Isso porque, na seara de eventos do cotidiano, a legislação locatícia brasileira já regulara expressamente a possibilidade revisional, desde que satisfeitas as exigências ali estabelecidas. Assim, absurdamente concluíram que para se enquadrar na espécie revisional da locação, o evento imprevisível deveria passar a ser previsível a fim de que pudesse ser contemplado legalmente. Com tal postura equivocada, acabaram por esvaziar totalmente a pretensão de aplicação do princípio que, fundamentalmente, se baseava no insólito (que não poderia ser cláusula, sob pena de deixar de sê-lo), percorrendo enganoso e lamentável descaminho, à semelhança da substituição que se pretendeu fazer nas cláusulas escalares dos contratos administrativos, em lugar do princípio *Rebus Sic Stantibus*.

Mesmo no Código de Defesa do Consumidor Brasileiro, no qual se encontrariam, em um só (art. 6.º, V), não só duas, mas três possibilidades de revisão contratual, chegaram alguns à heresia jurídica de “dispensa da imprevisibilidade” como fato alterador do evento. Suprimiram, portanto, o emprego da Teoria da Imprevisão, por julgarem suficiente a situação de previsibilidade contemplada pelo supracitado artigo.

O argumento de dispensa revisional por efeito de evento imprevisível adquiriu uma consistência especial e mesmo aceitação por alguns, mas totalmente refutável se a pretensão primeira e única fosse a de identificar nessas hipóteses revisionais (Lei de Luvas, Inquilinato, Código de Defesa do Consumidor e Contratos Administrativos com Cláusulas de Escala Móvel, também conhecidas como Escalares) uma substituição eventual de aplicação da Teoria da Imprevisão. Por tratar esta da readaptação dos contratos ao novo estado de coisas, por via judicial, mas em plano, condições e elenco de pressupostos totalmente diferentes dos que exigiam situações previstas nas leis e códigos mencionados pela grande maioria de estudiosos, nunca foi aceita a infundada tese da equiparação-substituição. Foi fundamental que se consolidasse a visão de que apenas a previsão normativa de revisão por acontecimentos comuns e, portanto, previsíveis – como na lei locatícia ou em uma das hipóteses do art. 6.º, V, do Código de Defesa do Consumidor Brasileiro<sup>298</sup>:

Art. 6.º 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;

Não era suficiente para a identificação do princípio de exceção, tão-somente porque se perpetraria o absurdo de restringir uma alteração basilar por excessiva onerosidade tão-somente pela atuação de fatos previsíveis, o que seria, segundo Borges, no mínimo, “uma heresia jurídica”<sup>299</sup>.

Desde seu surgimento no país, a doutrina e a jurisprudência brasileiras se dividiram em duas grandes correntes, como seria de se esperar: revisionista e antirrevisionista. A possibilidade de revisão contratual trazida de forma expressa pelo art. 31 da Lei de Luvas, ainda que não tratasse especificamente da doutrina da imprevisibilidade forneceu bases sólidas para a estruturação do revisionismo, então encampado pela corrente mais liberal. Ali, plantou-se a semente da doutrina revisionista, restrita inicialmente ao campo locatício, sem haver atingido, de forma expressa, a área obrigacional específica do Código Civil.

Décadas depois, a predisposição de reexame da nova conformação das chamadas situações consolidadas fez ressurgir na Lei 6.899/81 (Correção Monetária nos débitos judiciais), e mais recentemente no CDC, o espírito revisionista, sem deixar de lado a

---

<sup>298</sup> BRASIL – Lei n.º 8.078 de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

<sup>299</sup> BORGES, Nelson – *Revisão das convenções nos ordenamentos jurídicos*. p. 438.

atualização pioneira das obrigações alimentares constante do art. 401 do Código Beviláqua (originário do Projeto do Código Civil, de dezembro de 1899), repetido no art. 1.699 do Código Reale<sup>300</sup>.

Desde seu nascimento, o espírito da Teoria da Imprevisão sempre foi orientado pela ideia do revisionismo contratual, restringido durante muito tempo pelo rigor absoluto do princípio *pacta sunt servanda*. A readequação dos contratos ao novo estado fático sempre foi uma exigência dos cânones comutativos, desde que um profundo desequilíbrio das prestações se fizesse presente, como resultado de profundas alterações no alicerce negocial. Sempre foi exigido que aquelas alterações fossem provocadas por fato imprevisível, juntamente com outros pressupostos de admissibilidade, sem os quais não seria possível se valer da utilização da doutrina ímpar<sup>301</sup>.

Um relevante fato tem sido considerado incontestável: da primeira posição francamente revisionista (Lei de Luvas – 1934), após a própria lei de locações (Lei 8.245 de 1991) em seus artigos 18 e 19, e até o atual Código Civil (2002), praticamente setenta anos se passaram, tendo sido possível, com a normatização do princípio (Arts. 317, 478, 479 e 480), afirmar-se com segurança que, além das mudanças no Direito das Obrigações, múltiplas alterações ocorreram também no Direito de Família. Consolidou-se, de forma indiscutível, que com a adoção expressa da Teoria da Imprevisão houve louvável enriquecimento do ordenamento jurídico pátrio, lecionando sobre o assunto Maria Helena Diniz:

O princípio da força obrigatória do contrato ou da fidelidade ao contrato (*pacta sunt servanda*) vem perdendo terreno, pois a submissão a essa norma poderá levar a injustiças e ao desequilíbrio na relação obrigacional, principalmente se houver <sup>302</sup>alguma alteração ou modificação social ou econômica na situação fática contemporânea à formação ou celebração do contrato de locação, que condicionou a vontade negocial dos contratantes. Se se tiver que manter inalterável o contrato, poder-se-á, devido a certas circunstâncias socioeconômicas, como, p. Ex., depreciação da moeda ou valorização do imóvel, ter o fim da relação de equivalência entre a prestação e a contraprestação devidas pelas partes e a impossibilidade de consecução dos objetivos perseguidos pelo contrato, por acarretarem inadequação do valor locativo do imóvel ante o aluguel pago pelo locatário (RT, 450:278, 473:164). Para evitar isso a lei admite o reajustamento contratual por via convencional, no art. 18, como vimos, e, por via judicial, no art. 19, ora comentado, restabelecendo-se aquela equivalência. (...) Não será admissível a revisão do aluguel, antes de completado o triênio, ainda que se invoque onerosidade excessiva ou grande mutação nas condições econômicas (JTA, Ed. Lex, 133:233). Se tal prazo não se perfez, decretar-se-á a carência da ação, seja por

---

<sup>300</sup> Art. 1.699: “Se, fixados os alimentos, sobrevier mudança na situação financeira de quem os supre, ou na de quem os recebe, poderá o interessado reclamar ao juiz, conforme as circunstâncias, exoneração, redução ou majoração do encargo”.

<sup>301</sup> BORGES, Nelson – **Revisão das convenções nos ordenamentos jurídicos**.p. 439.

<sup>302</sup> DINIZ, Maria Helena – **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**. p. 128-130 .

arguição do réu, seja por iniciativa do magistrado (CPC, arts.295,III, e301,§ 4º). O locador ou locatário, na falta de acordo depois de três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderá pedir a revisão judicial do aluguel ou a sua atualização para ajustá-lo ao preço de mercado. Logo, não se tendo acordo, havendo ou não cláusula de reajuste, após três anos de contrato, poder-se-á pedir revisão judicial.O magistrado, então, determinará por arbitramento o aluguel atualizado, fixando-o por sentença.”

O breve introito ao tema objetivou registrar o espírito revisionista que encontrou guarita, há muitas décadas, no diploma locatício. Foi nesse campo que se formou o núcleo de desenvolvimento e aplicação dos reflexos operacionais da doutrina da imprevisibilidade, nascida do princípio *rebus sic stantibus*, e, de sua orientação/aplicação pelo princípio da boa-fé, jamais como oposição à hegemonia do princípio *Pacta Sunt Servanda*, vetor máximo da autonomia privada no direito privado em nível mundial, mas, ao contrário, na condição de complemento em sua estrutura de solidez e eficácia, já que representaram princípios harmônicos que, conquanto independentes, se completaram-se desde o nascimento, solidificando a proteção e o equilíbrio das contratações.

