

A REVISÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO URBANA EM CONTEXTOS DE CALAMIDADE: UMA ANÁLISE DA TEORIA DA IMPREVISÃO À LUZ DAS ENCHENTES NO RIO GRANDE DO SUL

Isabela Cristine Guepfrie

Acadêmica do Curso de Direito

Universidade Estadual do Oeste do Paraná (UNIOESTE)

E-mail: isabelacguepfrie@gmail.com

Isabela Orso

Acadêmica do Curso de Direito

Universidade Estadual do Oeste do Paraná (UNIOESTE)

E-mail: isaorso22@gmail.com

Isadora Souza Santos

Acadêmica do Curso de Direito

Universidade Estadual do Oeste do Paraná (UNIOESTE)

E-mail: isadorasouzasd@gmail.com

Glauci Aline Hoffmann

Professora do Curso de Direito

Universidade Estadual do Oeste do Paraná (UNIOESTE)

E-mail: glauhoffmann@gmail.com

RESUMO: O presente artigo tem como objetivo analisar as implicações jurídicas da revisão dos contratos imobiliários à luz das enchentes ocorridas no estado do Rio Grande do Sul em 2024. O estudo adota uma metodologia de abordagem qualitativa, com base em revisão doutrinária, análise de precedentes jurisprudenciais e interpretação contemporânea relacionados à aplicação da teoria da imprevisão em contratos de locação diante de situações extraordinárias. A pesquisa busca compreender de que forma a teoria da imprevisão e a função social do contrato podem ser aplicadas para restabelecer o equilíbrio contratual diante da repercussão catastrófica das enchentes afetando mais de 2 milhões de pessoas no Rio Grande do Sul. Sob essa perspectiva procede-se uma análise crítica sobre o posicionamento legislativo e jurisprudencial brasileiro diante de eventos imprevisíveis, avaliando em que medida o ordenamento jurídico está preparado para responder às situações excepcionais que comprometem a execução contratual de forma equitativa. A apuração conduz à conclusão de que, diante dos eventos extraordinários e imprevisíveis, que trouxeram impactos sociais e econômicos relevantes, a revisão contratual não representa violação ao princípio do pacta sunt servanda, mas uma forma de manter sua integridade, adaptando as relações contratuais às novas condições fáticas. Verificou-se ainda que o Judiciário reconhece a necessidade de flexibilizar cláusulas contratuais quando comprovada a onerosidade excessiva de uma das partes, reforçando a importância da cooperação e da boa-fé objetiva na execução dos contratos. Conclui-se que a aplicação equilibrada da teoria da imprevisão contribui para a efetividade do princípio da justiça contratual, garantindo proteção social e segurança jurídica em contextos de calamidade.

Palavras-chave: Contratos locatícios; Imprevisibilidade; Revisão; Estado de Calamidade.

1. INTRODUÇÃO

O Estado do Rio Grande do Sul, ano de 2024, foi alvo de avassaladoras enchentes em seu território, desencadeando uma das maiores crises humanitárias e econômicas recentes do país. O fenômeno atingiu a região de maneira intensa e duradoura, produzindo impactos cujos desdobramentos persistem até o presente. É nesse sentido que o site da Secretaria de Comunicação¹, apresentou o balanço dos impactos das enchentes, com destaque para o mês de maio, período o qual se concentraram os maiores danos. A defesa civil, em seu estudo, apurou que o evento ambiental afetou 478 municípios, trazendo danos a 2.398.255 (dois milhões, trezentos e noventa e oito mil e duzentos e cinquenta e cinco) indivíduos, naquele breve período de tempo.

Nesses termos, na data de 1 de maio de 2024, através do decreto Nº 57.596², configurou-se o Estado de Calamidade no território do estado do Rio Grande do Sul, atingido pelo evento climático de Chuvas Intensas. O fenômeno ocasionou severas perdas humanas e materiais imensuráveis, todavia, superado o impacto inicial ocasionado pelas enchentes, tornou-se necessária uma ampla reestruturação social, em que os bens e valores tutelados pelo Direito assumem papel central. Nesse contexto, a recomposição das relações empregatícias, consumeristas e, principalmente, contratuais, revelam-se essenciais para a preservação da dignidade jurídica do Estado e, sobretudo, de seus habitantes.

Dentre as inúmeras repercussões jurídicas do desastre, os contratos de locação de imóveis urbanos residenciais despontam como um dos vínculos mais sensíveis aos efeitos da tragédia. O censo realizado no ano de 2022 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE)³ concluiu em suas pesquisas que 20,9% da população brasileira residia em domicílios alugados, e este número só tenderia a crescer.

Considerando o lapso temporal de três anos desde a pesquisa e a projeção de aumento indicada pelo Instituto, infere-se que uma parcela expressiva da população ainda depende da moradia por meio do sistema de locação, ao passo que outra parcela tem nessa atividade uma relevante fonte de renda e subsistência.

