

RAFAELLY ZAMIRIAN ANDRADE DE CARVALHO

**TEORIA DA IMPREVISÃO E DA ONEROSIDADE EXCESSIVA
NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

CURSO DE DIREITO – UniEVANGÉLICA

2021

RAFAELLY ZAMIRIAN ANDRADE DE CARVALHO

**TEORIA DA IMPREVISÃO E DA ONEROSIDADE EXCESSIVA
NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

Monografia apresentada ao Núcleo de Trabalho de Curso da UniEvangélica, como exigência parcial para a obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação da Prof. Camila Rodrigues de Souza Brito.

ANÁPOLIS - 2021

RAFAELLY ZAMIRIAN ANDRADE DE CARVALHO

**TEORIA DA IMPREVISÃO E DA ONEROSIDADE EXCESSIVA NOS
CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

Anápolis, ____ de _____ de 2021.

Banca Examinadora

RESUMO

O contrato de locação é um dos mais usuais no direito brasileiro, seja de coisa móvel ou imóvel, contendo o modo que será executado a locação em si, como o valor, prazo, execução, sendo que sendo que essas cláusulas podem ser definidas pelas próprias partes. O objetivo desse trabalho é antes de tudo fazer o estudo dos princípios que regem as relações contratuais como a relativização dos mesmos. A partir daí analisar sobre as teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva, como suas bases, e o seu desdobramento no direito brasileiro. Por fim a aplicação dessas teorias em especial nos contratos de locação. Propõe-se, assim, apresentar reflexões sobre a relativização de princípios adotados, como o da obrigatoriedade dos contratos. Baseado nesse princípio os contratos são lei entre as partes, uma vez firmado deve ser cumprido fielmente. Mas, há casos em que até mesmo o "pacta sunt servanda" será reconsiderado. Sob essa ótica, as teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva são usadas como base legislativa abrindo um precedente importante em situações excepcionais e de crises.

Palavras-Chave: Contrato de Locação. Imprevisão e Onerosidade. Revisão Contratual.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	01
CAPÍTULO I – AS RELAÇÕES CONTRATUAIS	04
1.1 Princípios que regem as relações contratuais entre particulares.....	05
1.1.1 Autonomia Da Vontade ou Autonomia Privada.....	05
1.1.2 Princípio da relatividade dos contratos.....	06
1.1.3 Princípio da força obrigatória (Pacta Sunt Servanda)	06
1.1.4 A função social do contrato.....	07
1.1.5 A Boa Fé objetiva.....	08
1.2 A relativização dos princípios.....	11
CAPÍTULO II – TEORIA DA IMPREVISÃO E ONEROSIDADE EXCESSIVA.....	14
2.1 Conceito e Evolução Histórica	15
2.1.1 Teoria da Imprevisão.....	15
2.1.2 Onerosidade Excessiva.....	18
2.2 Previsão Legal.....	20
2.3 Requisitos para a Revisão Contratual pela Aplicação das Teorias da Imprevisão e da Onerosidade Excessiva.....	23
CAPÍTULO III – O CONTRATO DE LOCAÇÃO NO ÂMBITO CIVIL.....	25
3.1 Do Contrato de Locação.....	26
3.1.1 Das partes do Contrato e Seus Direitos e Deveres Com Base No Código Civil.....	26
3.1.2 Inquilino e locador – Lei do Inquilinato.....	27
3.2 Como a Pandemia Do Corona Vírus afetou os contratos.....	29
3.3 Teorias da Imprevisão e Onerosidade Excessiva como fundamento para a revisão de contratos afetados pela pandemia.....	30
CONCLUSÃO	35
REFERÊNCIAS.....	38
ANEXOS.....	41

INTRODUÇÃO

O contrato é o documento pelo qual a vontade das partes será concretizada de maneira formal, é o meio de exteriorizar o compromisso e os direitos assumidos. É o ato de contratar, firmar e adquirir bônus e ônus. As partes têm a liberdade de contratar entre si da maneira que melhor lhe servirem.

O direito brasileiro se preocupou em consagrar princípios contratuais nos quais devem ser observados nos contratos em gerais. Princípios em que se preocupou em delimitar a função social, a liberdade de contratar, a força obrigatória dos contratos, mas também da relativização dos mesmos.

O particular tem essa margem de liberdade contratual, decidem se vão ou não firmar um contrato, os termos que serão seguidos e os deveres de cada parte. Bem como as cláusulas penais que tem a função de fixar indenização em caso de descumprimento ou atraso do contrato.

Todavia, o contrato como qualquer outro negócio jurídico pode sofrer alterações de forma inesperada que mude drasticamente sua forma de execução, nos casos mais graves, abre a precedência para a revisão contratual. Sendo assim o estudo dos dispositivos legais que trata sobre a revisão contratual por meio das teorias da imprevisão e onerosidade excessiva são de suma importância.

Dentro desse cenário de instabilidade o direito brasileiro garantiu a intervenção do poder judiciário nos contratos, mesmo aqueles firmados entre particulares. Exemplo prático disso é quando uma obrigação firmada sofre mudanças imprevisíveis que inviabiliza a sua continuidade, por exemplo, uma loja locada em

shopping Center proibida de abrir em decorrência de uma pandemia ou uma obrigação de pagar certa quantia para utilizar um espaço, e na data do cumprimento do contrato o espaço está inviabilizado para uso. Percebe-se que esse fato é superveniente a assinatura do contrato, com certeza a outra parte não teria firmado o contrato se soubesse desse impedimento, tornando a obrigação onerosa para uma das partes e vantajosa para outra.

Esse trabalho, portanto, orientar-se-á no sentido de analisar casos práticos que sofreram alterações capazes de anular o contrato ou revisá-lo. E como as teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva se encaixam nesse meio como fundamento para uma futura alteração contratual, seja consensual ou jurídica.

Diante de todos os fatores que podem tornar uma relação contratual desequilibrada e manifestamente onerosa, um fator evidente é a importância do estudo do direito, em especial o civil. É o ramo do direito público que orienta desde a formação do negócio jurídico até sua resolução, como nos casos do desarranjo contratual provocado por situações até então inimagináveis.

Portanto buscou-se informações e jurisprudências com o propósito de responder o problema central da pesquisa: Como as teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva podem resolver ou revisar o contrato de locação?

Perante um mercado incerto e com mudanças possíveis de alterar uma relação contratual, seja de ordem particular ou até mesmo pública. É necessário ter um dispositivo que possibilite a manutenção da relação contratual. Algo capaz de resguardar as partes e evitar uma quebra contratual.

Essa situação já é vivenciada nos dias contemporâneos, possibilitando a metodologia usada. Como análise de jurisprudências, casos reais e atuais de processos envolvendo o assunto e decisões fundamentadas nas teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva. Além de inúmeras doutrinas e artigos abordando o tema e a problemática.

No primeiro capítulo o tema que será percorrido é sobre os princípios que regem as relações contratuais como, por exemplo, o “pacta sunt servanda” e outros de

suma importância para entender sobre a temática principal. Ainda relacionado com os princípios, será tratado às situações em que aqueles princípios serão relativizados.

Posteriormente, no segundo capítulo o tema será as teorias da imprevisão e da onerosidade excessivas propriamente ditas. Uma análise histórica, sua previsão legal e os requisitos necessários para sua aplicação.

Por fim, o capítulo terceiro abordará os contratos de locação, como as partes da relação e seus direitos e deveres. Bem como as alterações que esses contratos podem sofrer com situações excepcionais.

CAPÍTULO I – AS RELAÇÕES CONTRATUAIS

Toda pessoa com personalidade plena ou assistida tem o direito de firmar contratos e de manifestar sua vontade em uma relação bilateral. Trata-se de um ato jurídico lato sensu, aquele que cria, modifica ou transfere direitos em decorrência da vontade humana e com previsão legal. O contrato por ser um negócio jurídico e gerar efeitos é regulamentado pelo direito civil e em outras legislações específicas. No código civil é dedicado um capítulo para reger as relações contratuais como sua formação e extinção. A liberdade de contratar é livre, mas deve seguir a função social do contrato.

A matéria contratual é regida primeiramente pelas codificações e posteriormente por diversos princípios que norteiam o direito contratual. Princípios divididos entre clássicos: autonomia da vontade, relatividade dos contratos, força obrigatória, bem como os modernos: função social do contrato, boa-fé objetiva. Entre esses estão os princípios contratuais mais importantes do direito brasileiro, sendo assim todo contrato na sua formação como conclusão devem observar todos estes princípios pois estes são normas que regem o negócio jurídico contratado.

Uma das partes que mais merecem atenção é o momento da negociação que precede a contratação. É a parte em que os particulares manifestam seus desejos e intenções, nesse momento é imprescindível que as partes ajustem as cláusulas da maneira que acharem mais vantajosas para ambos chegando a um consentimento.

Como ensinado por Carlyle Popp:

A principal característica desta fase de negociações preliminares é a não obrigatoriedade. Isto porque realizar negociações é um direito

concedido pelo ordenamento, de natureza constitucional, que autoriza a livre celebração de negócios jurídicos. Optar pela celebração ou não é um direito que assiste a cada um dos negociantes. Este direito, volta-se a dizer, é cada vez mais limitado, limitação está diretamente proporcional ao incremento da boa-fé objetiva nas relações jurídicas. Não celebrar o negócio jurídico é um direito que assiste ao tratante, desde que aja dentro dos limites da boa-fé e não viole a confiança alheia (2002, p.124).

Mesmo a negociação se tratando de algo preliminar e sem obrigatoriedade é indispensável o conhecimento dos princípios e deveres fundamentais decorrentes da contratação. Vez que após a celebração desse contrato não será possível afastar os ônus e deveres contraídos

1.1 Princípios que regem as relações contratuais entre particulares

Os princípios são uma fonte de grande valia para o direito, a partir dele situações são adequadas e até mesmo decisões fundamentadas. Serve como uma base concreta para a interpretação do sistema jurídico, auxiliando tanto o legislativo na elaboração das leis como o judiciário.