Os princípios em conflito mantêm-se, contudo em vigor, conservando, apesar da oposição, uma vocação para aplicabilidade. O modelo de decisão imposto pela alteração das circunstâncias não é, por isso, informado, apenas, pela boa fé: ele deve compreender, em simultâneo, elementos derivados da autonomia privada.<sup>303</sup>

A vigente Lei do Inquilinato brasileira (8.245/91), em capítulo próprio (IV), nos arts. 19 e 68 a 70 deu abrigo à ideia de readequação dos contratos alterados, sob a epígrafe “Da Ação Revisional de Aluguel”. Condicionou-a à exigência de que a via só poderia ser percorrida após frustradas tentativas extrajudiciais quando, então, seria possível se valer de apreciação judicial, enfatizando o óbvio.

Foi louvável a postura de sua manutenção em diploma legal, em que, cativo da doutrina revisionista, o legislador reiterou sua consagração no direito positivo locatício. O que realmente importou foi a ênfase que lhe foi emprestada e o fato de haver destacado a existência de antiga e salutar semente comutativa no Direito Privado, entendimento que sempre foi majoritário na doutrina nacional, porque o ideal de equidade inserto na readaptação de bases contratuais alteradas sempre se apresentou como essência de justificativa maior<sup>304</sup>.

---

<sup>303</sup> CORDEIRO, Antônio Manoel da Rocha e Menezes – **A boa-fé no direito civil**. p. 1110.

<sup>304</sup> BORGES, Nelson – **Revisão das convenções nos ordenamentos jurídicos**.p. 440.

Nessas considerações, pretendeu-se, acima de tudo, sublinhar que independentemente de sua aceitação para readequação de contratos locatícios atingidos por acontecimentos perfeitamente previsíveis no curso de uma locação, também os de natureza imprevisível coexistiram no diploma legal desde seu nascimento. Isso porque, em sua trajetória milenar de peregrinação, foram muitos os fundamentos para a recomposição de situações desequilibradas por evento imprevisível, razão por que não poderia deixar de estar presente na natureza diferida dos contratos de locação.

Para Capanema de Souza<sup>305</sup>, a readequação dos pactos encontrou sua *ratio essendi* na excessiva onerosidade. Ele esclareceu que se a economia contratual restasse comprometida por eventos extraordinários surgidos após o instante vinculativo, abrindo espaço para grave e irreversível lesão iminente a uma das partes, constante do rol daqueles que escapam à capacidade de previsão do homem comum, a parte que estivesse em vias de sofrer prejuízo teria todo o direito de pleitear em juízo não só a revisão do convencionado, como também sua volta ao *status quo* ante ou mesmo à extinção do pacto. Prosseguiu enfatizando que a intangibilidade dos contratos deixou de ter o caráter absolutista de outrora, devendo as convenções serem suavizada se adaptadas com fundamento no velho princípio *rebus sic stantibus*. Concluiu com a afirmação de que, se ainda no plano do conflito de interesses as partes se encontrassem diante da impossibilidade de obtenção do equilíbrio necessário, o procedimento revisional pelo judiciário seria o remédio específico a ser utilizado para o estado patológico identificado, readaptando-se os aluguéis aos níveis vigentes no mercado, com fundamento não só na comutatividade das convenções, como também no esperado senso de justiça entre as partes, monitorado pelo julgador.

O jurista em pauta fez defesa da revisão dos pactos locatícios com fundamento nos pressupostos de aplicação da Teoria da Imprevisão porque, desde 1991, os arts. 19, 68 a 70 da Lei do Inquilinato já haviam tratado da revisão contratual, com fundamento em acontecimentos previsíveis. Paralelamente à revisão da base contratual alterada por acontecimentos do cotidiano, o que sempre existiu foi a possibilidade de revisão também por evento extraordinário, desde que presentes seus pressupostos de admissibilidade. Assim, independentemente das formas revisionistas previstas na lei locatícia, que sempre tiveram a norteá-las a total previsibilidade do acontecimento, também as oriundas de causas

---

<sup>305</sup> SOUZA, Sylvio Capanema de – **A Lei do Inquilinato comentada**.p. 84-85.



imprevisíveis foram aceitas na doutrina e jurisprudência nacionais, reduzindo, pouco a pouco, a chamada corrente antirrevisionista<sup>306</sup>.

A primeira observação feita ao dispositivo seria dirigida à louvável manutenção do valor bilateral da justiça, deferindo-se o benefício tanto ao locador como ao locatário, repetindo a postura já existente no art. 31 da Lei de Luvas. Infelizmente, o Código Civil, nos artigos dedicados à readequação do pacto por incidência de evento imprevisível (478, 479 e 480) não andou por sendas tão seguras, esquecendo-se por completo de que a essência dos contratos sinalagmáticos sempre foi a dualidade de participantes, inexistindo apenas a parte devedora da obrigação ou somente a credora, mas ambas.

Sobre a unificação que, na atualidade, tem regido as locações, Aguiar esclarece:

A revisão trienal do aluguel está unificada em sua regulamentação e abrange todas as locações regidas pela Lei 8.245. Seu intuito legal é de socorrer não somente o locador como também o locatário, mesmo havendo previsão contratual de periodicidade nos reajustes segundo os índices legais.<sup>307</sup>

Aguiar acrescenta que:

(...) a uniformização e generalização da revisional é bem-vinda, para que não mais ocorram as diferenças abissais entre o aluguel achatado pelas leis e o preço normal de mercado, malgrado o prazo de três anos ainda seja extenso para a economia inflacionária da última década e dos dias atuais.<sup>308</sup>

Analisando as revisionais locatícias, o atual ministro do Supremo Tribunal Federal Luiz Fux<sup>309</sup> esclareceu que os defensores do princípio *rebus sic stantibus* sempre entenderam que a regra *pacta sunt servanda* só prevaleceria se não houvesse modificações na base contratual ou, mesmo com estas, pela irrelevância da alteração, o contrato se mantivesse fiel às suas bases originais e pudesse ser cumprido sem grave ônus para as partes. Esclareceu ainda que, em nome da equidade, havendo comprometimento do equilíbrio, urgente seria seu restabelecimento. Prosseguiu dizendo que se as partes tivessem ciência de que, no decorrer do tempo, a base da contratação e a comutatividade inicial poderiam ficar comprometidas por efeito de evento imprevisível, dando origem a uma lesão iminente, por certo não teriam contratado. Concluiu explicando que a comutatividade se consubstanciou, há muito tempo,

---

<sup>306</sup> BORGES, Nelson – **Revisão das convenções nos ordenamentos jurídicos**. p. 440.

<sup>307</sup> AGUIAR, João Carlos Pestana de – **Novas locações comentadas**. p.142.

<sup>308</sup> *Idem* – **Op. Cit.** p.448.

<sup>309</sup> FUX, Luiz – **Locações: processo e procedimento**. p.233-234.

em fonte de otimização no relacionamento social, em nome da qual o judiciário tem interferido por via de procedimento revisional, buscando não só impedir que uma parte se locupletasse à custa da outra, levando em conta – além da função social da propriedade, garantida constitucionalmente – também, e, principalmente, relevante ênfase à função social das contratações e à boa-fé que os arts. 421 e 422 do Código Civil disciplinaram.

Art. 68 - Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte:

I - além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes: a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente;

III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;

IV – na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento;

V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório.<sup>310</sup>

O texto legal seguiu com muita propriedade o exemplo das disposições referentes à ação de alimentos em que, para atender situação emergencial, facultou-se a fixação provisória de prestação alimentícia, sem prejuízo do que prescreveu o art. 273, I, do Código de Processo Civil (no Novo CPC. Art. 300) sobre a tutela antecipatória, estabelecendo regras processuais no § 1.º do art. 68: “§ 1º Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (art. 467, § 2º e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente”<sup>311</sup>.

No dispositivo se tratou da proibição de ajuizamento de pedido revisional quando em curso prazo para desocupação do imóvel locado, ou resultante de convenção entre as partes ou, ainda, de atuação *ad opus iudici*: “§ 2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei”<sup>312</sup>.

<sup>310</sup> BRASIL – Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

<sup>311</sup> *Idem – Ibidem.*

<sup>312</sup> *Idem – Ibidem.*

A disposição legal buscou prevenir possível desvalorização no curso da ação revisional, consequente à depreciação do valor previamente fixado, assemelhando-se ao que tem ocorrido com as cláusulas escalares dos contratos administrativos, levando em conta a sempre possível desatualização da prestação: “Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel”<sup>313</sup>.