Nesses termos, o evento climático, que teve tamanha repercussão ambiental, ocasionado por fortes chuvas, comprometeu o percurso de desenvolvimento construído ao longo dos anos e junto arrebatou a vegetação local e as construções imobiliárias. Os cidadãos perderam não somente seus bens móveis, como toda a estrutura de suas moradias. Novamente, tendo em vista a pesquisa referida, muitos dos habitantes dependiam de habitação por contrato de aluguel, todavia, com a destruição desses bens e a consequente impossibilidade do uso, tornou-se inviável o cumprimento das obrigações contratuais, tal como foram originalmente pactuadas.

Diante do cenário exposto, surge a necessidade de avaliar o papel da teoria da imprevisão contratual, como um instrumento jurídico para a revisão de contratos, em benefício da parte que se torna hipossuficiente pelas circunstâncias. Tendo em vista a espontaneidade dos eventos climáticos, principalmente, e suas repercussões que mudam significativamente o equilíbrio das obrigações entre as partes, é necessário promover o seguinte questionamento:

¹ Disponível em: <https://www.rs.gov.br/inicial>. Acesso em: 09 out. 2025.

² Disponível em: <https://www.diariooficial.rs.gov.br/materia?id=997980>. Acesso em 10 out. 2025.

³ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. *Censo 2022: um em cada cinco brasileiros mora em domicílio alugado*. Agência de Notícias, 12 dez. 2024. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/42197-censo-2022-um-em-cada-cinco-brasileiros-mora-em-domicilio-alugado>. Acesso em: 15 out. 2025.

Como a teoria da imprevisão contratual pode fundamentar a revisão dos contratos locatícios urbanos residenciais, em razão do estado de calamidade pública, decorrente das enchentes no Rio Grande do Sul, ocorridas no ano de 2024?

A partir dessa perspectiva, o presente estudo busca oferecer uma análise que ultrapassa a mera aplicação literal da legislação civil, propondo uma leitura sensível às realidades sociais e econômicas que emergem de contextos excepcionais. Ao retomar a teoria da imprevisão sob o prisma das locações urbanas residenciais, pretende-se contribuir para o debate jurídico acerca da necessidade de adaptar os vínculos contratuais às transformações impostas por acontecimentos imprevisíveis, reforçando o papel do Direito como instrumento de equilíbrio e justiça nas relações privadas.

2. O IMPACTO DAS ENCHENTES NO RIO GRANDE DO SUL

O governo estadual decretou em maio, estado de calamidade pública, que posteriormente foi reconhecido pela União, diante da dimensão do desastre e da necessidade de mobilização nacional para socorrer a população atingida. A Defesa Civil do estado estimou que, até o dia 10 de junho de 2024, 478 municípios do estado, cerca de 95% foram diretamente afetados por ocorrências de enchentes, deslizamentos de terra ou de lama⁴.

O fenômeno climático extremo foi caracterizado por chuvas contínuas e volumosas, que fizeram transbordar rios como o Jacuí, e Taquari, Guaíba, Cai, dos Sinos e das Antas, inundando centros urbanos e áreas residenciais.

O impacto ultrapassou o campo ambiental e se projetou nas esferas econômica, social e jurídica, impondo ao Estado e à sociedade um cenário de reconstrução e readaptação. No contexto contratual, os efeitos foram devastadores. Em especial os contratos locatícios urbanos residenciais que sofreram profundas consequências.

Milhares de imóveis foram destruídos, total ou parcialmente, tornando-se inabitáveis, conforme elucida um levantamento feito por pesquisadores da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS) mostrando que a tragédia impactou ao menos 320 mil casas⁵. Em outro norte, ainda que os imóveis permanecessem em condições físicas adequadas, o locatário foi privado de sua renda ou, ainda, ficou desempregado, em razão do colapso econômico das regiões atingidas.

O mercado imobiliário foi um setor profundamente abalado, imóveis foram arrasados, áreas inteiras tornaram-se inabitáveis e milhares de locatários e locadores viram-se diante da impossibilidade de cumprir as obrigações contratuais. Nesse sentido, a manutenção das obrigações originais tornou-se, em muitos desses casos, impraticável ou excessivamente onerosa, abrindo espaço para a incidência da teoria da imprevisão.

Além dos prejuízos imediatos e visíveis, as enchentes revelaram uma crise estrutural de planejamento urbano e de gestão ambiental presentes no Estado do Rio Grande do Sul. A ocupação desordenada de áreas de risco, aliada à deficiência de infraestrutura de drenagem e saneamento, potencializou os efeitos destrutivos do fenômeno climático.

O Instituto Trata Brasil (2025)⁶ destaca que as enchentes no Rio Grande do Sul revelaram um cenário de fragilidade urbana nacional, marcado pela ausência de sistemas eficientes de drenagem e pela vulnerabilidade das populações mais pobres, frequentemente

⁴ Disponível em: <https://estado.rs.gov.br/defesa-civil-atualiza-balanco-das-enchentes-no-rs-10-6-9h>. Acesso em: 10 out. 2025.

⁵ Disponível em: <https://storymaps.arcgis.com/stories/a81d69f4bccf42989609e3fe64d8ef48>. Acesso em: 11 out. 2024.