A lei de introdução às normas do direito brasileiro dispõe em seu artigo 4º que quando a lei for omissa o juiz decidirá o caso com base na analogia, costumes e por fim os princípios (BRASIL,1942).

No caso em questão, os princípios garantem uma proteção extra aos particulares na hora de firmar um contrato. Sendo indispensável o seu estudo, a partir dessa análise é possível definir quais as bases que o direito contratual adotará, e como eles podem influenciar nos mesmos.

1.1.1 Autonomia Da Vontade ou Autonomia Privada

Diz que todo contrato deve ser celebrado dentro da liberdade de escolha da parte que deve decidir os meios e termos de como realizar o negócio jurídico: se deseja contratar (liberdade propriamente dita) o conteúdo e com quem contratar. Essa autonomia deve respeitar os limites da boa-fé objetiva e da função social do contrato. Alguns autores usam o princípio da autonomia privada como sinônimo da autonomia da vontade.

Segundo Amaral, a autonomia privada é “o poder que os particulares têm de regular, pelo exercício de sua própria vontade, as relações de que participam, estabelecendo-lhes o conteúdo e a respectiva disciplina jurídica” (2002, p.335). Já para Paulo Lôbo:

[...] a autonomia privada negocial é o poder jurídico conferido pelo direito aos particulares para autorregulamentação de seus interesses, nos limites estabelecidos. É o instrumento mediante o qual se concretiza é o negócio jurídico, especialmente o contrato. (2018, p.55)

Trata-se de um princípio geral do direito em que transfere o poder de estipular um contrato. A partir disso, se presume que o contrato será firmado nos moldes estabelecidos pelas partes, vez que além da liberdade de contratar também é disposto o poder de regulamentação.

1.1.2 Princípio da relatividade dos contratos

Princípio pelo qual o efeito dos contratos vincula e obriga apenas as partes contratantes e em regra não atinge terceiros estranhos na relação contratual. Cada contrato é próprio e se diz respeito às partes contratantes. Ou seja, em regra apenas as partes que tiveram o desejo de assumir tal obrigação que devem arcar com seus desdobramentos.

Em resumo a este princípio, ninguém será afetado por algo que não decorreu de sua vontade, dessa forma terceiros não são beneficiados ou lesados por um contrato que não fazem parte. Em decorrência do princípio da autonomia da vontade.

Em regra, o contrato gera efeitos “inter partes”, todavia, há exceções que envolvera terceiros na relação contratual. Algumas exceções a tal princípio: a responsabilidade dos herdeiros do contratante codificado no art. 1.792 do Código Civil, a estipulação em favor de terceiro, tratada nos arts. 436 e 438 do CC.

1.1.3 Princípio da força obrigatória (Pacta Sunt Servanda)

O contrato tem força obrigatória entre as partes, como se fosse lei.

Ninguém é obrigada a contratar (autonomia da vontade), mas se firmado com ele traz obrigações pautadas na segurança jurídica. De acordo com LÔBO:

Radiam no princípio da força obrigatória os dois principais efeitos pretendidos pelas partes contratantes: a estabilidade e a previsibilidade. A estabilidade é assegurada, na medida em que o que foi pactuado será cumprido, sem depender do arbítrio de qualquer parte do contrato ou das mudanças externas, inclusive legislativas. A previsibilidade decorre do fato de o contrato projetar-se para o futuro (futuro antecipado) devendo duas cláusulas e condições regular as condutas dos contratantes. (2019, p.65)

Em consonância a isso, o estado assegura a parte mecanismos de compensação em face de uma quebra contratual, como as perdas e danos. Pois em regra o que foi estipulado se deu por livre vontade e animus de adquirir direitos e obrigações.

Para Flávio Tartuce (2000), tal princípio decorre do princípio da autonomia privada, a força obrigatória dos contratos prevê que tem força de lei o estipulado pelas partes na avença, constringendo os contratantes ao cumprimento do conteúdo completo do negócio jurídico.

O princípio de *pacta sunt servanda* destina-se a preservar a autonomia da vontade declarada, incluindo a liberdade de firmar o contrato em causa, bem como a segurança da relação jurídica subjacente. (SUBTIL,2012)

Esse princípio importa em autêntica restrição da liberdade, que se tornou limitada para aqueles que contrataram a partir do momento em que vieram a formar o contrato consensualmente e dotados de vontade autônoma. Atualmente não é considerado um princípio absoluto, pois também sofre limitações como: a própria vontade dentro da autonomia privada, autodeterminação da lei.

1.1.4 A função social do contrato

O artigo 421 do Código Civil trás o princípio que condiciona toda a validade da matéria contratual, a função social do contrato, que garante a prevalência dos valores coletivos sobre os individuais para assim alcançar os fins comuns e o interesse social.

Sempre que estiverem em um conflito os interesses individuais e os sociais, este último prevalecera. Pois o contrato deve seguir a primazia da justiça social imposta pela constituição federal não podendo ser mero instrumento entre particulares sem um fim social.

Em outras palavras, a atividade econômica no Brasil é livre, mas deve ser orientada para realização da justiça social. É neste quadro amplo que se insere o princípio da função social do contrato. O enunciado nº 360 do Conselho da Justiça Federal diz que o princípio da função social dos contratos também pode ter eficácia interna entre as partes contratantes.

Miguel Reale (1999) na exibição do anteprojeto dispôs que consta como fim para a nova codificação: Tornar explícito, como princípio condicionador de todo o processo hermenêutico, que a liberdade de contratar só pode ser exercida em consonância com os fins sociais do contrato, envolvendo os valores primordiais da boa-fé e da probidade.

Desta forma, até mesmo o contrato mais simplista deve atentar a função social não podendo apenas se prender ao individualismo das partes.

1.1.5 A Boa Fé objetiva

No Código Civil de 2002 a boa-fé finalmente passou a ocupar um espaço no ordenamento brasileiro, incorporando-a como princípio orientador das relações jurídicas, a exemplo do art. 113: Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

O negócio jurídico deve ser interpretado de modo que resguarde as partes e mantenha a boa-fé contratual desde a sua elaboração até na sua conclusão, conforme art. 422: Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Em uma relação jurídica, os contratantes devem pautar-se em certo padrão ético de confiança e lealdade, em atenção ao princípio da boa-fé, que orienta as atuais relações negociais pela probidade, moralidade e honradez. Comprovada a violação positiva do contrato,

com patente desrespeito ao seu conteúdo ético, cabível a responsabilização da parte ofensora. (Acórdão 1150970, 00040397520178070001, Relator: ROMEU GONZAGA NEIVA, 7ª Turma Cível, data de julgamento: 13/2/2019, publicado no DJe: 18/2/2019)

Nesse prisma se perfaz a lição de Maria Helena Diniz, para ela o princípio da boa fé deve se relacionar “ ao interesse social das relações jurídicas, uma vez que as partes devem agir com lealdade, retidão e probidade, durante as negociações preliminares, a formação, a execução e a extinção do contrato” (2014, p.195).

Os contratantes devem se ater a boa-fé no momento da formação do contrato na qual se estipulará cláusulas que deveram ser seguidas até o momento final do contrato, mas devem observar essas cláusulas a luz da boa-fé em todo o período de vigência do negócio jurídico. Pois finalizar a relação sem quebra de contrato e inadimplemento é tão importante quanto formar um contrato.

Para Paulo Nader a exigência de boa-fé nos atos negociais não se refere à subjetiva, que se caracteriza pela seriedade das intenções, mas à de caráter objetivo, que independe do plano da consciência. (2018, p.29)

Não basta proteger o contrato abstratamente. É preciso impor aos contratantes deveres objetivos de conduta, para que ambos alcancem a finalidade da contratação, o que importará no cumprimento da função social do contrato. Tal papel cabe ao princípio da boa-fé. (DONIZZETE,2020)

Na análise do princípio da boa-fé dos contratantes, devem ser examinadas as condições em que o contrato foi firmado, o nível sociocultural dos contratantes, o momento histórico e econômico. É ponto da interpretação da vontade contratual. (VENOSA,2019, p.18)

A CF de 88 estabelece os deveres fundamentais nos quais garantem proteção ao cidadão, mas também consigo deveres. Isso ocorre por exemplo, quando particulares a relacionam entre si, a observância dos vínculos obrigacionais firmados é um dever fundamental. Com isso, os deveres anexos da boa-fé são fortalecidos como um dever que deve ser garantido.

Para a Relatora Min. Maria Isabel Galloti por meio da boa-fé objetiva contratual derivam os chamados deveres anexos ou laterais, entre os quais o dever de informação, colaboração e cooperação. A inobservância desses deveres gera a violação positiva do contrato e sua conseqüente reparação civil, independente de culpa (STJ, Superior Tribunal de Justiça. Agravo em Recurso Especial AREsp 262823 MT/0250532-2. Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, publicação 08/05/2015).

Por meios desse julgado é possível notar com clareza o dever fundamentado das partes contratadas: as partes devem colaborar e cooperarem entre si para que o contrato seja executado de modo fiel ao que foi estabelecido. Caso tenha a quebra dessa incumbência a parte infratora terá que suportar o ônus.

A ética deixa de ser meramente um valor filosófico e passa a ser um valor jurídico criando a figura da boa-fé objetiva que é o padrão ético e moral esperado de todos em sociedade. Uma das funções derivadas desse princípio é a criação dos deveres anexos. Alguns desses deveres são: Informação, lealdade, proteção, cooperação ou assistência, esse rol não é taxativo

A boa fé objetiva traz deveres anexos implícitos a toda relação obrigacional e a qualquer relação contratual como se em toda obrigação contivesse uma cláusula implícita de respeitar os deveres anexos à mostra da boa-fé. O artigo 422 do código civil diz que os contratantes devem guardar a probidade e a boa fé na execução do contrato. Isso vale além da fase contratual, mas também na fase pré-contratual e pós-contratual.

O descumprimento desses deveres anexos da boa-fé gera a chamada violação positiva do contrato que decorre do cumprimento imperfeito da obrigação. Exemplo o vendedor que entrega a coisa prometida, mas falta com o dever anexo da informação ou da proteção contraindo a possibilidade de ter uma responsabilidade civil pós-contratual.