No texto supra, constatou-se um adentramento no campo processual, quando advertiu que o efeito da sentença concessiva seria *ex nunc*, com atualização monetária após decisão transitada em julgado, postura repetida pelo art. 478 do Código Civil (parte final), ao dispor sobre a excessiva onerosidade. Contudo, como a Lei do Inquilinato (seguindo diretrizes já traçadas pela CLT e CDC) disciplinou situações de direito material e processual, talvez tenha sido essa a razão de o artigo supracitado em pauta estabelecer no § 1.º do art. 69: “§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel”<sup>314</sup>.

O parágrafo supra foi considerado, sob todos os aspectos, de caráter revolucionário no âmbito do revisionismo. Além de permitir expressamente a revisão pura e simples oriunda de causa previsível, autorizou no § 2.º do art. 69 a intervenção judicial para alteração dos períodos livremente contratados, foi além ao autorizar, ainda, que o indexador adotado pelas partes para reajustes fosse descartado e substituído por outro: “§ 2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão”<sup>315</sup>.

Fixou expresso que a execução de possíveis diferenças deveriam ser opostas e processadas nos próprios autos, dando ênfase à sempre desejada economia processual: “Art. 70. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo”<sup>316</sup>.

Além de cuidar do revisionismo, no campo locatício trouxe uma novidade: estabeleceu que no curso da ação de readequação dos pactos poderia haver composição para a retomada do imóvel. O curioso foi ter o texto legal falado em mandado de despejo quando, antes, falara em acordo, que aprioristicamente pressupôs composição entre as partes.

---

<sup>313</sup> *Idem – Ibidem.*

<sup>314</sup> BRASIL – Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes..

<sup>315</sup> *Ibidem.*

<sup>316</sup> *Ibidem.*

Processualmente, o dispositivo legal de fixação provisória dos aluguéis revestiu-se de autêntica liminar, em relação à prestação jurisdicional. Ainda que nem sempre de natureza emergencial, mas sem a incerteza que comumente tem acompanhado os provimentos previamente concedidos, sujeitos à confirmação ou não na decisão final, em razão do condicionamento à reversão ao estado primitivo (iniciativa de uma das partes ou atuação do juiz, convencido do contrário ao conceder a liminar), a prerrogativa tem se revestido de incontestável equidade. Tratou-se de uma situação em que só por efeito de uma rara exceção é que o provimento temporário não se transformaria em definitivo, destacando-se que o dispositivo foi o único a assim proceder, não só em seu campo específico como nos demais. No caso, identificou-se solução legislativa para possíveis hipóteses de desequilíbrio contratual, já que o dispositivo em pauta, por antecipação, preveniu possibilidades descompensatórias. E o mais importante foi que a lei não fixou parâmetros para a correção, desatrelando-a de índices oficiais ou extra oficiais. Disse apenas que o “aluguel provisório será reajustado”, o que possibilitou, com apoio na equidade, conformação à realidade do mercado imobiliário, a ser aferido por laudo técnico, elaborado com base em amplo espectro da realidade que envolvesse o setor, sob a supervisão do magistrado, atento à realidade socioeconômica reinante.

Na lei anterior era bastante comum a tergiversação e alongamento dos processos, provocado por uma das partes por via de pedido de nomeação de perito destinado ao arbitramento do aluguel que deveria vigorar provisoriamente, já que a prova pericial, em tais casos, sempre era de difícil configuração e a perícia sempre se condicionava à aleatoriedade do tempo e dos fatos.

Analisando os dispositivos legais em discussão e sua relação com o revisionismo contido na Teoria da Imprevisão, Bruno<sup>317</sup> explicou que a controvérsia era grande nos colegiados de 2.º grau, antes da disciplina legislativa dos arts. 68 e 69, seus incisos e parágrafos. A corrente minoritária – fiel ao princípio *pacta sunt servanda* – negava a possibilidade de revisão locatícia, aceitando-a apenas por acordo das partes ou autorização legislativa. Seguiu informando que os adeptos da teoria revisionista, compondo a corrente majoritária, apresentavam entendimento dividido, mais de cunho formal do que propriamente material: para alguns, a revisão só seria possível em procedimento ordinário de reajuste da locação; para outros, além dessa exigência, a pretensão só encontraria abrigo se cumulada

---

<sup>317</sup> BRUNO, Vânia Maria da Cunha – **A teoria da imprevisão e o atual direito privado nacional**.p.82.

com ação revisional específica ou ainda renovatória, nas hipóteses enquadradas na antiga Lei de Luvas.

A polêmica existente nos tribunais sobre aplicação do princípio da imprevisibilidade deveu-se mais às desinformações sobre gênese e desenvolvimento da Teoria da Imprevisão e da essência que bem informou a doutrina criada por Neratius, seus nítidos contornos, identificação de seu núcleo e fixação de suas fronteiras<sup>318</sup>. Nesse enfoque seria de todo impossível negar a relação do princípio com as contratações locatícias, que sempre existiu. Foi possível, então, reiterar com absoluta segurança a seguinte premissa: em princípio, mesmo que o contrato sinalagmático fosse de execução continuada, nele identificando-se o princípio *pacta sunt servanda*, com toda certeza estaria aberto o espaço para a aplicação do princípio *rebus sic stantibus*, essência do revisionismo, por sua justaposição indiscutível, condicionada à satisfação de pressupostos que regiam a espécie.

Tornou-se fácil asseverar como fora de possíveis dúvidas que, à luz das prescrições do art. 14 da lei locatícia (“Aplicam-se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações”), não comportaria quaisquer dúvidas a afirmação de que tanto o sublocador como o sublocatário teriam direito de propor ação revisional de aluguel, disciplinada pelos arts. 19, e 68 a 70, mantendo, *a priori*, também a prerrogativa contida no direito ao emprego da Teoria da Imprevisão, de acordo com suas específicas exigências, radicada na característica básica de tais contratações: execução continuada.

A possibilidade de aplicação do revisionismo nos procedimentos locatícios (fundamentalmente de execução continuada), resultantes da atuação de eventos previsíveis, tem sido considerada como fato incontestável. Seu emprego a situações similares, como arrendamento, urbano ou rural – excluídos até agora da normatização e, por isso mesmo, carentes de tratamento isonômico – condicionada, ainda hoje, à hermenêutica pretoriana, tem sido considerada um problema temporal, já que o princípio de readequação do convencionado, até mesmo em nome da função social dos contratos, já encontrou seguro abrigo no Código Civil, responsável genericamente pela disciplina das relações obrigacionais<sup>319</sup>.

Embora seja geral a discordância de recepção da tese de alguns juristas de que a Teoria da Imprevisão poderia ter sido recepcionada de forma expressa nos arts. 19 e 68 a 70 da Lei do Inquilinato Brasileira, alguns juristas justificaram sua adesão a tal tese. Bruno observou:

---

<sup>318</sup>BORGES, Nelson – **Revisão das convenções nos ordenamentos jurídicos**.p. 445.

<sup>319</sup> BORGES, Nelson – **Revisão das convenções nos ordenamentos jurídicos**.p. 446.

Acolhida a noção de imprevisão, expressamente em relação às cláusulas que estabelecem o valor do aluguel, da periodicidade de reajuste e do indexador, questiona-se a possibilidade de modificação de outras cláusulas diante da norma do art. 69. Em resposta, esclareceu o professor Capanema (referido por Bruno<sup>320</sup>): “Entendemos que sim, já que as partes estão em juízo exatamente para modificar o contrato, em suas cláusulas mais importantes, não se justificando inibi-las quanto às demais”<sup>321</sup>.

Nesta análise, à luz dos princípios que bem nortearam o revisionismo locatício, foi imperioso esclarecer: o art. 69 jamais acolheu a noção de imprevisibilidade, mas apenas a possibilidade de revisão por eventos previsíveis, coisa completamente diferente do princípio, em sua estrutura e dinâmica.

Tal hipótese já fora definida no surgimento da primeira Lei do Inquilinato, quando os pactos locatícios foram enquadrados como de execução diferida.