⁶ TRATA BRASIL. Um ano após enchentes no Rio Grande do Sul, sistemas e planos de drenagem ainda são um desafio no país. Trata Brasil, 30 abr. 2025. Disponível em: <https://tratabrasil.org.br/um-ano-enchentes-rio-grande-do-sul-desafio-pais/>. Acesso em: 18 out. 2025.

residentes em áreas de risco e sem acesso a infraestrutura adequada. A ausência de políticas públicas eficazes de prevenção e adaptação às mudanças climáticas acabou por transformar o evento natural em uma catástrofe social, cujas consequências extrapolam o campo ambiental e alcançam as dimensões jurídicas e contratuais.

Sob uma ótica contemporânea, a catástrofe pode ser compreendida também como um marco no debate sobre a resiliência jurídica frente às mudanças climáticas. Fenômenos dessa magnitude tendem a se tornar mais recorrentes, exigindo que o ordenamento jurídico brasileiro desenvolva mecanismos preventivos e adaptativos, capazes de garantir segurança e justiça nas relações privadas. A experiência das enchentes demonstra que o Direito Civil, ao dialogar com o Direito Ambiental e com os direitos fundamentais, precisa assumir um papel ativo na reconstrução social.

A tragédia revelou, de forma exponencial, a vulnerabilidade das relações contratuais diante de fenômenos naturais extremos. A assimetria entre as partes contratuais, nas relações privadas, intensificou-se, o que impôs ao intérprete jurídico o dever de aplicar os princípios da boa-fé e da equidade. Assim, a teoria da imprevisão, mais do que um instrumento técnico, assume um caráter humanizador, permitindo que o Direito reequilibre as relações em momentos de colapso social.

A tragédia revelou, de forma exponencial, a vulnerabilidade das relações contratuais diante de fenômenos naturais extremos. A locação de imóveis urbanos, por tratar-se de um bem essencial à moradia, demanda tratamento jurídico sensível. Nesses casos, o contrato não pode ser interpretado de forma estática e meramente patrimonialista, mas à luz de sua função social, princípio insculpido no artigo 421 do Código Civil⁷, segundo o qual a liberdade contratual deve ser exercida em consonância com os valores sociais do contrato.

As enchentes de 2024, portanto, ultrapassaram a mera condição de desastre natural, representando um reflexo da crise humanitária e social, que exigiu do poder público e das instituições jurídicas uma resposta sensível e proporcional à magnitude do sofrimento coletivo. Nesse cenário, a tragédia evidenciou e reforçou a importância de se compreender o contrato de locação de imóvel urbano como instrumento de garantia do direito fundamental à moradia, um bem essencial à dignidade humana e à estabilidade social.

O evento, de proporções históricas, transcende a esfera material e desafia o sistema jurídico a reafirmar seus compromissos com a solidariedade e com a justiça social. Nesse sentido, a revisão dos contratos locatícios em contextos de calamidade não se configura como uma concessão benevolente ou privilégio isolado, mas como um dever ético-jurídico imposto pela própria lógica da dignidade humana. Somente por meio dessa reinterpretação sensível é possível restabelecer o equilíbrio contratual e reafirmar que o Direito existe, antes de tudo, para servir à vida e à justiça.

3. TEORIA DA IMPREVISÃO

A teoria da imprevisão desempenha um papel instrumental da aplicação de justiça, é uma garantia do sistema contratual brasileiro, que evita o desamparo mediante situações excepcionais. Para execução são necessários requisitos indispensáveis, como a ocorrência de fato superveniente, extraordinário, imprevisível, e ainda a onerosidade excessiva para as partes.

Esmiuçando a aplicação legal da tese, são supervenientes os fatos que ocorrem após a formulação e assinatura válida do contrato, ou seja, quando já não é mais possível às partes alterarem livremente as cláusulas, sem novo consenso. Somente após a formação do acordo é que um evento posterior e imprevisível pode ser qualificado como fato superveniente, apto a

⁷ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 15 out. 2025.

justificar a aplicação da teoria da imprevisão, bem porque, situações onde o contrato esteja em fase de negociações e não passou pelo aceite, eventuais mudanças podem ser ajustadas pelas próprias partes.

Ainda, são extraordinários os eventos que vão além dos riscos comuns implícitos na relação contratual, bem porque ao celebrar o acordo, as partes assumem determinados riscos inerentes à própria natureza do contrato. Nesses termos, os eventos extraordinários ultrapassam esse limite da consciência do prejuízo, e introduzem circunstâncias que no ato da anuência e assinatura do documento, não era razoável se esperar a ocorrência do fenômeno.

Não obstante, a imprevisibilidade faz referência a impossibilidade das partes de ver acontecer o evento no momento da celebração do pacto. Não são como os episódios extraordinários, que não são possíveis a antecipação. A imprevisão refere-se justamente à possibilidade de ter ciência que os eventos existem, mas não da possibilidade de sua ocorrência no cenário da assinatura contratual. A exemplo da hipótese, observa-se as situações em que se instauram, a nível nacional ou estadual, epidemias, greves de grande proporções e decretos de calamidade, todos os fatos são historicamente conhecidos e é sabida suas existências, todavia, ao realizar um pacto contratual, não são previsíveis justamente por sua característica inabitual.