É perfeitamente cabível o inadimplemento do contrato, a remissão ao status quo como a indenização equiparada em dinheiro:

1. A violação dos deveres anexos dos contratos decorrentes do

princípio da boa-fé, em especial o dever de lealdade e de informação, implica inadimplemento do contrato, e restituição ao status quo ante ou indenização do equivalente em dinheiro. 2. Ao autor cabe o ônus de comprovar os fatos constitutivos do seu direito, enquanto ao réu os impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor. Havendo comprovação por prova testemunhal dos direitos constitutivos do autor, e a inércia do requerido em comprovar o seu direito, o pedido deve ser julgado procedente. 3. Apelação cível desprovida”. (TJ-MA – Apelação 0172952014 MA 0001207-40.2010.8.10.0063. Primeira Câmara Cível. Relator: Kleber Costa Carvalho. Data de Julgamento: 31/07/2014.).

Na doutrina de Paulo Roberto Nalin *apud* Stolze e Pamplona filho:

O dever de cooperação, de outra forma, se reporta à obrigação de se facilitar o cumprimento obrigacional, com base nos critérios e limites usuais ditados pelos usos, costumes e boa-fé. A cooperação é encarada, no mais, em um duplo sentido, apesar de sua natural tendência de favorecimento ao devedor, exigindo de ambos os contratantes uma postura de solidariedade (2010, p.109).

O dever de informação trata-se de uma imposição moral e jurídica a obrigação de comunicar à outra parte todas as características e circunstâncias do negócio e, bem assim, do bem jurídico, que é seu objeto, por ser imperativo de lealdade entre os contraentes (GAGLINIANO, STOLZA, 2018).

Em conclusão, verificamos que os deveres anexos ou de proteção gerarão efeitos que subsistirão à própria vigência do contrato em si, caracterizando aquilo que a doutrina convencionou chamar de “pós-eficácia das obrigações” (GAGLINIANO, STOLZA, 2018, p.447)

Nesta linha, pode-se falar que os deveres anexos são como cláusulas “invisíveis” que acompanha toda negócio e contrato. As partes têm a ciência que devem ser leais, confidentes e cooperarem entre si em todo o processo da contratação.

1.2 A relativização dos princípios

Os princípios em regra possuem caráter obrigatório, mas não são absolutos. O contrato tem um papel social que deve seguir sempre as margens do interesse social e a dignidade da pessoa.

Nenhum princípio contratual é absoluto ou ilimitado. Sempre sofrerá a concorrência de outros, o que impõe ao intérprete a tarefa de harmonização, notadamente entre os de uma classe e os de outra. (LÔBO,2019)

A função social do contrato já remete a ideia de que os particulares têm livre poder para contratarem entre si desde que respeitem os limites impostos. A justiça social não pode se desvincular das relações contratuais, pois mais vale a coletividade.

Quando se fala dos princípios nos contratos o mais remetido é o da obrigatoriedade dos contratos já que o contrato é lei entre as partes. Mas nem mesmo o *pacta sunt servanda* é absoluto e atualmente essa ideia de absolutismo vem tornando mais flexível e se adaptando a cada caso concreto. É possível ter a revisão contratual nos casos de força maior e caso fortuito que justificam também a exceção ao princípio da obrigatoriedade.

O doutrinador Flávio Tartuce também defende a mitigação do princípio da força obrigatória: “é certo que o princípio da força obrigatória não tem mais encontrado a predominância e a prevalência que exercia no passado. O princípio em questão está, portanto, mitigado ou relativizado.” (2020, p.109)

Outra situação juridicamente aceita para à revisão contratual é nos casos que ocorrem as chamadas teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva. O novo código civil trouxe nos seus artigos 317 e 478 a possibilidade de revisão do valor ajustado da prestação bem como a resolução por onerosidade excessiva.

Para configurar a revisão contratual em decorrência das teorias da imprevisão e da onerosidade tais requisitos devem ser cumpridos, como o ganho excessivo para uma parte e a desvantagem e ônus para outra. Tais teorias serão tratadas de modo aprofundado nos próximos capítulos.

Para finalizar, a lição de Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2018) afirma que mudanças bruscas, portanto, durante a execução, e que impliquem injusta alteração na base econômica do contrato, poderão justificar a revisão de sua

balança econômico-financeira.

É necessário analisar cada caso concreto e seus desdobramentos para saber o que resultou a desvantagem e onerosidade para uma parte, por exemplo a ocorrência de caso fortuito ou força maior. Tais teorias serão tratadas de modo aprofundado nos próximos capítulos.

CAPÍTULO II – TEORIA DA IMPREVISÃO E ONEROSIDADE EXCESSIVA

Partindo dos princípios expostos no capítulo anterior, em especial o da obrigatoriedade dos contratos, sabe-se que este, quando firmado, faz lei entre as partes. Sendo assim, é pressuposto que o que foi inicialmente acordado deve ser respeitado e findado nos seus termos originais.

No entanto, também foi constatado que tais princípios não são absolutos. Portanto, o objetivo desse capítulo é justamente abordar a possibilidade de relativização do princípio da obrigatoriedade dos contratos por meio da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva.

No ordenamento jurídico brasileiro é plenamente possível que a vontade das partes seja substituída por uma decisão judicial. Referida situação ocorre mediante uma revisão contratual que proferirá sentença proveniente de ação judicial. Acerca desta questão, leciona Silvio Venosa:

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. Em qualquer caso, devem ser avaliados os riscos normais do negócio. Nem sempre essa onerosidade equivalerá a um excessivo benefício em prol do credor. Razões de ordem prática, de adequação social, fim último do direito, aconselham que o contrato nessas condições excepcionais seja resolvido, ou conduzido a níveis suportáveis de cumprimento para o devedor (VENOSA, 2019, p.120).

Nota-se, portanto, que esta prerrogativa se faz uma verdadeira exceção à

autonomia da vontade e possui o condão de alterar a relação contratual restabelecendo a harmonia no negócio jurídico. Desse modo, faz-se imprescindível o estudo da teoria da imprevisão e onerosidade excessiva, bem como de suas peculiaridades e requisitos de aplicação.

2.1 Conceito e Evolução Histórica

2.1.1 Teoria da Imprevisão

O contrato, mesmo que assinado pelas partes, pode se tornar imprevisível e alterar as condições fáticas do negócio, ainda que após a sua assinatura. Para compreender esta questão, fundamental se faz tratar da cláusula oriunda do Direito Canônico, '*rebus sic stantibus*', que fundamenta a permissão para se alterar a relação contratual.

Esta se faz, portanto, uma exceção da obrigatoriedade, quando há alguma alteração não prevista na realização inicial do contrato ou acordo. Exemplificando essa possibilidade, Donizetti e Quintella dispõem:

[...] os contratos de trato sucessivo dependentes de circunstâncias futuras entendem-se pelas coisas como se encontram. Em outras palavras, nos contratos de execução continuada que se sujeitem de alguma forma a algum evento futuro, deve-se levar em conta a conservação das condições externas tais como eram no momento da contratação (2020, p 496).

A possibilidade de alteração contratual é uma ideia tão remota que se fez presente até mesmo no Código de Hamurabi, datado cerca de dois mil anos antes de Cristo. Referido diploma já tratava de forma bem organizada acerca do não cumprimento do contrato, sendo favorável à sua modificação caso não houvesse prejuízo a parte que foi atingida de forma superveniente. In verbis, o Código de Hamurabi (1.800 a.C) dispunha:

Art. 48 - Se alguém tem um débito a juros, e uma tempestade devasta o seu campo ou destrói a colheita, ou por falta d'água não cresce o trigo no campo, ele não deverá nesse ano dar trigo ao credor, deverá modificar sua tábua de contrato e não pagar juros por esse ano (BUZON, 2000, *online*).

Apesar de ser uma disposição milenar, em determinado momento da evolução humana, a cláusula 'rebus sic stantibus' não encontrou espaço de aplicação em alguns ordenamentos, passando a ser suprimida dos direitos nacionais. Neste sentido:

Ocorre que esta cláusula, importante, sobretudo pelo caráter mais solidarista que imprimia ao contrato, acabaria por cair no esquecimento nos sistemas jurídicos dos séculos XVIII e XIX, especialmente durante o auge do liberalismo, em que se cultuava a vontade e a razão humana como o centro de todo o universo social (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2020, p.256).

Essa ideia do liberalismo e da soberana força obrigatória do contrato, acima mencionada, perdeu espaço na primeira metade do século XX. Com o advento da Primeira Guerra e as conseqüentes alterações na economia global, a nova realidade proporcionada pelo pós-guerra gerou diversos impactos e alterações em questões contratuais que haviam sido firmadas antes do combate.

Em 1903, um importante julgamento acerca de alterações contratuais fora realizado na Inglaterra. O caso *Krell v. Henry* revolucionou o direito inglês e deu origem à doutrina da frustração do propósito. O fato é que C.S Henry, motivado a assistir à coroação do Rei Edward VII de um local estratégico, celebrou contrato de locação de um apartamento com Paul Krell. Henry efetivou o pagamento da entrada do valor acordado e comprometeu-se a pagar o valor restante dois dias antes do início do contrato, ou seja, da data da coroação (BRANCO, 2020).

Ocorre que, por força de uma enfermidade que acarretou o Rei Edward VII a cerimônia não pôde se realizar, sendo adiada para meses depois da data prevista. Devido ao adiamento da cerimônia, o locatário, C.S Henry, se recusou a pagar o valor restante. Por sua vez, Paul Krell, o locador, ajuizou ação judicial com intuito de receber o valor remanescente.

Apesar do acordo escrito não mencionar o motivo da celebração do aluguel, a corte entendeu que havia um propósito implícito no contrato (a premissa fundamental), que era de conhecimento das partes. Assim, a frustração desta premissa por fato imprevisível implicava, necessariamente, na resolução do contrato.

Esse motivo determinante havia sido perdido sem culpa de C.S Henry, por isso, este fora liberado da obrigação de pagar o valor restante (BRANCO. 2020).