A saga do revisionismo contratual se perdeu na noite dos milênios, uma vez que a Lei 48 do Código de Hamurábi (1690 a.C.) já havia fixado sua possibilidade, embora sob a forma hoje considerada como de caso fortuito ou de força maior. Assim, a aplicação da Teoria da Imprevisão seria possível desde que fossem identificados seus pressupostos de admissibilidade, dentre os quais estariam à exigência de que a convenção fosse de execução diferida e, principalmente, que sua base negocial tivesse sido modificada de forma profunda e irreversível por acontecimento imprevisível, aceito este como aquele fato que não estivesse integrado no cotidiano do homem comum e que, se fosse do seu conhecimento no instante da vinculação, representaria causa obstativa que ele não aceitaria<sup>322</sup>.

Por seu aspecto positivo e louvável espírito revisionista, a atual Lei do Inquilinato Brasileira, além de pôr em relevo a importância atribuída à comutatividade, fez muito mais do que simplesmente acolher a imprevisibilidade. Bruno discorreu sobre sua grande abrangência, não encontrada em qualquer texto legal anterior. Nesta linha de raciocínio, seria válido aditar que tal amplitude inexistiu nos arts.478, 479 e 480 do Código Civil, quando tratou da excessiva onerosidade, como condição para extinção ou revisão (nessa ordem) dos contratos. Entretanto, seria necessário repetir: o equívoco tem sido bastante comum, sempre que se

---

<sup>320</sup> Explicou ela: “A noção de imprevisão já havia sido consagrada no campo locatício, de forma condicionada, antes mesmo do advento da Lei 8.245/91. A nova lei não apenas reitera o agasalhamento da teoria da imprevisão. Acolhe-a em maiores proporções, não só por autorizar a revisão do aluguel a cada três anos, seja em imóvel residencial, de fim comercial ou industrial, mas também por autorizar a modificação da periodicidade de reajuste do aluguel e do indexador para este reajustamento, e, ainda, por reconhecer expressamente a urgente necessidade de restabelecer, *ab initio*, a comutatividade inaugural do contrato, através da fixação do aluguel provisório”. (BRUNO, Vânia Maria da Cunha –**A teoria da imprevisão e o atual direito privado nacional**. p. 79).

<sup>321</sup> BRUNO, Vânia Maria da Cunha. *Op. cit.* p. 84.

<sup>322</sup> BORGES, Nelson –**Revisão das convenções nos ordenamentos jurídicos**.p. 446.

procurou identificar a Teoria da Imprevisão, em contexto em que ela nunca esteve presente de forma expressa, apenas implícita na modalidade de preterição da obrigação de uma das partes. Tem sido repetido: o revisionismo se contém – e sempre foi dele essência – no princípio Neraciano, mas o contrário nunca foi verdadeiro. Assim, cada vez que um dispositivo legal falou em revisão, não quis significar, necessária e indiscutivelmente, que estivesse tratando da Teoria da Imprevisão que, para sua aplicação, tem exigido bem mais do que a simples possibilidade de readequação do contrato. Que a confusão existisse há séculos ou milênios seria até aceitável; nos dias atuais, não mais.

Como estabelecido, havendo reconhecimento prévio de que alguns fatores do cotidiano, apoiados em oscilações inerentes à própria natureza do mercado locatício – perfeitamente previsíveis jamais imprevisíveis –, pudessem alterar a realidade inicialmente estabelecida, buscando preveni-las, foram que a legislação abriu espaço para a readequação, decorridos três anos de vigência da relação locatícia. Em tais casos, o procedimento correto tem desaconselhado a que se fale na doutrina da imprevisibilidade por fato extraordinário. Isso porque uma alteração com base em eventos previsíveis tem sido causa obstativa de aplicação da Teoria da Imprevisão, em qualquer campo, depois da reconfiguração do princípio, nos primórdios da Era Cristã<sup>323</sup>. A postura revisionista contida nos artigos analisados da Lei do Inquilinato Brasileira colocou em relevo o espírito que norteou a essência comutativa das contratações sinalagmáticas, sempre tendo em mente se tratarem de acontecimentos perfeitamente previsíveis.

Desde o advento do Código Beviláqua, nenhum dispositivo legal foi tão coerente em seus propósitos comutativos como a Lei do Inquilinato. Mesmo em suas reformulações, ao longo das décadas, sempre procurou manter a isonomia contratual como fiel da balança, a reger os pactos bilaterais<sup>324</sup>. Por esse motivo, reconhecer e aceitar que eventos posteriores à contratação pudessem ser responsáveis pelas dificuldades do livre curso de sua trajetória foi problema que não apresentou qualquer dificuldade de equacionamento.

Ainda que a norma locatícia tivesse previsto o procedimento sumaríssimo na disciplina das ações revisionais, acertadamente a Lei 8.245/91 o modificou para sumário, conseqüente à providência indispensável da elaboração de laudo pericial, a ser levado em conta pelo julgador como base para a fixação do aluguel a ser reajustado o que, por si só, demandaria tempo que a observação da primeira fixação tornaria inexecutível.

No campo dos efeitos, Paulo Filho sublinhou que:

---

<sup>323</sup> BORGES, Nelson – **Revisão das convenções nos ordenamentos jurídicos**. p. 448.

<sup>324</sup> *Idem* – *Ibidem*.

(...) a sentença que vier a ser proferida é condenatória, constituindo título executivo e ensejando nos próprios autos sua execução por quantia certa, após trânsito em julgado. Foi oportuno destacar que essa execução seria extensiva aos fiadores,consequente à condição de coobrigados do locatário, em contrato acessório.<sup>325</sup>

E o grande estudioso das relações locatícias, Pacheco<sup>326</sup>, em reiteração à tese exposta de que o objetivo da ação revisional sempre foi o reajuste do aluguel ao nível do mercado, conforme art. 19, afirmou que o tempo provoca o distanciamento entre valor nominal e real do aluguel e que a revisão – baseada em parâmetros de equidade – tem buscado equacionar o desequilíbrio que a defasagem houver provocado, decorrente de evento normal incidente sobre os pactos sinalagmáticos, em busca da readequação necessitada e esperada pelas partes.

Embora nas circunstâncias, até correndo risco de dispensável tautofonia, seria importante sublinhar que a ação revisional locatícia, disciplinada pelo art. 19 e complementada pelas disposições dos arts. 68 a 70, sempre teve como fundamento acontecimentos previsíveis, incidentes na álea de normalidade das previsões das partes, responsáveis pelo desequilíbrio da convenção, perfeitamente identificados por ocasião da vinculação, porque constante expressamente da lei. Entretanto, se o evento modificador da base negocial primitivamente estabelecida teve origem em acontecimentos imprevisíveis, a revisão a que se procederia estaria balizada pela identificação dos pressupostos de admissibilidade de aplicação da Teoria da Imprevisão (arts. 317, 478 a 480 do C.C. brasileiro). Por tais razões, ficou difícil – se não impossível – aceitar que a revisão locatícia do art. 19 e outros pudessem trabalhar com acontecimentos previsíveis e imprevisíveis, ao mesmo tempo, como proposto pelo grande mestre Pacheco de forma louvável, fiel às raízes fixadas por Neratius, mas que, na atualidade, pela reinterpretção da cláusula *rebus*, já discutida, sofreu divisão indevida. E a razão da não aceitação seria muito simples: a imprevisibilidade sempre apresentou características próprias e diferenciadas, exigindo para sua configuração a satisfação de muitas exigências. Não poderia constar de cláusulas contratuais porque, como se reiterou mais de uma vez neste estudo, aprioristicamente, estaria identificada, deixando, *ipso facto*, de ser imprevisível para ser previsível.

Seria de todo indispensável registrar: tanto a doutrina como a jurisprudência nunca admitiram qualquer espécie de revisão locatícia (eventos previsíveis e imprevisíveis) nos chamados contratos de vilegiatura, também conhecidos como locações para temporadas (veraneios ou assemelhados). Isso porque sua característica diferencial residiria em natureza

---

<sup>325</sup> PAULO FILHO, Pedro –**As ações na locação imobiliária urbana**. p.578.

<sup>326</sup> PACHECO, José da Silva –**Ação revisional de aluguel**.p.617.



*sui generis*:tais locações são regidas por modalidade mista de execução imediata ou instantânea. O locador entrega o imóvel para uso e gozo do imóvel pelo tempo da contratação mediante pagamento antecipado, e o locatário, em contrapartida, recebe autorização para utilização desse imóvel, pelo tempo contratado, devendo devolvê-lo no estado em que o recebeu.