De outro modo, a onerosidade excessiva se configura quando há o rompimento do inicial equilíbrio contratual, justamente pelas razões explicitadas anteriormente. A obrigação não é necessariamente impossível de ser cumprida, mas desproporcional, ou seja, a prestação permanece viável, contudo, em condições tão desfavoráveis que sua execução acarretaria prejuízo injustificado, frustrando a função social e o princípio da boa-fé objetiva que regem as relações contratuais.

No contexto das enchentes que assolaram o estado do Rio Grande do Sul, essa onerosidade manifesta-se de forma evidente, onde os locatários perderam o acesso aos imóveis e os locadores, por sua vez, à renda que deles provinham. As obrigações previamente assumidas tornaram-se incompatíveis com a nova realidade imposta pelo desastre, de modo que a manutenção integral dos contratos, sem qualquer revisão, conduziria a uma situação de injustiça material para ambas as partes. A aplicação da teoria da imprevisão, portanto, surge como instrumento de reequilíbrio, capaz de restaurar a proporcionalidade das prestações e assegurar a continuidade das relações contratuais de forma justa e solidária.

As relações contratuais, seguem a máxima do princípio do "Pacta sunt servanda, rebus sic stantibus" ou seja, "os acordos devem ser cumpridos, estando as coisas assim". À primeira vista, há defensores doutrinários que justificam que a teoria da imprevisão é uma exceção para a máxima do princípio contratual citado, porém, ao analisar efetivamente o que roga o termo em sua totalidade, é apurado na realidade fática, que ambos se completam.

Desse modo, a teoria da imprevisão não representa uma afronta ao princípio da "pacta sunt servanda", mas sim um complemento necessário à sua aplicação justa. Enquanto o "pacta sunt servanda" assegura a força obrigatória dos contratos e a estabilidade das relações jurídicas, o "rebus sic stantibus" atua como cláusula implícita que permite a adaptação do pacto diante da alteração substancial das circunstâncias que lhe serviram de base.

Na mesma perspectiva da revisão contratual, o Código Civil de 2002, tutela direitos sobre os efeitos dos cenários imprevisíveis, decorrentes de Caso Fortuito e de Força Maior, os quais não são possíveis de ser evitados ou impedidos, prezando por uma proteção maior ao devedor, nos casos excepcionais em que este não foi responsável pela ocorrência do fenômeno.

Tal premissa refere-se principalmente ao caput do artigo 393 do CC⁸, que resguarda o direito elucidado anteriormente. Tratados como sinônimos pelo Código, porém muito debatida suas nuances e diferenças pelas doutrinas, o Caso Fortuito e a Força Maior são decorrentes de

⁸ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406compilada.htm. Acesso em: 11 out. 2025.

eventos inesperados, inevitáveis e imprevisíveis, assim como na teoria da imprevisão. Diferem-se desta, fundamentalmente, pois a principal função dos termos do caput do artigo, é a exclusão da responsabilidade civil, vez que quando alegados e comprovados, a parte devedora não responde pelos prejuízos que deles resultam.

Nesse cenário jurídico, de acordo com a Lei de Licitação e Contratação, nº 14.133/2021, em seu artigo 137, inciso V⁹, é estabelecido que o Caso Fortuito ou a Força Maior, regularmente comprovados, constituirão motivos para extinção do contrato, sendo impeditivos da execução. Dessa forma, consolida-se a dominante diferença com relação a teoria, vez que a Teoria da Imprevisão, busca uma revisão contratual em prol da justiça igualitária para ambas as partes, não sendo o seu intuito, a extinção do negócio jurídico.

Diante de todo o exposto, percebe-se que tanto o Caso Fortuito e a Força Maior, quanto a Teoria da Imprevisão refletem a preocupação do ordenamento jurídico brasileiro em atenuar os efeitos de situações excepcionais sobre as relações contratuais. No entanto, a teoria traduz um compromisso do direito com a preservação da dignidade das partes envolvidas, sem extinguir a relação jurídica firmada entre estas, assegurando que o vínculo contratual continue sendo expressão de confiança e cooperação mútua, e não instrumento de desamparo.

Nesses termos, a presença da teoria da imprevisão no ordenamento jurídico brasileiro reflete a preocupação do legislador em harmonizar o rigor das obrigações contratuais com a realidade dinâmica da vida em sociedade. Os contratos não existem em isolamento: estão inseridos em um contexto econômico e social sujeito a variações e crises que escapam ao controle das partes. Dessa forma, se torna evidente a necessidade de uma regulamentação capaz de amparar juridicamente situações imprevisíveis e excepcionais, assegurando que o contrato permaneça um instrumento de equilíbrio e não de injustiça.

4. REVISÃO DOS CONTRATOS LOCATÍCIOS

A revisão contratual está amparada nos arts. 317, 478, 479 e 480 do Código Civil¹⁰, que estabelecem hipóteses em que o juiz pode ajustar as prestações quando fatos supervenientes e imprevisíveis alterarem de forma desproporcional o equilíbrio inicial das obrigações. O art. 317, em especial, prevê que:

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..