Por meio da análise do caso, nota-se que a execução é frustrada se o motivo que levou a parte a assumir o contrato desaparecer por fatos imprevisíveis na época da celebração. A partir desse marco histórico foi desenvolvida a noção de revisão contratual por fato imprevisível.

Anos depois, no contexto pós Primeira Guerra Mundial, fora aprovada, na França, uma lei que liberava a revisão dos contratos afetados pela guerra. Por ser fruto de um projeto do deputado francês Gabriel Failliot, referida lei fora denominada 'Loi Failliot', sendo aprovada em 21 de janeiro de 1918. Acerca do tema, Otávio Luiz Rodrigues Jr dispõe:

Era uma lei de guerra, de caráter transitório, mas que introduziu no ordenamento jurídico um suporte normativo que possibilitou a resolução, por qualquer das partes contratantes, de obrigações de fornecimento de mercadorias e alimentos, contraídas antes de 1º de agosto de 1914, bem assim que ostentassem a natureza sucessiva e continuada, ou apenas diferida (2006, p.29).

Tanto o caso Krell v. Henry quanto a lei Loi Failliot possuem um elemento em comum, qual seja, o surgimento de um fato futuro imprevisível capaz de alterar toda a estrutura e execução do contrato. No primeiro caso mencionado, o motivo determinante se perdeu. Consequentemente, a função do contrato para uma das partes também foi declinada. Já a lei francesa operou a possibilidade de resolução daqueles contratos que foram, de alguma forma, afetados pela guerra.

Sendo assim, pode-se dizer que a imprevisão tem o condão de 'adequar' o contrato para a realidade vigente à época da execução, afinal, não é razoável o contrato ser 'intocável' a certos acontecimentos. Seria desproporcional, por exemplo, exigir o cumprimento de um contrato afetado pela I Guerra em seus exatos termos, vistos que os fatos supervenientes mudaram todo o cenário global e causaram um consequente desequilíbrio contratual.

A teoria da imprevisão foi consagrada em âmbito interno por Arnaldo

Medeiros da Fonseca em sua obra 'Caso Fortuito e Teoria da imprevisão', publicada no Brasil em 1932. Nesta obra o autor estrutura a ideia da revisão contratual baseada na imprevisão (TORRES NETO, 2020).

Atualmente, referida teoria encontra-se disposta no ordenamento jurídico brasileiro quando o art. 317 do Código Civil de 2002 dispõe que, se por motivos extraordinários imprevisíveis na época da assinatura do contrato, ocorrer manifesta desarmonia entre o valor inicial da prestação e o valor real no momento da execução, pode o juiz adequar o valor a pedido da parte, assegurando, quanto possível, o valor da real prestação (BRASIL, 2002).

Nota-se, portanto, que a teoria da imprevisão torna possível e pertinente a resolução ou revisão de contratos, quando ocorrerem fatos novos e imprevisíveis às partes, sem que estas tenham contribuído para este resultado. Ademais, é necessário que tais fatos sejam impactantes o suficiente para trazerem consequências na base econômica ou na execução do contrato.

2.1.2 Onerosidade Excessiva

Após o estudo da teoria da imprevisão efetuado no tópico anterior, é possível dizer que a onerosidade excessiva é um desdobramento lógico desta ideia. Visto que o desequilíbrio econômico ulterior ao contrato pode desregular a relação firmada, gerando onerosidade demasiada a uma das partes e encargos excessivos à outra:

O Código Civil italiano de 1942 inovou ao estabelecer, no art. 1.467, a possibilidade de resolução do contrato comutativo de execução continuada em razão de superveniente onerosidade excessiva decorrente de fato imprevisível, a qual pode ser evitada se a parte beneficiada se oferecer para revisar o contrato, restabelecendo o equilíbrio entre as prestações. Como se vê, trata-se de uma particularização da teoria da imprevisão, que a admite apenas nos casos em que a alteração das circunstâncias gerar extrema vantagem para uma parte em detrimento de grande prejuízo para a outra (DONIZETTI; QUINTELLA, 2020, p.496).

Segundo Cláudia Divino (2019, *online*), a onerosidade excessiva é causa de revisão contratual que objetiva reduzir a prestação ou alterar sua execução,

“quando não se tem mais prestações a serem cumpridas pela parte contrária”. Desta forma, é possível dizer que este instituto objetiva, simplesmente, o restabelecimento da comutatividade contratual.

Inicialmente, a onerosidade excessiva fora disposta no ordenamento jurídico brasileiro no âmbito consumerista. O Código de Defesa do Consumidor prevê em seu art. 6, inciso V, que “a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas” (BRASIL, 1990).

Posteriormente, o Código civil Brasileiro de 2002, amplamente inspirado pelo código civil italiano, complementou esta teoria em uma seção especialmente dedicada a ela, nomeando-a ‘Da Resolução por Onerosidade Excessiva’ (BRASIL, 2002).

Composta por três artigos fundamentados no equilíbrio contratual e na função social, a onerosidade excessiva possibilita ao devedor pedir a resolução do contrato ou a alteração das condições destes, com o fim de restabelecer seu equilíbrio, vez que a prestação se tornou excessivamente onerosa, causando como consequência enriquecimento injustificável. Tais artigos abriram margens para duas correntes, com entendimento distintos, quanto a possibilidade de revisão contratual:

Como se vê, o Código não cuidou expressamente da revisão judicial dos contratos por onerosidade excessiva. Tratou de sua resolução (art. 478), assim como da possibilidade de revisão voluntária (art. 479). Daí surgiram duas correntes: a minoritária, que interpreta o dispositivo literalmente, e não admite a revisão por onerosidade excessiva; e a majoritária, que interpreta o dispositivo sistematicamente, e a admite, estabelecendo um diálogo com o Código de Defesa do Consumidor (DONIZETTI, 2020, p. 497).

Quanto a sua incidência, Marcos de Almeida Azevedo (2020, p.76) afirma que “a onerosidade excessiva pode caracterizar-se no momento da formação do contrato ou durante sua fase de execução (fase de cumprimento das obrigações pactuadas)”. Nesta segunda hipótese, é necessário haver uma supervisão adequada para que o contrato não se torne um instrumento de obtenção de ganhos indevidos, levando grandes prejuízos a um dos contratantes.

Se a onerosidade preceder o contrato, se estará diante de um vício do negócio jurídico: a lesão. Com base no art. 157 do Código Civil, a lesão ocorre quando determinada pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta. Nesse caso, senão for suprido o valor, o negócio jurídico deverá ser anulado.

A desproporção deve ser averiguada por ocasião do negócio, daí importar anulação, e não resolução, como se dá na superveniente onerosidade excessiva. O negócio também poderá ser salvo, se o beneficiado oferecer complementação de valor ou concordar com a redução do proveito, ajustando-se as prestações (*reductio ad aequitatem*) (GODOY et. al. 2020, p. 113).

Nota-se, portanto, que apesar de também ocorrer de forma isolada, na grande maioria das vezes a onerosidade excessiva se trata de uma especialização da teoria da imprevisão, visto que esta decorre de algum fator superveniente, capaz de causar grande desarranjo econômico como consequência. Sendo assim, esta situação negativa deve ser evitada ao máximo, e imediatamente sanada quando existente.

2.2 Previsão Legal

No que tange a Teoria Imprevisão, o Código Civil brasileiro inovou ao dispor em seu artigo 317 que se por motivos extraordinários, imprevisíveis na época da assinatura do contrato, suceder manifesta desarmonia entre o valor inicial da prestação e o valor real no momento da execução, pode o juiz adequar o valor a pedido da parte, assegurando, quanto possível, o valor da real prestação.

Ao se referir à ‘motivos imprevisíveis’, referido dispositivo legal adota expressamente a teoria da imprevisão. Apesar disto, muitos doutrinadores, como Marcos de Almeida Azevedo (2020, p.163), consideram que esta previsão normativa não é suficiente “para solução de todos os casos de onerosidade excessiva e de desequilíbrio contratual supervenientes”.

Sendo assim, a onerosidade excessiva ganhou um espaço específico no Código Civil, com intuito normatiza-la no ordenamento jurídico brasileiro. Presente na

seção IV, capítulo II, título V do Código Civil de 2002, a onerosidade excessiva é regulamentada por três artigos. Quais sejam:

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva (BRASIL, 2002, *online*).

O artigo 478 prevê acerca dos requisitos de aplicação da resolução contratual motivada pela onerosidade excessiva. A importância desta disposição é tamanha, que o presente estudo irá abordá-la, de forma mais profunda, no tópico que se segue.

O artigo 479, por sua vez, estabelece a hipótese de modificação das prestações, de forma voluntária e amigável, pela qual é possível evitar uma resolução via demanda judicial e, ainda assim, sanar a onerosidade excessiva que compromete o negócio jurídico.

Por fim, o artigo 480 dispõe que "o obrigado poderá pleitear judicialmente a redução da prestação ou alteração da maneira de executá-la" (GUILHERME, 2017 p.304), com intuito de garantir o equilíbrio contratual das prestações unilaterais. Evitando, assim, a onerosidade excessiva para a parte devedora.

Nota-se, portanto, que a resolução do contrato pela onerosidade excessiva não é a primeira opção, nem tão pouco a regra, do legislador brasileiro. Isto é, inicialmente, o Código Civil nacional sugere que um acordo seja realizado entre as partes, pelos seus próprios esforços, chegando-se a um consenso adequado a todos. Caso esta forma de anuência seja falha, é possível então partir para a aplicação da onerosidade excessiva, buscando a resolução, propriamente dita.

Além da previsão legal acima mencionada, o Conselho de Justiça Federal, interpretando o Código Civil, estabeleceu uma série de enunciados com intuito de

tratar o desequilíbrio contratual e as consequências desta situação.

Os enunciados reafirmam, entre outras disposições, a ideia de ser preferível a revisão ao invés da resolução do contrato, consagrando o princípio da conservação nas hipóteses onde o juiz tem a competência de modifica-lo. Em seus termos, dispõe o enunciado 176 do CJF: “em atenção ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, o art. 478 do CC/2002 deverá conduzir, sempre que possível, à revisão judicial dos contratos e não à resolução contratual” (CJF, 2012, p. 37).