Com a entrada em vigor do novo Código Civil, o Direito Privado nacional consolidou um milenar e gradativo processo de ascensão da doutrina da imprevisibilidade, não só entre os juristas que a consagraram como princípio, no qual a equidade encontrou toda sua razão de ser, como também nos colegiados superiores, que aos poucos acabaram por se render à louvável comutatividade de sua essência.

Como síntese evolutiva do princípio revisional, esta conclusão se impôs: independentemente da existência do plantio da primeira semente revisionista no solo locatício (art. 31 da Lei de Luvas, parcialmente incorporada ao atual diploma nos arts. 71 a 75) ou das disposições que soaram no mesmo diapasão, acorde, tempo e compasso dos artigos que constaram da atual Lei do Inquilinato (19, 68, incisos e parágrafos, 69 e 70), ainda assim seria possível a aplicação da Teoria da Imprevisão aos contratos de locação, desde que o elemento alterador da base negocial fosse identificado como imprevisível, em contrato de execução continuada, resultando fato que trouxesse virtualidade de profundas modificações na base do convencionado, não podendo o direito deixar de ser socorrido, por requisitos formalistas, devendo sempre primar pela tutela constitucional do direito civil e, assim, prevalecendo o homem pela coisa.

Seria de todo indispensável salientar que nunca existiu qualquer possibilidade de confusão entre uma ação revisional proposta com base no art. 31 da Lei de Luvas, parcialmente revogada, ou na Lei Locatícia (1991) e a que, fundada em acontecimento imprevisível, modificador da base contratual (que remonta ao Código de Hamurábi, 1690 a.C.) fosse proposta para readequar pacto alterado por efeito de acontecimento reconhecidamente imprevisível, incomum no cotidiano das convenções<sup>327</sup>.

Sobre o tema em pauta, foram estabelecidas três situações distintas e com características diferenciais próprias. A cristalina diferença se situou no fato de que, nas duas primeiras hipóteses (artigos da Lei de Luvas e da vigente Lei do Inquilinato Brasileira) o que se tinha eram situações perfeitamente identificadas na vinculação, portanto, contratualmente previstas de forma expressa, inteiramente fora do campo da anormalidade em que medraria a

---

<sup>327</sup> BORGES, Nelson – **Revisão das convenções nos ordenamentos jurídicos**.p. 450.

imprevisibilidade, definindo situações absolutamente distintas; na Teoria da Imprevisão, os eventos alteradores não poderiam ter sido sequer cogitados na vinculação. A evidência mencionada, de clareza solar, segundo Borges, obedeceu ao seguinte raciocínio:

a) se as hipóteses revisionais surgidas estivessem assentadas em fatos imprevisíveis, por óbvias razões não poderiam constar da contratação; b) se constaram, foi porque eram perfeitamente previsíveis; c) se eram previsíveis, compuseram uma classe de acontecimentos totalmente distintos daqueles que, pela natureza imprevisível, abririam espaço para aplicação da Teoria da Imprevisão.<sup>328</sup>

Assim, os dois princípios revisionais (fatos previsíveis e imprevisíveis) têm convivido harmonicamente no contexto locatício (como sempre conviveram na Lei de Luvas, no CDC e nos contratos administrativos), sem qualquer dissonância. Se o fato alterador foi normal e previsível, a lei específica colocou à disposição das partes mecanismos de reequilíbrio para a salvaguarda de seus direitos e interesses; se foi fundado em fato imprevisível, os artigos do Código Civil (317, 478 a 480) forneceram instrumentos para a revisão ou resolução do pacto alterado. Destaque-se que, em casos especiais, não existiria qualquer impedimento para as duas soluções serem empregadas no mesmo contrato, desde que em conformidade com suas respectivas exigências operacionais, já que o emprego de uma jamais excluiu o da outra.

A subjetividade da antecipação legislativa contida na ideia revisionista do art. 19 da Lei do Inquilinato foi um importante ponto a ser destacado. Isso porque, embora pudesse ser considerado o principal fator de adaptação das convenções ao novo estado, não poderia, apenas por representar readequação, ser considerado, como quiseram alguns, com capacidade de absorção implícita da doutrina da imprevisibilidade. Esta, como insistido nesta análise, tem se alicerçado em fato ausente dos quadros do cotidiano, nos acontecimentos do dia a dia do homem comum e, principalmente, pela óbvia conclusão de que se aquele agente dele, fato, fosse sabedor no ato vinculativo, por certo não teria contratado.

Do exposto, reafirma-se que a essência da Teoria da Imprevisão sempre foi a revisão dos pactos, mas as revisões normatizadas na Lei de Luvas, CDC, Lei do Inquilinato, revisões administrativas, pelo caráter de suas previsibilidades, não se confundem com o princípio Neraciano, a não ser o louvável espírito comutativo revisionista. A essência da aplicação da Teoria da Imprevisão sempre desaguou no ato revisional; mas nem toda revisão se relacionaria, intrinsecamente, com a doutrina extraordinária.

---

<sup>328</sup> *Idem – Ibidem.*

Não seria considerada nenhuma *aberratio iuris* a afirmação categórica de que, se no contexto locatício houver sido levada a efeito uma revisão contratual, com base em autorização normativa e, em seguida, um acontecimento reconhecidamente imprevisível alterar a economia do pacto recém-modificado por decisão judicial, com certeza o locador ou locatário estarão legalmente autorizados a se valerem do princípio para a readequação do convencionado, independentemente do exercício do direito à revisão já exercitada, assentando-se em disposições normativas para acontecimentos previsíveis e imprevisíveis. (Lei do Inquilinato e Código Civil).

Em síntese, a isolada tese de que na revisão locatícia a Teoria da Imprevisão tenha sido recepcionada expressamente nos arts. 19 e 60 a 70, por absoluta falta de suportes fático e jurídico nunca foi aceita, visto que a razão da admissibilidade revisional ali existente se situou em plano inteiramente diverso das coordenadas traçadas para o emprego da doutrina da imprevisibilidade, ao menos no que se refere à exigência de alterações por causas imprevisíveis. Se houvesse prevalecido o espírito primitivo da formulação de Neratius, as hipóteses dos artigos supracitados estariam perfeitamente enquadradas na Teoria da Imprevisão. Mas outros interesses predominaram e a destinação exclusiva da doutrina da imprevisibilidade ficou restrita às alterações por causas insólitas, bem mais raras do que as outras. As únicas justificativas para estas considerações foram o fato de apresentar o estatuto locatício, execução continuada e abertura revisional, ainda que por alterações basilares previsíveis.

Como elucida Souza, a disposição neraciana há quase dois milênios foi alterada e reconfigurada, conforme foi até aqui discutido. A similitude de disposições só apresentou de comum com ela as circunstâncias de: “a) exigirem ambas a modalidade execução diferida; b) serem destinadas à revisão de pactos alterados; e c) submeterem as revisões ao crivo do judiciário”<sup>329</sup>.

Apenas essas semelhanças seriam totalmente insuficientes porque, para a aplicação da Teoria da Imprevisão, repita-se, concomitantemente, as exigências têm sido maiores e diferenciadas, conforme demonstrado na análise dos pressupostos de admissibilidade do princípio. Sem eles não seria possível falar em aplicação do princípio da imprevisibilidade e, com mais razão, de sua encampação expressa pelos artigos de lei mencionados, como pretenderam alguns ao tentarem fundir contextos infungíveis.

---

<sup>329</sup> SOUZA, Sylvio Capanema de – **A Lei do Inquilinato comentada**. p. 167.

Singrou na mesma esteira a decisão do Tribunal de Alçada do Rio de Janeiro, na Apelação 77.784, da 3ª Câmara, constante da Revista dos Tribunais 575/260, ao dispor: “Locação residencial. Ação de Revisão de Aluguel. Não obsta à revisão a circunstância da ocorrência de pequeno reajuste, dois anos antes da propositura da ação, já que o espírito da lei é adequar o aluguel ao valor do mercado”.

Depois da reinterpretação da cláusula *rebus* (século III A.D.), que sempre prevaleceu pela impossibilidade de alteração, passou a prevalecer o entendimento de que os acontecimentos previsíveis e imprevisíveis alteradores da economia contratual levariam à revisão do convencionado, desde que atuando cada um em seu campo específico, com suas próprias exigências formais, sem qualquer possibilidade de fusão ou substituição, dado que são institutos distintos.