A aplicação da revisão em tais contratos tem por finalidade preservar o equilíbrio econômico e jurídico da relação contratual, evitando a onerosidade excessiva para uma das partes quando ocorre um evento extraordinário e imprevisível. Durante a pandemia de COVID-19, a jurisprudência consolidou o entendimento de que a queda na atividade econômica, resultando na dificuldade de arcar com os aluguéis, configuram hipótese de revisão contratual legítima, não representando violação ao princípio do pacta sunt servanda (obrigatoriedade do cumprimento do contrato). Esse princípio, contudo, pode ser flexibilizado em razão de circunstâncias excepcionais que afetem a função social dos contratos e rompam a

⁹ BRASIL. Lei nº 14.133, de 1 de abril de 2021. Institui a Lei de Licitações e Contratos Administrativos, e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 1 abr. 2021. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/l14133.htm. Acesso em: 15 out. 2025.

¹⁰ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 11 out. 2025.

previsibilidade necessária à manutenção do equilíbrio contratual. Como lembra Maria Sylvia Zanella Di Pietro:

Embora não se saiba exatamente em que momento surgiu essa cláusula, sabe-se que os romanos já aceitavam a vulnerabilidade do princípio da obrigatoriedade do contrato (*pacta sunt servanda*). Antes de ser uma regra jurídica, ela foi uma regra moral adotada pelo cristianismo; exigia-se equivalência das prestações sempre que se estivesse em presença de um ato a título oneroso. Daí a frase, que é atribuída a Bartolo (1314-1354): *contractus qui habent tractum successivum et dependentiam de futuro, rebus sic stantibus intelliguntur*” (DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 10. ed. São Paulo: Atlas, 1998, p. 234).

Nesse contexto, O Supremo Tribunal de Justiça já possui sistematizado a configuração necessária para revisar o contrato:

...Nos contratos empresariais deve ser conferido especial prestígio aos princípios da liberdade contratual e do *pacta sunt servanda*, diretrizes positivadas no art. 421, caput, e 421-A do Código Civil, incluídas pela Lei nº 13.874/2019.4. Nada obstante, o próprio diploma legal consolidou hipóteses de revisão e resolução dos contratos (317, 478, 479 e 480 do CC). Com amparo doutrinário, verifica-se que o art. 317 configura cláusula geral de revisão da prestação contratual e que a interpretação sistêmica e teleológica dos arts. 478, 479 e 480 autorizam também a revisão judicial do pactuado.⁵ A Teoria da Imprevisão (art. 317 do CC), de matriz francesa, exige a comprovação dos seguintes requisitos: (I) obrigação a ser adimplida em momento posterior ao de sua origem; (II) superveniência de evento imprevisível; (III) que acarrete desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução. A pedido da parte, o juiz poderá corrigir o valor da prestação, de modo a assegurar, quanto possível, o seu valor real... (in STJ - REsp: 2032878 GO 2022/0324884-3, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 18/04/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 20/04/2023).

A doutrina, de modo geral, corrobora com a aceitação da revisão contratual partindo dos requisitos estabelecidos pela lei e pelo STJ. . Porém, Pablo Stolze Gagliano faz um adendo importante, quase como uma advertência: a revisão contratual, embora necessária em determinadas circunstâncias, também pode revelar falhas ou lacunas deixadas por seus próprios legisladores, especialmente quando utilizada sem a devida cautela quanto à preservação da vontade das partes e do equilíbrio material do contrato¹¹.

Como conceber que a revisão da base econômica do contrato fique ao alvedrio de apenas uma das partes? [...] Por isso, sustentamos a inegável possibilidade, à luz dos princípios da dignidade da pessoa humana (do devedor) e da efetividade do processo, de o juiz, sem pretender substituir-se à vontade das partes, prolatar sentença revisional, corretiva das bases econômicas do negócio, mesmo com a oposição do réu (credor). (Gagliano, 2019, p.303).

Observa-se que a revisão dos contratos locatícios, especialmente em contextos de calamidade pública, constitui medida de justiça contratual, que busca restaurar o equilíbrio das prestações e preservar a função social do contrato, conforme o art. 421 do Código Civil. A título ilustrativo, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, em julgamento da Apelação Cível nº 5001132-27.2021.8.21.2001, reconheceu a possibilidade de redução do valor locatício em razão da pandemia, ressaltando que o fato imprevisível tornou o contrato excessivamente oneroso. Na ocasião, o Tribunal destacou que:

¹¹ (Gagliano, 2019, p.302)

A revisão do valor locativo não implica violação ao princípio da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*), mas aplicação do princípio da equivalência material das prestações, que busca preservar o equilíbrio econômico do contrato em face de alterações significativas nas condições de mercado. (TJRS, Apelação Cível nº 5001132-27.2021.8.21.2001, Rel. Des. Deborah Coletto Assumpção de Moraes, j. 31/07/2025).

Neste viés, é possível estabelecer uma analogia entre as implicações econômicas e sociais da pandemia e aqueles decorrentes das enchentes de 2024 no Rio Grande do Sul, uma vez que ambos configuram eventos imprevisíveis e extraordinários, com a capacidade de comprometer a execução primária dos contratos locatícios de imóveis urbanos.