Ainda sobre o princípio da conservação do contrato, o enunciado nº 367 afirma que “nas ações que tenham por objeto a resolução do pacto por excessiva onerosidade, pode o juiz modificá-lo equitativamente, desde que ouvida a parte autora, respeitada sua vontade e observado o contraditório” (CJF, 2012, p. 58).

As disposições do Conselho de Justiça Federal fazem, ainda, uma reafirmação do quem vem a ser fato imprevisível. Desta forma, estabelece o enunciado nº 366 que “o fato extraordinário e imprevisível causador de onerosidade excessiva é aquele que não está coberto objetivamente pelos riscos próprios da contratação” (CJF, 2012, p. 58).

Ademais, demonstra-se no enunciado nº 175, que esta imprevisão “deve ser interpretada não somente em relação ao fato que gere o desequilíbrio, mas também em relação às consequências que ele produz” (CJF, 2012, p.39). Por fim, dispõe o enunciado nº 365:

A extrema vantagem do art. 478 deve ser interpretada como elemento acidental da alteração das circunstâncias, que comporta a incidência da resolução ou revisão do negócio por onerosidade excessiva, independentemente de sua demonstração plena (CJF, 2012, p. 58).

Mediante o exposto, é possível perceber que as teorias da imprevisão e onerosidade excessiva estão dispostas tanto na lei, quando em outras fontes normativas, visto a imprescindibilidade destas ao ordenamento jurídico pátrio. Sendo assim, fundamental se faz conhecer quais são os requisitos para a revisão contratual e aplicação de referidas teorias.

2.3 Requisitos para a Revisão Contratual pela Aplicação das Teorias da Imprevisão e da Onerosidade Excessiva

Conforme apresentado no decorrer deste estudo, a aplicação das teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva não se fazem regra ao direito contratual. Sendo assim, é necessário que estejam presentes determinados requisitos para que se possa, efetivamente, concretizar a aplicação destas teorias.

A revisão contratual por motivos de imprevisão exige como requisito primordial que o contrato seja comutativo. Isto é, firmado com prestações certas e determinadas nas quais os polos possam prever as vantagens e encargos decorrentes da contratação. Ademais, é possível que esta comutatividade seja de execução diferida, cumprida em um só ato, mas em momento posterior, ou continuada, por meio de atos reiterados com vencimento certo (SILVA LUIZ, 2017).

O segundo requisito encontra-se presente no campo da execução da teoria, onde predomina o motivo para sua indecência. Devendo este ser resultante da imprevisão que gerou as alterações fáticas. É necessário, portanto, que as mudanças supervenientes sejam inesperadas e imprevisíveis à época da celebração do contrato, não tendo como as partes preverem referida situação. Por fim, o terceiro requisito exige que as alterações advindas tenham o condão de acarretar um desequilíbrio entre as prestações, alterando, assim, a situação econômica do contrato.

Preenchidos referidos requisitos para aplicação da teoria da imprevisão, necessário se faz analisar a ocorrência, ou não, de onerosidade excessiva no negócio jurídico firmado. Para concretizar a aplicação desta, é preciso observar o preenchimento de mais dois requisitos, sendo estes baseados na discrepância dos ganhos e perdas entre as partes. Neste sentido:

Se o caso for de aplicação da teoria da onerosidade excessiva (art. 478 do Código Civil e art. 6º, V, do Código de Defesa do Consumidor), há, ainda, mais dois requisitos: uma situação de grande vantagem para um contratante, e, em contrapartida, uma situação de onerosidade excessiva para o outro (GUILHERME, 2017 p.305).

Apesar desta afirmação, muitos doutrinadores como Pablo Stolze Gagliano, Pamplona Filho, entre tantos outros, consideram que a onerosidade

excessiva pode se dar para ambas as partes.

Neste sentido, é possível afirmar que a aplicação desta teoria não pressupõe, necessariamente, o enriquecimento de uma parte em detrimento do empobrecimento da outra. “Isso porque a superveniência da circunstância não esperada poderá haver determinado onerosidade para ambas as partes, sem que, com isso, se afaste a aplicação da teoria” (GAGLIANO, PAMPLONA FILHO, 2017, p. 261).

Nota-se, portanto, que existem requisitos para a revisão contratual pela aplicação das teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva, fazendo com que sua instituição não seja regra no direito contratual que vigora no ordenamento jurídico brasileiro.

CAPÍTULO III – O CONTRATO DE LOCAÇÃO NO ÂMBITO CIVIL

O direito civil brasileiro se preocupou em tratar dos demais tipos de contratos, entre essa classificação pode-se enumerar algumas, inclusive já tratados em outros capítulos: os consensuais, unilaterais e bilaterais, gratuitos ou onerosos, comutativos e aleatórios, quanto a sua execução e entre outros critérios.

Nesse capítulo será tratado especificadamente sobre os contratos de locações, em especial a sua extinção. O Código Civil define como locação o contrato firmado entre o locador e o locatário.

O locador se compromete a ceder ao locatário o uso e gozo de certa coisa, com delimitações como o prazo, a restituição e os direitos e deveres de cada parte. Acerca dessa classificação, leciona Carlos Roberto:

Locação de coisas é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a conceder à outra o uso e gozo de uma coisa não fungível, temporariamente e mediante remuneração. Segundo o art. 565 do Código Civil, é contrato pelo qual “uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição”. Trata-se de contrato que sempre desfrutou de enorme prestígio no direito privado, figurando hoje logo em seguida à compra e venda, no grau de utilização e importância no mundo negocial (GONÇALVES, 2020, p.326).

Portanto, o contrato de locação é disciplinado pelo próprio Código Civil, bem como pela Lei do inquilinato (Lei nº 8.245 de 1991), que trata de forma exclusiva as locações urbanas garantindo maior igualdade e proteção entre as partes.

3.1 Do Contrato de Locação

3.1.1 Das partes do Contrato e Seus Direitos e Deveres Com Base No Código Civil

Em se tratando de locação das coisas e com base no código Civil, se tem duas terminologias para se referir as partes propriamente ditas ao contrato: locador e locatário, ambas com direitos e deveres.

De acordo com Gagliano e Pamplona (2020, p.423), “no que diz respeito às partes, são utilizadas como sinônimos de locador e de locatário, respectivamente, arrendador e arrendatário, ou senhorio e inquilino, embora estas últimas sejam mais comuns nas locações imobiliárias”. Os deveres do locador são regulamentados no Código Civil de 2002, em seu artigo 566, que dispõe *in verbis*:

Art. 566. O locador é obrigado:

I - a entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário;

II - a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico da coisa (BRASIL,2002).

O dever introdutório do locador se dá no campo da entrega da coisa estipulada, deve se proceder em perfeito estado de servir para o uso e gozo do que se destina, afinal foi por esse motivo que se firmou o contrato.

O contrato de locação se consolida no momento da assinatura do contrato nascendo o vínculo jurídico de obrigações. Ilustrando essa situação, Glaciano e Pablo (2020, p.436) elucidam que “assim, celebrado o contrato, mas não cumprida tal obrigação básica do locador, cabe não somente a resolução da avença, mas, também, perdas e danos”.

O locador, como regra, ainda tem o dever de conservar e arcar com as despesas para a conservação da coisa locada durante toda a vigência da locação. Salvo se tiver cláusula em sentido diverso, invertendo o ônus da conservação do bem alugado, possibilidade dada pela liberdade contratual e autonomia da vontade.

Providenciar para que o locatário usufrua a coisa durante todo tempo estipulado também é uma garantia que o locador deve assumir. O locatário tem o

direito do uso manso e pacífico do objeto bem como resguardará o locatário dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direitos sobre a coisa alugada, e responderá pelos seus vícios, ou defeitos, anteriores à locação (BRASIL, 2002). Por fim, cabe ao locatário:

Art. 569. O locatário é obrigado:

I - a servir-se da coisa alugada para os usos convencionados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse;

II - a pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, e, em falta de ajuste, segundo o costume do lugar;

III - a levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito;

IV - a restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular (BRASIL, 2002).

Após a entrega da coisa o locatário começa a usufruí-la, mas nascem também os seus deveres. Entre esses, é listada a obrigação de usar da coisa alugada nos limites estabelecidos e respeitando a sua natureza, por exemplo, o aluguel, no qual o seu limite é a moradia do próprio locatário e de sua família.

Como supracitado, o locador deve resguardar o locatário dos embaraços e turbações de terceiros. Mas é obrigação do locatário levar ao conhecimento do locador futuros problemas que surgir nesse sentido.

3.1.2 Inquilino e locador – Lei do Inquilinato

A lei de nº 8.245 especializa um dos principais tipos de locação, a de imóveis urbanos. Sendo assim é mais específica quanto aos deveres do Inquilino e Locador, em comparação das obrigações trazidas pelo Código Civil.

Na lei, encontramos os deveres do locador no art. 22 e do locatário no art. 23. Esses deveres são de espectro mais amplo daqueles originalmente constantes do Código Civil. No bojo do contrato, serão examinadas eventuais transgressões de cláusulas fixadas pelas partes. Nesse enfoque, devem ser sempre levados em conta o espírito da lei e as regras gerais que ordenam a interpretação dos contratos (VENOSA, 2021, p 77).

O artigo 22 enumera as obrigações do locador, algumas semelhantes as já trazidas no Código Civil:

Art. 22. O locador é obrigado a:

- I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio (BRASIL, 1991).

O parágrafo único do mesmo artigo trata das despesas extraordinárias de condomínio que será da responsabilidade do locador, afinal, não se enquadram nos gastos rotineiros suportados pelo locatário:

- Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:
- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - g) constituição de fundo de reserva (BRASIL, 1991).

Tal disposição legal garante mais proteção ao inquilino, vez que não suportara gastos extraordinários. Nesse sentido ensina Silvio Venosa:

Sendo obrigação do locatário o pagamento tão só das despesas ordinárias definidas por lei, não pode o contrato dispor diferentemente, sendo nula a cláusula que impõe ao inquilino o pagamento de despesas extraordinárias do condomínio. Trata-se de garantia assegurada ao locatário pela lei (2021, p.125).