Conforme demonstrado acima, positivada na legislação locatícia brasileira a possibilidade de revisão/resolução do contrato por causas previsíveis, por que, então, não se deve aceitar nas matérias locatícias a revisão/resolução por causas imprevisíveis, ou ainda, supostamente imprevisíveis?

Já que também existe na legislação civil geral do Brasil tal possibilidade, e também através da interpretação dos princípios contratuais, que se fazem tão humanistas, atribuindo grande valor a sua dignidade da pessoa humana, não se pode deixar a tutela da propriedade se sobrepôr ao indivíduo, razão pela qual se justifica a extensão da aplicação dos princípios contratuais para vir a possibilitar a flexibilização do *pacta sunt servanda*. Encontra-se aí o embasamento jurídico necessário para a Aplicação da Teoria da Imprevisão nos pactos locatícios, de modo a viabilizar a revisão/resolução do pactuado por alterações imprevisíveis nas bases do negócio jurídico.

Esclarecendo, portanto, que essas alterações e os prejuízos decorrentes delas, das causas imprevisíveis, devem ser provados em juízo, de modo a justificar a resolução do contrato de maneira a libertar o locatário de um pacto que torna excessivamente oneroso para eleas alterações sofridas em suas bases (mercado, crises econômicas), e que, ainda, costuma encontrar na sua cláusula rescisória uma verdadeira “trava” que impede a resolução extrajudicial do contrato: a multa rescisória.

## CONCLUSÃO

---

Ao fim deste estudo, algumas considerações se fazem necessárias. O princípio da liberdade contratual pode se manifestar em uma tripla dimensão negocial. A primeira delas diz respeito à faculdade de contratar ou não contratar, avaliando a conveniência e a oportunidade de estabelecer determinadas relações jurídicas com terceiros. A segunda dimensão negocial reflete a possibilidade de escolha da pessoa com quem se irá contratar. Com efeito, muitas vezes o bem jurídico pretendido pode ser obtido através de mais de um sujeito, viabilizando certa margem de opção. E, finalmente, a terceira dimensão explicita a liberdade de fixar o conteúdo do contrato, discutindo as cláusulas que regerão o vínculo jurídico a ser formado.

Nos contratos de locação, em nossos ordenamentos jurídicos, a limitação da autonomia da vontade é evidentemente exercida pelo dirigismo estatal, principalmente através da Lei Federal Brasileira n.º 8.245/1991 (Lei de Locações), as Leis Portuguesas 321-B/90 e 6/2006, Regime de Arrendamento Urbano, e o NRAU, que veiculam uma série de cláusulas coercitivas que integram o conteúdo mínimo e obrigatório do contrato de locação, além de outras cláusulas supletivas que incidirão na falta de disposição em contrário pelos interessados, reduzindo os impactos deletérios do absolutismo outrora conferido à liberdade de conformação contratual e às leis de mercado, e ainda exerce influência através dos princípios contratuais e constitucionais que devem ser observados em todos os tipos de negócios (contratos).

O contrato tem como principal objetivo realizar o negócio jurídico, mas nos contratos de duração continuada como o de locação a situação das partes pode mudar durante o seu curso, como no caso da crise financeira brasileira, em que muitas empresas “faliram”, e da atual pandemia do Coronavírus (COVID-19), que assombra o mundo, derrubando a economia global, forçando milhares de negócios a fecharem suas portas pelo mundo. Mas com um direito tão personalista como o brasileiro, que tanto tenta resguardar a dignidade da pessoa humana, não se pode deixar de aplicá-lo nessas situações em que as prestações de um contrato de prazo continuado se tornam excessivamente onerosas para o locatário, enquanto o locador se beneficia da impossibilidade do locatário de arcar com multa rescisória, passando a se tornar credor de multas e juros devido à dificuldade do locatário de pagar suas prestações, mesmo já tendo se manifestado no sentido da resolução contratual.

As ciências jurídicas, em suas correntes modernas, relativizam a autonomia privada tão importante para o liberalismo do século XIX, valorizando a tutela da pessoa humana, a valorização da pessoa e não da propriedade. Por isso, não faz sentido manter alguém vinculado a um contrato que, por circunstâncias alheias à sua vontade, não tem mais capacidade de cumprir.

Assim, o contrato não deve ser uma realidade tipificada ou rígida, que só se aplica dentro dos moldes do *Pacta Sunt Servanda* tradicional. Isso seria uma diminuição da sua importância atual e um desrespeito aos direitos e princípios contratuais – e constitucionais da atualidade.

Por todo o ostentado, entende-se pela possibilidade da aplicação da Teoria da Imprevisão aos contratos locatícios de acordo com a legislação brasileira, e, ainda, a sua aplicação por analogia no direito português, levando-se em consideração para tal a legislação civil portuguesa e os princípios gerais dos contratos que se equivalem nos dois ordenamentos jurídicos. Entende-se, assim, que em uma sociedade dinâmica não há lugar para a utilização estática de um acordo. Compreender o *Pacta Sunt Servanda* como imutável é olvidar que o direito é vida e que, portanto, não fica estagnado. Talvez a maior conclusão a que se chegue por meio deste trabalho seja que um jurista jamais pode ignorar a máxima de Cícero do *summum ius, summa injuria*, isto é: o excessivo rigor na aplicação da lei equivale à injustiça.

Presente a onerosidade excessiva, esta serve de hipótese para rever o acordo firmado. Ao magistrado caberá a tarefa de ponderar as particularidades do caso concreto, buscar a diminuição dos ônus e estabelecer nova obrigação – se possível –, ou resolver o contrato.

Do exposto, conclui-se que todo trabalho legislativo, doutrinário ou jurisprudencial, voltado à revisão de contratos locatícios, deve se pautar nas Cartas Constitucionais brasileira e portuguesa, sob o fundamento da dignidade da pessoa humana, habitação e direito à propriedade privada, e dos valores sociais do trabalho e da livre iniciativa. Portanto, importa considerar as possíveis relativizações dos princípios gerais dos contratos, a fim de que se tenha uma aplicação mais justa, em consonância e respeito ao princípio da dignidade da pessoa humana.

## REFERÊNCIAS

---

AGUIAR, João Carlos Pestana de – **Novas locações comentadas**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1992.

ALVIM, J.E. Carreira – **Ação de despejo: teoria e prática para o dia a dia**. Curitiba: Juruá Editora, 2017.

ARAÚJO JR., Gediel Claudino – **Manual de Prática de Locação: Lei do Inquilinato anotada**. 7.<sup>a</sup> ed. São Paulo: Atlas, 2016.

ASFAR-CAZENAVE, Caroline – Le nouveau droit français des contrats. **RJTUM** [Em Linha]. Vol.49, (2015), p.717-755. Disponível em: [https://ssl.editionsthemis.com/uploaded/revue/article/13587\\_C\\_Asfar-Cazenave.pdf](https://ssl.editionsthemis.com/uploaded/revue/article/13587_C_Asfar-Cazenave.pdf) [Consult. 10 fev. 2019].

ATUI, Dimas Elias – **Locação Urbana: comentários e atualização conforme a Lei n. 13.105 (NovoCPC)**. São Paulo: J.H. Mizuno, 2016.

AZEVEDO, Álvaro Villaça – O Novo Código Civil Brasileiro: tramitação; função social do contrato; boa-fé objetiva; teoria da imprevisão e; onerosidade excessiva. **Revista Jurídica**. Vol. 51, n.º 308 (2003), p. 7-25.

\_\_\_\_\_ – **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos**. 3.<sup>a</sup> ed. São Paulo: Atlas, 2009.

BAGIO, Andreza Cristina – **Breves considerações acerca da noção de contrato como processo** [Em linha]. 2003. Disponível em: <http://www.anima-opet.com.br/pdf/anima1/artigo Andreza Cristina Baggio breves consideracoes.pdf> [Consult. 10 fev. 2019].

BARROSO, Luís Roberto – **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. 7.<sup>a</sup> ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

BOBBIO, Norberto – **A era dos direitos**. Tradução de Carlos Nelson Coutinho; apresentação de Celso Lafer. 7.<sup>a</sup> Tiragem. Rio de Janeiro: Elsevier, 2004.

BORGES, Nelson – **Da cláusula “rebus sic stantibus” à teoria da imprevisão: um estudo de direito comparado**. Coimbra: Minerva, 1988.

\_\_\_\_\_ – **Revisão das convenções nos ordenamentos jurídicos**. Curitiba: Juruá Editora, 2011.