O princípio da dignidade da pessoa humana, fundamento da República e vetor interpretativo de todo o ordenamento jurídico, impõe que os contratos sejam reinterpretados à luz da realidade concreta, especialmente quando sua execução literal implicaria em desamparo ou exclusão. Assim, a revisão contratual não se apresenta como privilégio, mas como medida de justiça distributiva, capaz de equilibrar a relação entre locadores e locatários, permitindo que ambos encontrem soluções viáveis diante da perda de imóveis, da interrupção de rendas e da instabilidade econômica provocada pelo desastre.

Tal perspectiva reforça o direito social à moradia, permitindo que a população tenha tempo e condições para se restabelecer, preservando os valores sociais do trabalho e a segurança de manter um lar protegido, o que possibilita a continuidade da vida econômica e social. Portanto, ao reconhecerem a aplicabilidade da teoria da imprevisão e admitirem a revisão contratual em contextos de calamidade, os tribunais não apenas asseguram a eticidade jurídica, mas também fortalecem a cooperação social e a estabilidade econômica, em consonância com os princípios constitucionais que regem o Estado Democrático de Direito.

Além da via judicial, é importante destacar a possibilidade de revisão dos contratos de forma consensual e extrajudicial, com base nos meios adequados de resolução de conflitos, especialmente a mediação. Esse método consiste em uma forma cooperativa e voluntária de solução de conflitos na qual um terceiro imparcial especializado auxilia as partes a restabelecer o diálogo e a construir soluções equilibradas para ambos.

A mediação apresenta uma abordagem menos formal e mais acessível, tornando-se relevante em cenários de calamidade, em que a população já enfrenta perdas materiais e emocionais significativas. Trata-se de um processo menos desgastante e mais humanizado, que evita o prolongamento de litígios e os custos associados ao processo judicial.

Nos termos da Resolução nº 125/2010 do CNJ¹² e dos arts. 165 a 175 do CPC¹³, a mediação é procedimento totalmente voluntário, dependente da cooperação entre as partes e guiado pelos princípios da boa-fé objetiva e da autonomia privada solidária. Dessa forma, tanto a revisão contratual judicial quanto a extrajudicial representam caminhos legítimos para restaurar o equilíbrio contratual e concretizar a justiça nas relações locatícias afetadas pelo infortúnio.

Na mediação imobiliária, é possível instaurar uma audiência mediadora na qual as partes buscam, de forma cooperativa, definir um valor justo que não gere prejuízo a nem uma das partes. Esse meio consensual torna-se especialmente importante em períodos de grande

¹² BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Resolução nº 125, de 29 de novembro de 2010. Dispõe sobre a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do Poder Judiciário e dá outras providências. Diário da Justiça Eletrônico – DJE/CNJ, nº 219, p. 2-14, 1 dez. 2010. Republicada no DJE/CNJ nº 39, de 1 mar. 2011. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/156>. Acesso em 10 out. 2025.

¹³ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 08 out. 2025.

vulnerabilidade social, como as enchentes que atingiram o Estado do Rio Grande do Sul, quando inúmeras famílias foram obrigadas a deixar seus lares e perderam suas fontes de renda, de forma permanente ou temporária.

Nesses casos, a mediação permite que o diálogo seja restabelecido, possibilitando acordos temporários, como a redução proporcional do valor do aluguel até o término do estado de calamidade pública ou conforme a concordância mútua das partes, evitando o rompimento contratual e preservando a função social da moradia.

Além do exposto, a mediação imobiliária viabiliza a adequação de cláusulas contratuais às circunstâncias excepcionais, ajustando obrigações de modo mais célere e menos oneroso do que o processo judicial. Assim, a mediação se revela um instrumento extrajudicial eficaz e humanizado para a solução de controvérsias contratuais em contextos de crise, reforçando a cooperação e a boa-fé objetiva como pilares das relações locatícias em situações de infortúnio coletivo.

Por fim, o caso específico das enchentes de 2024, a destruição de imóveis, a perda de renda e a impossibilidade de uso dos bens locados configuram elementos que justificam a revisão contratual sob a imprevisibilidade dos acontecimentos ocorridos. A aplicação do art. 480 reforça que, nos contratos unilaterais, o devedor pode requerer redução da prestação ou modo diverso de execução, de forma a evitar a resolução do contrato sem a onerosidade excessiva e manter sua utilidade social.

Portanto, a revisão contratual nos contratos locatícios residenciais não representa quebra da segurança jurídica, mas instrumento essencial para a concretização dos princípios da boa-fé objetiva, da função social e da dignidade da pessoa humana, permitindo que o Direito Brasileiro acompanhe a realidade e atue como ferramenta jurídica de equidade diante de situações de crise.