O artigo 23 por sua vez trata das obrigações do locatário, listadas a seguir aquelas que não já foram tratadas pelo código civil: Novamente lista o pagamento

pontual do aluguel e os encargos da locação. Mas especifica o prazo em caso de não ter sido estipulado, até o sexto dia útil.

No inciso V determina dever do locatário a reparação dos danos no imóvel decorridas por sua culpa. O inciso VI trata da não modificação do imóvel sem o consentimento prévio e escrito do locador. Deve também entregar ao locador as cobranças de tributos, documentos e multas.

Além de pagar as despesas decorrentes do seu convívio e bem estar, permitir a vistoria do imóvel previamente marcada. Cumprir com as convenções e regulamentos do condomínio. E por fim pagar as despesas ordinárias de condomínio

3.2 Como a Pandemia Do Corona Vírus afetou os contratos

A partir de 2020, o Brasil foi assolado com a pandemia que além de várias vidas também está custando um cenário caótico nos direitos contratuais. Não demorou muito para gerar uma instabilidade no mundo jurídico, sendo mais preciso nos contratos.

Algumas situações merecem maior atenção, como as locações de imóveis para pontos comerciais. Por exemplo, uma sala comercial em um shopping, um ponto no centro da cidade e casas noturnas. Em praticamente todas as regiões do Brasil esses tipos de atividade tiveram restrições.

Vários decretos foram publicados nesse sentido, inicialmente restringindo as atividades não essenciais (englobando a maioria dos comércios), as atividades noturnas como festas e eventos foram suspensas até segunda ordem. No primeiro trimestre de 2021 essa situação não mudou, pelo contrário, está ficando cada vez mais severa para esse ramo, como por exemplo, o lockdown que proibi até mesmo a circulação de pessoas.

Diante disso, a arrecadação desses lugares caiu drasticamente, não conseguindo manter nem o mínimo, como o aluguel do espaço. Surge assim o desequilíbrio que assombra os contratos de locação, e uma possível revisão ou rescisão contratual.

Em seguinte, será abordado as teorias da imprevisão de da onerosidade excessiva com base na perspectiva do Coronavírus e como consequência, as alterações trazidas nos contratos, em especial o de locação.

3.3 Teorias da Imprevisão e Onerosidade Excessiva como fundamento para a revisão de contratos de locação afetados pela pandemia

Inicialmente, é interessante fazer a análise de um processo, mais precisamente uma decisão de segundo grau, publicada em São Paulo. Trata-se de um processo no qual a autora firmou com a outra parte Instrumento Particular de Contrato de Locação, com vigência de 60 meses. O contrato tem uma cláusula que delimita o uso do imóvel: Casa de shows. Entre os pedidos da autora, dois merecem destaque:

[...] b) seja concedida inaudita altera pars a tutela cautelar antecedente para que seja determinada a suspensão da exigibilidade do pagamento do aluguel advindo do Contrato de Locação descrito, durante o período de força maior decorrente da pandemia do Covid-19 ou até a data em que as partes façam um acordo a respeito deste tema, estabilizando a situação.

c) Acaso entendimento diverso, requer seja concedida inaudita altera pars a tutela cautelar antecedente para que seja determinada a redução de 70% (setenta por cento) sobre o pagamento gg do aluguel advindo do Contrato de Locação descrito, sendo determinado que a autora pague 30% (trinta por cento) do valor original do aluguel, durante o período de força maior decorrente da pandemia do Covid-19 ou até a data em que as Partes façam um acordo a respeito deste tema, estabilizando a situação (TJSP, PETIÇÃO INICIAL, PROCESSO : 1003045-64.2020.8.26.0011).

A petição inicial é fundamentada também com a teoria da Onerosidade Excessiva:

42. Neste cenário atípico, o Código Civil permite a revisão judicial do contrato, nos seguintes termos: 'Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação' [...] Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva" (TJSP, PETIÇÃO INICIAL, PROCESSO: 1003045-64.2020.8.26.0011)

Foi interposto agravo de instrumento contra decisão de 1º grau que concedeu em parte a tutela requerida, determinando a redução em 50% do contrato de locação. Com o fim de majorar para 70 % de redução do valor do aluguel contratado.

Em segundo grau foi indeferido o pedido, determinando que a redução se mantenha em 50% do valor contratado. O desembargador fundamenta sua decisão de forma muito coesa, afirmando que é inegável que as relações firmadas entre particulares sofrerão abalo (TJSP, 2020).

Porém, não pode se desprender que existe uma cadeia produtiva formada pelos integrantes da sociedade, de modo que o desarranjo de um setor pode comprometer o todo. Além, de que 50% pode parecer pouco para o inquilino, mas para o locador pode ter grande relevância.

Outra decisão de 2º grau deferida no Tribunal de Justiça do Distrito Federal (2020) também foi fundamentada na redução da atividade econômica e na teoria da imprevisão. O agravante propôs ação revisional de aluguel de R\$ 2.000,00 mensais para R\$ 1.000,00 mensais, tendo em conta a redução da atividade do seu escritório de advocacia, em razão da Pandemia do COVID-19.

Na decisão do agravo de instrumento o Desembargador argumentou com base no princípio da obrigatoriedade dos contratos, mas que o judiciário também não pode se desprender da realidade e da presente crise:

O Poder Judiciário deve ser fonte de Segurança Jurídica. Por isso, em termos ditos normais, tem de ser fiador da execução dos contratos, da execução de garantias, da estabilidade dos pactos, havendo a prevalência, pois, do Princípio da Obrigatoriedade dos Contratos. Em situações como a presente, de calamidade, entretanto, o Poder Judiciário deve atuar de forma a mitigar as consequências da crise, distribuindo os prejuízos econômicos de forma adequada, de maneira a não agravar mais ainda a situação de depressão econômica (TJDF, Agravo de Instrumento nº 0707596-27.2020.8.07.0000, 2020)

E se atentou a teoria da imprevisão bem como na alternativa que o juiz tem de relativizar o contrato quando demandado:

Com base nesse raciocínio, entra em ação o Princípio da Imprevisão, autorizando-se a modulação das obrigações quando evento externo,

imprevisível, ataca a relação jurídica e a torna difícil de ser executada para um dos seus polos. Dependendo da situação, portanto, poderá o Juiz relativizar o cumprimento da obrigação, preservando até mesmo o próprio Contrato, pois a sua não relativização levaria ao rompimento da relação jurídica, prejudicando o próprio credor (TJDF, Agravo de Instrumento nº 0707596-27.2020.8.07.0000, 2020).

Mesmo o desembargador admitindo que a redução do fluxo do capital do escritório e de fato a imprevisão decorrente da pandemia, ele se atentou também ao lado do locatário, parte que não pode ficar “esquecida” nessa relação, afinal o locatário também está tendo perdas:

Mas não se deve apenas ver o lado do locatário. O locador pode ser pessoa a depender da renda para o sustento. Nesses casos, portanto, o balizamento do Poder Judiciário faz-se mais ainda imperioso, equilibrando os sacrifícios de cada qual com base em critérios de equidade (TJDF, Agravo de Instrumento nº 0707596-27.2020.8.07.0000, 2020).

Em 2º grau foi deferido parcialmente o pedido da tutela, reduzindo o valor do aluguel de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais) mensais pelo período de março a maio de 2020.

Por fim, uma decisão diferente das já analisadas. O pedido do autor era a redução em 25% (vinte e cinco por cento) do aluguel e que o valor não fosse reajustado enquanto pendurasse a pandemia. Mas após a análise do faturamento se constatou que a empresa voltou a faturar do mesmo modo que antes da pandemia, não demonstrando que o negócio da agravante estava inviabilizado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – ANTECIPAÇÃO DE TUTELA – REDUÇÃO DE ALUGUEL. 1. – A concessão da tutela antecipada demanda a presença de requisitos legais, pois ela adianta os efeitos de mérito, propiciando imediata execução. Deve existir prova inequívoca e o Juiz se convencer da verossimilhança da alegação, e ainda existir receio de dano irreparável ou de difícil reparação ou ficar caracterizado o abuso de direito de defesa ou manifesto intuito protelatório da parte contrária; 2- Pedido de redução do aluguel – Faturamento informado pela agravante, que demonstra que nos últimos meses ela voltou a atingir a cifra de antes da pandemia. Antecipação de tutela denegada. RECURSO IMPROVIDO (TJSP, Agravo de Instrumento nº 22590833120208260000, 2021).

Fazendo a análise das decisões trazidas percebe-se a aplicação de vários temas já tratados nessa pesquisa, mas de forma prática. O direito brasileiro preza pelo

bem-estar comum e pelo equilíbrio da sociedade (princípio da função social do contrato, tratado no capítulo 1), por isso o princípio do *pacta sunt servanda* ainda tem muita força.

Não é qualquer caso que enseja a aplicação da teoria da onerosidade excessiva ou da imprevisão como argumentos para uma revisão contratual. Afinal, é preciso ter uma estabilidade jurídica, mas em situações excepcionais a única alternativa é modificar os termos para chegar a um equilíbrio de interesse de ambas as partes e não ter uma desproporção que prejudicará uma parte.

Sobre a injustiça contratual, dispõe Almeida Guilherme:

A injustiça contratual se mostrará nítida sempre que houver desproporção entre as prestações contratuais, seguindo-se a lesão e a exploração de um contratante por outro. Em se tratando de função social do contrato, não basta a fixação subjetiva das obrigações contratuais, pois também será necessária a verificação objetiva das prestações, isto é, se a prestação corresponde equitativa e economicamente à prestação do outro, de forma a afastar o abuso contratual (2015, p.153).

Por fim, mais vale para o locatário sofrer uma redução temporária do que ter um contrato resolvido, ter seu lucro diminuído em 50 % por cento ainda é melhor do que ter seu imóvel vazio e suportando com todas as despesas como sozinho.

As partes dispõem de autonomia para resolverem entre si seus litígios, antes mesmo de partir para o judiciário. Os acordos firmados entre si têm o mesmo condão de adequar as prestações para a nova realidade. Com esse bom senso se evita o acúmulo de ações revisionais no judiciário e o uso demasiado do mesmo.