BRANCO, Gerson Luiz Carlos –**Função Social dos Contratos: interpretação à luz do Código Civil**. São Paulo: Saraiva, 2009.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal –**Recurso Extraordinário n.º 2.675**[Em Linha]. Rel. Costa Manso, Tribunal Pleno, julgado em 05.01.1938. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=517575>[Consult. 13 fev. 2019].

\_\_\_\_\_. –**Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**[Em Linha]. Brasília, DF, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)[Consult. 18 fev. 2019].

\_\_\_\_\_. –Lei n.º 8.078 de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. **Código de Defesa do Consumidor**[Em Linha]. Brasília, DF, 12 set. 1990. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18078.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078.htm)[Consult. 18 fev. 2019].

\_\_\_\_\_. –Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Diário Oficial**[Em Linha]. Brasília, 21.10.1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm)[Consult. 18 fev. 2019].

\_\_\_\_\_. –Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**[Em Linha]. Brasília, 11.01.2002, p. 1. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm)[Consult. 18 fev. 2019].

\_\_\_\_\_. –Lei n.º 12.112, de 9 de dezembro de 2009. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. **Diário Oficial**[Em Linha]. Brasília, 10.12.2009, p. 8. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm)[Consult. 18 fev. 2019].

BRUNO, Vânia Maria da Cunha –**A teoria da imprevisão e o atual direito privado nacional**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1994.

CAMPOS, Diogo Leite de –**As relações de associação**. Coimbra: Almedina, 2011.

CARDINI, Eugenio Osvaldo –**La teoría de la imprevisión**. Buenos Aires: Talleres Graficos Sarmiento, 1937.

CARDOSO, Luiz Philipe Tavares de Azevedo –**A onerosidade excessiva no direito civil brasileiro**. São Paulo, 2010. Dissertação de Mestrado em Direito Civil, apresentada à Universidade de São Paulo.

CARVALHO, Jorge Morais –**Os limites à liberdade contratual**. Coimbra: Almedina, 2016.

COELHO, José Fernando Lutz –**Locação**. 4.ª ed. Curitiba: Juruá, 2014.



COMPARATO, Fábio Konder – **A afirmação histórica dos direitos humanos**. 10.<sup>a</sup>ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

CORDEIRO, António Manoel da Rocha e Menezes –**A boa-fé no direito civil**. Coimbra: Almedina, 2017.

\_\_\_\_\_ –La bonne foi à la fin du vingtième siècle **R.D.U.S** [Em linha]. Vol. 26, (1996).Disponível em: [https://www.usherbrooke.ca/droit/fileadmin/sites/droit/documents/RDUS/volume\\_26/26-2-cordeiro.pdf](https://www.usherbrooke.ca/droit/fileadmin/sites/droit/documents/RDUS/volume_26/26-2-cordeiro.pdf) [Consult. 09 fev. 2019].

COROTTO, Susana –**Ajuste judicial do contrato: teoria da base do negócio jurídico a partir do direito alemão e sua aplicação no direito brasileiro**. Curitiba: Juruá, 2017.

COUTO E SILVA, Clóvis V. do –**A obrigação como processo**. São Paulo: Bushatsky, 1976.

CUNHA, Wladimir Alcibíades Marinho Falcão – **Revisão judicial dos contratos**.São Paulo: Método, 2007.

DAVID, René –**Os grandes sistemas do direito contemporâneo**.5.<sup>a</sup> ed. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

DIAS, Antônio Pedro Medeiros –**Revisão e resolução do contrato por excessiva onerosidade**. Belo Horizonte: Fórum, 2017.

DIDIER JUNIOR, Fredie; BRAGA, Paula Sarno, OLIVEIRA, Rafael Alexandria de –**Curso de Direito Processual Civil: teoria da prova, direito probatório, decisão, precedente, coisa julgada e tutela provisória**.10.<sup>a</sup> ed. revista, ampliada e atualizada conforme o Novo CPC. Salvador: JusPODIVM, 2015. Vol. 2.

DIEZ-PICAZO, Luis –**Fundamentos del derecho civil patrimonial: introducción, teoría del contrato**.5.<sup>a</sup> ed. Madrid: Civitas, 1996. Vol. 1.

DINIZ, Maria Helena – **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**. 13.<sup>a</sup> ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

\_\_\_\_\_ – **Curso de Direito Civil Brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. 32.<sup>a</sup>ed. São Paulo: Saraiva, 2016. Vol.3.

\_\_\_\_\_ – **Curso de Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 34.<sup>a</sup> ed. atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei 10.406/02). São Paulo: Saraiva, 2018.

EISAQUI, Daniel Dela Coleta –**Revisão judicial dos contratos**. Curitiba: Juruá, 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson –**Curso de Direito Civil: direito dos contratos**. 2.<sup>a</sup> ed. Salvador: JusPODIVM, 2012. Vol. 4.

FONSECA, Arnaldo Medeiros da –**Caso Fortuito e Teoria da Imprevisão**. 3.<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Forense, 1958.

FRANÇA, R. Limongi –**Instituições de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 1996.

FUX, Luiz –**Locações: processo e procedimento**. Rio de Janeiro: Destaque, 1992.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo –**Novo Curso de Direito Civil – Contratos: teoria geral**. 13.<sup>a</sup> ed. São Paulo: Saraiva, 2017. Vol. 4, tomo I.

GIACOIA JUNIOR, Oswaldo –O grande experimento: sobre a oposição entre eticidade (Sittlichkeit) e autonomia em Nietzsche. **Trans/formação**[Em linha].Vol. 12, (1989), p. 119.Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/trans/v12/v12a08>[Consult. 06 out. 2019].

GIERKE, Otto von –La función social del derecho privado.*In* GIERKE, Otto von –**La función social del derecho privado y otros estudios**.Granada: Comares, 2015.

GIL, Fabio Coutinho de Alcântara –**A onerosidade excessiva em contratos de engineering**. São Paulo, 2007. Tese de Doutorado em Direito Comercial, apresentada à Universidade de São Paulo.

GODOY, Claudio Luiz Bueno de –**Função Social do Contrato**. 2.<sup>a</sup> ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

GOMES, Orlando –**Contratos**. 26.<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto –**Direito das obrigações: parte geral**. 17.<sup>a</sup> ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

GONÇALVES, Tiago Moreira. **GARANTIA CONSTITUCIONAL DO DIREITO À MORADIA: APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL AOS FINANCIAMENTO HABITACIONAIS**. [Em linha] [Consult. Em 19 de jul. de 2019] Disponível em [http://repositorio.uportu.pt/xmlui/bitstream/handle/11328/3403/exemplar\\_1648.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.uportu.pt/xmlui/bitstream/handle/11328/3403/exemplar_1648.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

JUNQUEIRA, Gabriel José Pereira –**Manual prático de locação: teoria e prática de acordo com as mais recentes alterações à Lei 8.245/91**. 5.<sup>a</sup> ed. Curitiba: Juruá, 2013.

KLANG, Márcio –**A teoria da imprevisão e a revisão dos contratos**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983.

LEÃO, Victor Augusto– **ontratos Privados**. Curitiba: Juruá, 2015.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes –**Arrendamento urbano**.9.<sup>a</sup> ed.Coimbra: Almedina, 2019.

LISBOA, Roberto Senise –Princípios gerais dos contratos.**Revista dos Tribunais**, São Paulo.Vol. 745, (2007), p. 27.

LÓPEZ MESA, Marcelo –**Manual del derecho de las obligaciones**.Montevideu (Uruguay). Buenos Aires (Argentina): Editorial B de F, 2017.

MARQUES, Cláudia Lima –**Contratos no Código de Defesa do consumidor: o novo regime das relações contratuais**. 5.<sup>a</sup> ed. rev., atual. eampl. São Paulo: RT, 2005.

\_\_\_\_\_ ; LIMA, Clarissa Costa; BERTONCELLO, Káren –**Prevenção e tratamento do superendividamento**[Em Linha]. Brasília: Ministério da Justiça, Departamento de Proteção e Defesa do Consumidor, 2010, p.20. Disponível em: <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:http://www.justica.gov.br/seus-direitos/consumidor/Anexos/manual-tratamento-do-super%2520endividamento.pdf&gwsrd=cr&dcr=0&ei=Cc7YWaHVCYyvwgTkpYSICw>[Consult. 07 fev. 2019].