5. A IMPORTÂNCIA DA REVISÃO CONTRATUAL EM ESTADO DE CALAMIDADE

Em contextos de calamidade pública, a revisão contratual surge não como uma exceção ou benefício concedido a uma das partes, mas como um instrumento essencial para restaurar o equilíbrio e assegurar a dignidade da pessoa humana. Diante da perda de bens, da destruição de moradias e do colapso econômico que atinge comunidades inteiras, o cumprimento literal das cláusulas contratuais torna-se, muitas vezes, incompatível com a realidade social e com os valores constitucionais que regem o ordenamento jurídico brasileiro.

De acordo com Paulo Lôbo, “o princípio da função social importa a especialização, no âmbito das relações negociais, do princípio constitucional da justiça social”¹⁴. Assegura que os contratos sejam instrumentos não apenas de autorregulação privada, mas que promovam a igualdade material e a solidariedade. Para o autor, a função social não é um limite externo à autonomia privada, mas uma diretriz positiva de valores constitucionais contratuais, de modo que as atividades econômicas e negociais devem sempre observar os ditames da justiça social previstos no artigo 170 da Constituição Federal¹⁵.

Além disso, a boa-fé objetiva impõe às partes deveres de lealdade, cooperação e consideração recíproca. Tal princípio, em momentos de crise, ganha relevância especial, pois exige comportamento solidário e razoável, de modo a evitar o agravamento do desequilíbrio contratual. Como ressalta Paulo Lobo, a função social juntamente com a boa-fé são elementos

¹⁴ (Lôbo, 2024, p.79).

¹⁵ BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 out. 2025.

estruturantes fundamentais das relações negociais, que promovem a justiça social e cumprem com os deveres de solidariedade¹⁶.

A revisão contratual nesses casos encontra amparo jurídico nos arts. 317 e 478 do Código Civil, que consagram a teoria da imprevisão ao permitir a modificação ou resolução do contrato quando fatos supervenientes e imprevisíveis tornarem a prestação excessivamente onerosa para uma das partes. Em situações de calamidade, esses dispositivos ganham sentido prático e humano, pois viabilizam a adequação ao contexto de realidade.

A relevância dessa revisão também se sustenta nos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e do direito à moradia. A locação de imóvel urbano não é apenas um simples negócio jurídico de teor patrimonial, é um instrumento de concretização de direitos fundamentais, diretamente ligado à proteção da vida, da segurança e da estabilidade familiar. Exigir o cumprimento de obrigações contratuais em meio à destruição de lares e à perda de renda seria negar o papel humanizador do Direito e desvirtuar sua função social.

A experiência recente da pandemia de COVID-19 já havia provocado intenso debate sobre a revisão contratual em contextos de força maior, resultando em precedentes judiciais que favoreceram a adaptação das obrigações contratuais às novas circunstâncias. Tribunais estaduais e o Superior Tribunal de Justiça (STJ) consolidaram o entendimento de que a pandemia configurou fato extraordinário e imprevisível, legitimando a revisão de aluguéis e obrigações financeiras com base na teoria da imprevisão e na boa-fé objetiva.

Em precedente paradigmático, o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial n.º 1.999.306/DF¹⁷, reconheceu a possibilidade de revisão contratual em razão de evento imprevisível e extraordinário, a pandemia da COVID-19:

RECURSO ESPECIAL. REVISÃO CONTRATUAL. PANDEMIA DA COVID-19. CDC. REDUÇÃO DO VALOR DAS MENSALIDADES ESCOLARES. SUPRESSÃO DE DISCIPLINAS E VEICULAÇÃO DAS AULAS PELO MODO VIRTUAL. SERVIÇO DEFEITUOSO E ONEROSIDADE EXCESSIVA. INEXISTÊNCIA. QUEBRA DA BASE OBJETIVA DO NEGÓCIO JURÍDICO. ART. 6º, INCISO V, DO CDC. EXIGÊNCIA DE DESEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO IMODERADO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO FORNECEDOR. IRRELEVÂNCIA. OBSERVÂNCIA AOS POSTULADOS DA FUNÇÃO SOCIAL E DA BOA-FÉ CONTRATUAL. SITUAÇÃO EXTERNA. REPARTIÇÃO DOS ÔNUS. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTO APTO À REVISÃO DO CONTRATO NA HIPÓTESE. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. As vertentes revisionistas no âmbito das relações privadas, embora encontrem fundamento em bases normativas diversas, a exemplo da teoria da onerosidade excessiva (art. 478 do CC) ou da quebra da base objetiva (art. 6º, inciso V, do CDC), apresentam como requisito necessário a ocorrência de fato superveniente capaz de alterar – de maneira concreta e imoderada – o equilíbrio econômico e financeiro da avença, situação não evidenciada no caso concreto. Precedentes.

2. O STJ de há muito consagrou a compreensão de que o preceito insculpido no inciso V do art. 6º do CDC exige a "demonstração objetiva da excessiva onerosidade advinda para o consumidor" (REsp n. 417.927/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/5/2002, DJ de 1/7/2002, p. 339.)

3. Nesse contexto, a revisão dos contratos em razão da pandemia não constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes – tanto no âmbito material como na esfera processual –, especialmente quando o evento superveniente e imprevisível não se encontra no domínio da atividade econômica do fornecedor.

¹⁶ (Lobô, 2024, p.88).