O contrato é a exteriorização da vontade das partes, podendo ser revisto decorrente de suas necessidades, como ensina Theodoro Júnior:

Na visão do Estado Liberal, o contrato é instrumento de intercâmbio econômico entre os indivíduos, onde a vontade reina ampla e livremente. Salvo apenas pouquíssimas limitações de lei de ordem pública, é a autonomia da vontade que preside o destino e determina a força da convenção criada pelos contratantes. O contrato tem força de lei, mas esta força se manifesta apenas entre os contratantes (2014, p. 17).

Diante de tudo que foi apresentado, se espera que a teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva ganhe ainda mais força no direito contratual, visto ser um importante mecanismo de reestabelecer o equilíbrio tanto contratual como social. Por meio dessas teorias, muitos contratos podem ser adequados à realidade econômica das partes.

CONCLUSÃO

Diante do estudo apresentado, pode-se dizer que o direito brasileiro está em constante evolução, tudo isso para acompanhar a necessidade humana. Princípios clássicos intocáveis estão sendo mitigados, afinal a demanda dos dias atuais não é a mesma de gerações anteriores.

Além disso, o presente trabalho possibilitou uma análise das etapas da formação de um contrato. O primeiro capítulo aprofundou no estudo dos princípios aplicáveis ao contrato, aqueles mais conservadores como o *pacta sunt servanda* pelo qual não seria possível a aplicação das teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva.

Concluiu-se no primeiro capítulo que os princípios se atentam ao equilíbrio da relação e entendem que o contrato está sujeito a alterações. Entre esses princípios estão o da função social do contrato que tende a seguir a função social, e o da relatividade dos contratos, permitindo a adequação contratual conforme o estado em que se encontrar.

Posteriormente, com o estudo das teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva elencados no segundo capítulo, concluiu-se que as mesmas têm aplicação em momentos anormais, decorrentes de circunstâncias não previsíveis no momento da formação da relação contratual.

Em seguida, no último capítulo, se adentrou nos contratos de locação, podendo concluir que as partes têm deveres e direito recíprocos que mantem o

contrato de locação organizado e justo. Foi nesse capítulo que trouxe casos práticos que demonstra como as teorias da imprevisão de a onerosidade excessiva podem fundamentar uma alteração contratual.

Ao longo do desenvolvimento desta pesquisa percebeu-se que o número de artigos e estudos sobre as teorias aumentaram consideravelmente com a pandemia do COVID-19.

Também aumentou, proporcionalmente, a procura por esse tipo de conteúdo. O motivo é que com a pandemia vários contratos se tornaram onerosos e de difícil execução. Todavia, os casos que se enquadram vão além da pandemia, são fatores cotidianos e mais comuns que podem desestabilizar o contrato e inutiliza-lo.

Dada a importância do assunto, torna-se importante a produção de conteúdo jurídico sobre o tema que está em alta. A maioria das vezes as pessoas sabem que tem algum meio de se ter a revisão do contrato, mas não sabem ao certo qual o caminho para isso. Importante salientar que as teorias devem ser adotadas em último caso.

O contrato deve sim ser seguindo nos seus termos, desde que esteja em situação normal, não se devem adotar tais linhas em conjunturas plenamente normais e sem quaisquer alterações. As teorias não devem ser regras, mas sim exceção, caso contrário uma grande instabilidade contratual assombraria o direito contratual.

Vale evidenciar que as partes têm a autonomia de negociarem as alterações que acharem justas e cabíveis, evitando ao máximo a dissolução do contrato. Quanto mais negociação amigável menos processos no judiciário. E por consequência, menos sobrecarga para o poder judiciário.

É essencial fugir dos extremos, não pender somente para um lado. Lembrar que ambas as partes são impactadas quando tem seus direitos reduzidos, mas é através dessa redução que muitos contratos continuam existindo e tendo validade. É mais benéfico um locador ter seu lucro reduzido do que zerado, afinal ele também tem outros compromissos para serem arcados.

Trata-se de um tema que ficou ainda mais interessante, pois seus desdobramentos podem ser vistos na prática. Por isso, essa pesquisa pode auxiliar quem estiver passando pela situação da onerosidade e da imprevisão, e principalmente orientar na direção certa.

Respondendo a pergunta central: sim, é possível a aplicação da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva nos contratos de locação. Naqueles casos em que o contrato por motivo imprevisível se torna desproporcional a ponto de ser impossível continuar a sua execução. Com a pandemia do COVID, houve o aumento da aplicação das teorias em decorrência da imprevisão e da onerosidade excessiva.

REFERÊNCIAS

AMARAL, Francisco. **Direito Civil**: introdução. 4. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

AZEVEDO, Marcos de Almeida Villaça. **Onerosidade Excessiva e Desequilíbrio Contratual Superveniente**. 1ª ed. São Paulo: Almedina, 2020.

BIERWAGEN, Mônica Yoshizato. **Princípios e Regras de Interpretação dos Contratos no Novo Código Civil**. 3. Ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

BOUZON, Emanuel. **O Código de Hammurabi**. Introdução, tradução do texto cuneiforme e comentários. 8ª ed. Petrópolis: Vozes, 2000.

BRANCO, Lucas Faillace Castelo. **Onerosidade Excessiva em Tempo de Coronavírus no Brasil e a Frustração do Propósito Contratual no Direito Inglês**. Disponível em: https://migalhas.uol.com.br/arquivos/2020/4/0AC31A36AF6193_onerosidadeexcessivaodireitoc.pdf. Acesso em: 15 fev. 2021.

BRASIL, **Lei nº 10.406 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 15 fev. 2020.

BRASIL, **Lei nº 4.657 de setembro de 1942**. Dispõe sobre a lei de introdução às normas de Direito Brasileiro. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm. Acesso em: 21 abr. 2021.

BRASIL, **Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 16 fev. 2021.

BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm#:~:text=LEI%20No%208.245%2C%20DE%2018%20DE%20OUTUBRO%20DE%201991.&text=Dispõe%20sobre%20as%20locações%20dos,os%20procedimentos%20a%20elas%20pertinentes.&text=Art.,Parágrafo%20único. Acesso em: 16 abr. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo em Recurso Especial AREsp 262823 MT/0250532-2. Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, publicação 08/05/2015. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/186848184/agravo-em-recurso-especial-aresp-262823-mt-2012-0250532-2>. Acesso em: 29 abr. 2021.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. **Jornadas de Direito Civil I, III, IV e V:** enunciados aprovados. Coordenador científico Ministro Ruy Rosado de Aguiar Júnior. Brasília: Centro de Estudos Judiciários, 2012.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 17ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

DISTRITO FEDERAL, Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Acórdão 1150970, 00040397520178070001, Relator: ROMEU GONZAGA NEIVA, 7ª Turma Cível, data de julgamento: 13/2/2019, publicado no DJe: 18/2/2019)

DISTRITO FEDERAL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. **Agravo de Instrumento nº 0707596-27.2020.8.07.0000** Agravante: Paulo F. V. Agravado: Multimob S. I. I. LTDA. Relator: Eustáquio de Castro. Brasília, 26 de julho de 2020.

DIVINO, Cláudia. **A Teoria da Imprevisão:** o Código Civil e o direito comparado. Disponível em: <https://claudiadivino.jusbrasil.com.br/artigos/635153618/a-teoria-da-imprevisao-o-codigo-civil-e-o-direito-comparado>. Acesso em: 16 fev. 2021.

DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso de Direito Civil**. 9ª ed. São Paulo: Atlas, 2020.

FACHIN, Luiz Edson, p. 198

GAGLIANO, Pablo Stolze, PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil:** contratos. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

GODOY, Cláudio Luiz Bueno de, et al. **Código Civil Comentado:** doutrina e jurisprudência. Coordenação Cezar Peluso. 14ª ed, Barueri: Manole, 2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Contratos e Atos Unilaterais**. Coleção Direito civil brasileiro, 17ª ed., vol. 3. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida **Código civil comentado e anotado** / Luiz Fernando do Vale de Almeida Guilherme. – 2. ed. – Barueri, SP: Editora Manole, 2017

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. **Função Social do Contrato e Contrato Social:** análise da crise econômica. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

LÔBO, Paulo. Direito civil : volume 3 : **contratos** / Paulo Lôbo. – 5. ed. – São Paulo : Saraiva Educação, 2019.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil:** contratos. 4ª ed., vol. 3. São Paulo: Saraiva, 2018.

MARANHÃO. Tribunal de justiça do Maranhão. **Apelação 0172952014 MA 0001207-40.2010.8.10.0063**. Primeira Câmara Cível. Relator: Kleber Costa Carvalho. Data de Julgamento: 31/07/2014

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil:** contratos. 9ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

NALIN, Paulo Roberto. Ética e boa-fé no adimplemento contratual, in repensado os fundamentos do direito civil brasileiro contemporâneo. Coord. Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Editora renovar, 1998, p. 198 apud STOLZE, Pablo e PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil – Contratos**. São Paulo: Editora Forense, 2010, p. 109.

POPP, Carlyle. **Responsabilidade Civil Pré-Negocial**: o rompimento das tratativas. Curitiba: Juruá, 2002.

REALE, Miguel. **O Projeto do Novo Código Civil**: situação após aprovação pelo Senado Federal. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

RODRIGUES JR., Otavio Luiz. **Revisão judicial dos contratos**: autonomia da vontade e teoria da imprevisão. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2006.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Agravo de Instrumento AI 225983-31.2020.8.26.0000**. Relatora: Maria Lúcia Pizzotti. São Paulo: 02 de fevereiro de 2021.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Agravo de Instrumento nº 2069928-09.2020.8.26.0000**. Rel. L. G. Costa Wagner. 34ª Câmara de Direito Privado. São Paulo, 15 de abril de 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Processo nº 1001775-44.2016.8.26.001**. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/diarios/293348451/djsp-judicial-1a-instancia-capital-15-04-2020-pg-3430?ref=feed>. Acesso em: 10 abr. 2020.

SILVA LUIZ, Diego Antônio Estival. **A Resolução Contratual por Onerosidade Excessiva**. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/a-resolucao-contratual-por-onerosidade-excessiva/>. Acesso em: 17 fev. 2021.