MARTIN, Stefan –Pour une réceptio den la théorie de l'imprévision en droitpositifquébécois. **Les cahiersdudroit**. v. 34, n. 2, p. 599-633, Jun. 1993.

MARTINS-COSTA, Judith; BRANCO, Gerson Luiz Carlos –**Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro**.São Paulo: Saraiva, 2002.

MIRANDA, Jorge –**Teoria do Estado e da Constituição**. 4.<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

MORAES, Maria Celina Bodin de (Coord.) –**Princípios do direito civil contemporâneo**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

NALIN, Paulo –**Do Contrato: conceito pós-moderno (em busca de sua formulação na perspectiva civil-constitucional)**. 2.<sup>a</sup> ed. Curitiba: Juruá, 2008.

NEGREIROS, Teresa –O princípio da boa-fé contratual.*In* MORAES, Maria Celina Bodin de. (Coord.) –**Princípios do direito civil contemporâneo**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

NEVES, Allesandra Helena –Contornos da boa-fé nas relações contratuais.*In* CAMBLER, Everaldo Augusto. (Org.)–**Fundamentos do Direito Civil Brasileiro**. Campinas: Millennium, 2012.

NORDMEIER, Carl Friedrich –**O novo direito das obrigações no Código Civil alemão: a reforma de2002**[Em Linha].Disponível em: <http://seer.ufrgs.br/index.php/ppgdir/article/viewFile/43502/27380>[Consult. 10 fev. 2019].

OLIVEIRA, Ana Perestrelo de. OLIVEIRA, Madalena Perestrelo de –**Incumprimento resolutório: uma introdução**. Coimbra: Almedina, 2019.

OLIVEIRA, Anísio José de –**A teoria da imprevisão nos contratos**. São Paulo: Leud, 1991.

PACHECO, José da Silva –**Ação revisional de aluguel**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.

PAULO FILHO, Pedro –**As ações na locação imobiliária urbana**. Leme: Direito, 1997.

PÉRES, José Luis Monereo –La teoría jurídica y social de Otto Von Gierke: teoría del derecho social y de las personas colectivas. In GIERKE, Otto von –**La función social del derecho privado y otros estudios**. Granada: Comares, 2015.

PORTUGAL – **Código Civil Português. Decreto-Lei n.º 47.344 de 25 de Novembro de 1966** [Em linha]. Disponível em: [https://www.igf.gov.pt/leggeraldocs/DL\\_47344\\_66\\_COD\\_CIVIL\\_5.htm](https://www.igf.gov.pt/leggeraldocs/DL_47344_66_COD_CIVIL_5.htm) [Consult. 10 fev. 2019].

PRADO, Maurício Almeida –Regards croisés sur les projets de règles relatives à la théorie de l'imprévision en Europe. **Revue Internationale de Droit Comparé**. Vol. 62, n.º 4 (2010), p. 863-894.

PRATA, Ana –**A tutela constitucional da autonomia privada**. Reimpressão. Coimbra: Almedina. 2016.

RANIERI, Filippo –Bonne foi et exercice du droit dans la tradition du civil law. **Revue Internationale de Droit Comparé**. Vol. 50, n.º 4 (1998), p. 1055-1092.

REALE, Miguel –Exposição de motivos do supervisor da comissão revisora e elaboradora do código civil. In BRASIL –**Novo Código Civil: exposição de motivos e texto sancionado**. 2.ª ed. Brasília: Senado Federal, 2005.

\_\_\_\_\_ –**História do novo código civil**. 27.ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

\_\_\_\_\_ –**Lições preliminares de Direito**. 27.ª ed. 12. tir. São Paulo: Saraiva, 2014.

REIS, Jorge Renato dos; BOLESINA, Iuri –O mínimo existencial nas relações privadas e a sua concretização pelo poder judiciário: considerações em paralelo à análise da jurisprudência do tribunal de justiça do rio grande do sul– TJRS. **Revista da AJURIS**. Vol. 41, n.º 134 (2014).

RIBEIRO, Joaquim de Sousa –**Direito dos Contratos**. Coimbra: Coimbra, 2007.

RIZZARDO, Arnaldo –**Contratos**. 11.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

RODRIGUES JUNIOR, Otávio Luiz –**Revisão judicial dos contratos: autonomia da vontade e teoria da imprevisão.**São Paulo: Atlas, 2002.

ROPPO, Enzo – **O Contrato.** Coimbra: Almedina, 2009.

ROSEVALD, Nelson –O princípio da boa-fé.**Revista do Tribunal Regional Federal da 1ª Região.** Vol. 15, n.º 10 (2003),p. 26-34.

SANTOS, Regina Beatriz da Silva Papa dos –**Cláusula “rebus sic stantibus” ou teoria da imprevisão: revisão contratual.** Belém: Cejup, 1989.

SARLET, Ingo Wolfgang –**A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional.**12.ª ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2015.

\_\_\_\_\_ –As dimensões da dignidade da pessoa humana: construindo uma compreensão jurídico-constitucional necessária e possível.**Revista Brasileira de Direito Constitucional – RBDC**[Em Linha], n.º 09 (2007), p. 361. Disponível em: [http://www.escolasuperiordedireito.com.br/RBDC/RBDC-09/RBDC-09-361-Ingo\\_Wolfgang\\_Sarlet](http://www.escolasuperiordedireito.com.br/RBDC/RBDC-09/RBDC-09-361-Ingo_Wolfgang_Sarlet) [Consult. 06 fev. 2019].

SCHMIDT NETO, André Perin –**Revisão dos contratos com base no superendividamento.**Curitiba: Juruá, 2012.

SCHNEIDER, Winfried-Thomas –La codification d'institutions prétorienne.**Revue internationale de droit compare.**Vol. 54, n.º4 (2002), p. 959-968.

SÊNECA –**OnBenefits.** Londres: George Bell and Sons, 1887.

SILVA, Denis Franco –O princípio da autonomia: da invenção à reconstrução. *In* MORAES, Maria Celina Bodin de. (Coord.) –**Princípios do direito civil contemporâneo.** Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

SILVA, Rodney Malveira –**Hermenêutica Contratual.** São Paulo: Atlas, 2011.

SIMLER, Philippe –**Commentaire de la reforme du droit des contratset des obligations.**Paris: LexisNexis, 2016.

SOUZA, Sylvio Capanema de –**A Lei do Inquilinato comentada.** 9.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

TARTUCE, Flávio – **Teoria geral dos contratos e contratos em espécie.** 9.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

\_\_\_\_\_–**Teoria geral dos contratos e contratos em espécie.** 12.ª ed. Rio de Janeiro: Forense,2017.

THEODORO JR., Humberto – **O contrato e sua função social**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

TORRES, Ricardo Lobo –O mínimo existencial e os direitos fundamentais. **Revista de Direito Administrativo**. Rio de Janeiro. Vol. 177, (1989), p. 29-49.

VELTEN, Paulo –Função social do contrato: cláusula limitadora da liberdade contratual. *In* NERY, Rosa Maria de Andrade. (Coord.) –**Função do direito privado no atual momento histórico**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

VENOSA, Silvio de Salvo –**Direito Civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**. 16.<sup>a</sup> ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. II.

\_\_\_\_\_ –**Direito Civil: contratos**. 17<sup>o</sup> Ed. São Paulo: Atlas, 2017.

VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. **A REVISÃO JUDICIAL DOS CONTRATOS SOB A ÓTICA DO DIREITO CONTEMPORÂNEO**. [Em linha] [Consult. Em 25 de jan de 2019] Disponível em [http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito\\_ViegasCMAR\\_1.pdf](http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_ViegasCMAR_1.pdf)

VIEIRA, Hugo Amoedo –**Breves apontamentos sobre contratos de locação. Conteúdo jurídico**[Em Linha]. 2016. Disponível em: <http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,breves-apontamentos-sobre-contratos-de-locacao,55121.html>[Consult. 07 fev. 2019].

WALD, Arnaldo –**Obrigações e contratos**. 6.<sup>a</sup> ed. rev., ampl. e atualizada com colaboração do professor SemyGlanz, de acordo com a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal e com referência ao Projeto de Código Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983.

WIEACKER, Franz –**História do direito privado moderno**. 3.<sup>a</sup> ed. Lisboa: Fundação CalousteGulbenkian, 1980

ZANETTI, Andrea Cristina –**Princípio do equilíbrio contratual**. São Paulo: Saraiva, 2012.