SUBTIL, Antônio Raposo. **O Contrato e a Intervenção do Juiz**. Porto: Ed. VidaEconômica, 2012. ISBN 978-972-788-594-7

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. v. 3, 15ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O Contrato e sua Função Social**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

TORRES NETO, José Campello. **A teoria da imprevisão e a sua possível aplicação pelos agentes econômicos ante a pandemia covid-19**. Disponível em: <https://migalhas.uol.com.br/depeso/324764/a-teoria-da-imprevisao-e-a-sua-possivel-aplicacao-pelos-agentes-economicos-ante-a-pandemia---covid-19>. Acesso em: 15 fev. 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. Vol. 3. São Paulo: Atlas, 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática. 16ª ed. São Paulo: Atlas, 2021.

ANEXOS

RECURSO ESPECIAL Nº 1.005.874 - MS (2007/0266002-4) RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO RECORRENTE : BANCO DO BRASIL S/A ADVOGADOS : NELSON BUGANZA JUNIOR E OUTRO(S) CARLOS ALFREDO STORT FERREIRA E OUTRO(S) RECORRIDO : ERLINDA BOEIRA TRINDADE - ESPÓLIO REPR. POR : GERZIRA BOEIRA TRINDADE - INVENTARIANTE ADVOGADO : LUIZ ALEXANDRE G DO AMARAL RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO E AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO (DECRETO-LEI N. 911/69). VARIAÇÃO CAMBIAL. DÓLAR NORTE-AMERICANO. ONEROSIDADE EXCESSIVA. COBRANÇA DE ENCARGOS EXCESSIVOS. DESCARACTERIZAÇÃO DA MORA DEBITORIS. BUSCA E APREENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. 1. "A exigência de encargos abusivos durante o período da normalidade contratual descaracteriza a mora do devedor e, por conseqüência, não é possível a busca e apreensão do bem dado em garantia de alienação fiduciária". (AgRg no REsp 999.034/RS, Rel. Ministro Fernando Gonçalves, Quarta Turma, julgado em 06/11/2008, DJe de 24/11/2008) 2. "A descaracterização da mora em virtude da cobrança excessiva de encargos harmoniza-se com a orientação adotada pela Segunda Seção deste Tribunal". (AgRg no REsp 536.844/RS, Rel. Ministro Castro Filho, Terceira Turma, julgado em 14/06/2007, DJ de 29/06/2007, p. 577) 3. Recurso especial a que se nega seguimento. DECISÃO 1. Cuida-se de recurso especial interposto por BANCO DO BRASIL S/A com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal de 1988, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul assim ementado: APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO E AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO (D.L. 911/69) APELAÇÃO ÚNICA, QUE IMPUGNA SENTENÇA ÚNICA PROFERIDA PARA AMBAS AS AÇÕES DESCABIMENTO DE MAIS DE UM RECURSO LEGITIMIDADE PASSIVA, NA AÇÃO REVISIONAL, DO CREDOR QUE ANUIU À ASSUNÇÃO DE DÍVIDA NULIDADE POR CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADA VALOR DEVIDO É O CONTRATUALMENTE ESTIPULADO, DESDE QUE NÃO IMPUGNADO POR SIMULAÇÃO CUMULAÇÃO DE COMISSÃO DE PERMANÊNCIA COM MULTA CONTRATUAL: IMPOSSIBILIDADE REVISÃO POR ONEROSIDADE EXCESSIVA: CABIMENTO CONTRATO VINCULADO AO DÓLAR, QUE SE VALORIZOU EXCESSIVAMENTE EM 1999 BUSCA E APREENSÃO AFASTADA, POR AUSÊNCIA DE MORA DO DEVEDOR RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Julgadas simultaneamente a ação de busca e apreensão e a ação revisional do contrato por meio de sentença única, descabido é interpor uma apelação para cada processo apensado; de modo que o único recurso deve ser conhecido em toda sua extensão. O credor que anuiu à assunção de débito tem legitimidade passiva para figurar na ação revisional, pois a relação que se estabelece, com a assunção, é entre ele e aquele que assumiu o débito. Se não impugnado por simulação o valor contratualmente estipulado, não há falar em redução dele, a pretexto de não equivaler ao do bem financiado. Não é lícito ao banco cumular comissão de permanência com multa contratual. Se o pedido do recurso impugna a cobrança de multa, esta deve ser afastada, mantendo-se a comissão de permanência. Mesmo o contrato aleatório pode ter extensão comutativa, e, nesta extensão, é passível de ser revisto por onerosidade excessiva. Esta resta caracterizada na hipótese de desvalorização imprevisível da moeda americana, a que estava atrelado o contrato. Revisto o contrato, desaparece a mora do devedor, de modo que não subsiste a busca e apreensão decretada pela sentença. Os embargos de declaração opostos foram rejeitados pelo acórdão de fls. 406-408. Opostos embargos infringentes pelo ora recorrente, o Tribunal de origem os rejeitaram nos seguintes moldes: EMBARGOS INFRINGENTES APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO PROCEDENTE ENCARGOS ABUSIVOS AFASTADOS MORA DESCARACTERIZADA BUSCA E APREENSÃO IMPROCEDENTE RECURSO IMPROVIDO. In casu, tendo em vista a procedência da ação revisional do contrato de alienação, afastando do contrato a incidência das cláusulas contratuais abusivas e, conseqüentemente dos encargos abusivos, a mora foi descaracterizada, razão pela qual, impõe-se a improcedência da ação de busca e apreensão. Recurso improvido. Em suas razões recursais, sustenta a recorrente, além de dissídio jurisprudencial, ofensa ao disposto nos arts. 2º, § 2º, e 3º, do Decreto-lei n. 911/69. Sustenta, em síntese, que a "mora do devedor somente é evitada com a purgação da mora, ou seja, o depósito da parcela incontroversa", pleiteando o restabelecimento da ação de busca e apreensão. Não foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial, consoante

certidão à fl. 490. Crivo positivo de admissibilidade na origem. (fls. 491-492). É o relatório. DECIDO. A irresignação não merece prosperar. 2. A jurisprudência desta Corte Superior é assente no sentido de que o reconhecimento de encargos excessivos no período de normalidade contratual enseja a descaracterização da mora e a inviabilidade da ação de busca e apreensão do bem ofertado em garantia. Nesse sentido, colacionam-se os seguintes arestos: PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. MATÉRIA DE DEFESA. ENCARGOS ABUSIVOS. AFASTAMENTO DA MORA. 1. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça decidiu que é "possível a discussão sobre a legalidade de cláusulas contratuais como matéria de defesa na ação de busca e apreensão" (REsp 267.758, MG, Rel. p/ ac. Min. Aldir Passarinho Junior, DJ, 22.06.2005). 2. A exigência de encargos abusivos no período da normalidade descaracteriza a mora do devedor, sendo incabível a busca e apreensão. 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no REsp 923.699/RS, Rel. Ministro Vasco Della Giustina (Desembargador convocado Do TJ/RS), Terceira Turma, julgado em 03/05/2011, DJe de 10/05/2011) AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. CAPITALIZAÇÃO MENSAL. AUSÊNCIA DE CONTRATAÇÃO. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 5/STJ. MORA. COBRANÇA DE ENCARGOS ABUSIVOS. DESCARACTERIZAÇÃO. BUSCA E APREENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. 1. A verificação da contratação da capitalização de juros em periodicidade mensal demanda análise de cláusulas contratuais, providência vedada em sede especial. Incidência da Súmula 5/STJ. 2. A exigência de encargos abusivos durante o período da normalidade contratual descaracteriza a mora do devedor e, por consequência, não é possível a busca e apreensão do bem dado em garantia de alienação fiduciária. 3. Agravo regimental desprovido. (AgRg no REsp 999.034/RS, Rel. Ministro Fernando Gonçalves, Quarta Turma, julgado em 06/11/2008, DJe de 24/11/2008) AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. DESCARACTERIZAÇÃO DA MORA. A cobrança de encargos considerados abusivos inibe a mora do devedor e leva à improcedência da ação de busca e apreensão. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 786.755/RS, Rel. Ministro Ari Pargendler, Terceira Turma, julgado em 28/06/2007, DJ de 03/09/2007, p. 171) Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem reconheceu a onerosidade excessiva dos encargos de normalidade para o devedor, ante a maxidesvalorização do real frente ao dólar, e vantagem exagerada para o credor, procedendo à conversão do valor inicial do débito em reais - R\$ 47.812,00 (quarenta e sete mil, oitocentos e doze reais). Dessa maneira, o afastamento da mora, na espécie, está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior. Confira-se: AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. ARRENDAMENTO MERCANTIL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INCIDÊNCIA. VARIAÇÃO CAMBIAL. DÓLAR NORTE-AMERICANO. ONEROSIDADE EXCESSIVA. COBRANÇA DE ENCARGOS EXCESSIVOS. MORA. DESCARACTERIZAÇÃO. I - Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor às relações jurídicas originadas dos pactos firmados entre consumidores e os agentes econômicos, as instituições financeiras e os usuários de seus produtos e serviços. II Este Superior Tribunal, em julgado da Segunda Seção, firmou entendimento no sentido de dividir, por metade, as diferenças resultantes da maxidesvalorização do real, ocorrida em janeiro de 1999. III - A descaracterização da mora em virtude da cobrança excessiva de encargos harmoniza-se com a orientação adotada pela Segunda Seção deste Tribunal. Agravo improvido. (AgRg no REsp 536.844/RS, Rel. Ministro CASTRO FILHO, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/06/2007, DJ de 29/06/2007, p. 577) Assim, por estar em consonância com a jurisprudência deste Tribunal, o acórdão recorrido merece ser mantido. 3. Ante o exposto, com base no art. 557, caput, do Código de Processo Civil, nego seguimento ao recurso especial. Publique-se. Intimem-se. Brasília (DF), 27 de agosto de 2012. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO Relator (STJ - REsp: 1005874 MS 2007/0266002-4, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Publicação: DJ 10/09/2012)