¹⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n.º 1.999.306/DF*. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, DF, 16 ago. 2022. *Diário da Justiça Eletrônico*, Brasília, 9 set. 2022.

4. Os princípios da função social e da boa-fé contratual devem ser sopesados nesses casos com especial rigor a fim de bem delimitar as hipóteses em que a onerosidade sobressai como fator estrutural do negócio – condição que deve ser reequilibrada tanto pelo Poder Judiciário Documento: 2179971 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJe: 04/08/2022 Página 1 de 6

quanto pelos envolvidos, – e aquelas que evidenciam ônus moderado ou mesmo situação de oportunismo para uma das partes.

5. No caso, não houve comprovação do incremento dos gastos pelo consumidor, invocando-se ainda como ponto central à revisão do contrato, por outro lado, o enriquecimento sem causa do fornecedor – situação que não traduz a tônica da revisão com fundamento na quebra da base objetiva dos contratos. A redução do número de aulas, por sua vez, decorreu de atos das autoridades públicas como medida sanitária. Ademais, somente foram inviabilizadas as aulas de caráter extracurricular (aulas de cozinha experimental, educação física, robótica, laboratório de ciências e arte/música). Nesse contexto, não se evidencia base legal para se admitir a revisão do contrato na hipótese.

6. Recurso especial não provido.

(STJ – REsp 1.999.306/DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, julgado em 16 ago. 2022, DJe 9 set. 2022).

O Tribunal entendeu que a aplicação dos arts. 317 e 478 do Código Civil, aliados aos princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva, autoriza a redução proporcional e temporária dos aluguéis quando comprovado o desequilíbrio econômico e financeiro decorrente de circunstâncias externas e inevitáveis. Segundo a decisão, a manutenção literal do contrato violaria o equilíbrio entre as partes e resultaria em enriquecimento sem causa do locador, contrariando os postulados da justiça contratual.

Essa tendência jurisprudencial serve de referência analógica para as enchentes do Rio Grande do Sul em 2024, uma vez que ambas configuram fatos imprevisíveis, externos e socialmente devastadores. Assim como na pandemia, a revisão contratual revela-se instrumento de solidariedade jurídica, assegurando que o Direito responda de forma equitativa e humana aos efeitos devastadores de eventos imprevisíveis.

Assim, a revisão contratual em contextos de calamidade assume natureza de função civilizatória, representando o compromisso ético do Direito com a dignidade humana, ao permitir que o contrato se adapte aos fenômenos atípicos, o ordenamento jurídico reconstrói a confiança social, reafirmando a dignidade e preservando a coesão social.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A existência de mecanismos jurídicos destinados a assegurar a continuidade e o equilíbrio dos contratos, mesmo diante de situações inesperadas, reforça a importância da proteção da segurança jurídica e do direito fundamental à moradia. No contexto brasileiro, garantir que o sujeito de direito mantenha acesso à sua moradia, seja ela residencial ou voltada ao exercício de atividade profissional, representa não apenas a preservação de um bem jurídico essencial, mas também a efetivação de valores sociais previstos na Constituição. Assim, a revisão contratual surge como instrumento que promove estabilidade e proteção, inclusive em face de calamidades públicas, assegurando que o contrato continue a cumprir sua função social e econômica, trazendo amparo para ambas as partes.

As enchentes que devastaram o estado do Rio Grande do Sul, expuseram de forma contundente a fragilidade das relações contratuais diante de eventos de força coletiva e imprevisível. A destruição de imóveis e a perda das fontes de renda, desestabilizaram grande parte da população. Nesse sentido, a teoria da imprevisão revela-se como um instrumento essencial para a reconstrução do equilíbrio contratual, não apenas sob o prisma econômico, mas também o aspecto humano. Sua aplicação permite que o direito responda de maneira sensível e

proporcional às adversidades, reafirmando a função social do contrato como meio de preservação da dignidade das partes envolvidas.

Reitera-se que a aplicação da teoria da imprevisão, em contextos nos quais não é possível antecipar acontecimentos extremos, como as enchentes, não viola o princípio do pacta sunt servanda, que consagra a força obrigatória dos contratos, segundo a qual o acordo firmado faz lei entre as partes. O princípio trata de uma regra fundamental à segurança jurídica. Contudo, em contato com a teoria da imprevisão, reconhece-se a existência de uma exceção necessária, que permite certa flexibilidade contratual em situações adversas e imprevisíveis, bem como estabelece a teoria “*rebus sic stantibus*.” Dessa forma, assegura-se a preservação do equilíbrio contratual e evita-se a onerosidade excessiva, sem afastar o respeito à boa-fé e à função social dos contratos.

Vale destacar a importância de se buscar meios extrajudiciais para a resolução de conflitos dessa natureza, especialmente diante do cenário delicado em que se encontram os sobreviventes das enchentes. A mediação, por exemplo, mostra-se como uma alternativa mais acessível e menos desgastante, sobretudo para quem enfrenta dificuldades de acesso à justiça ou não dispõe de recursos para arcar com custas judiciais. É fundamental, contudo, que esse procedimento preserve a igualdade entre as partes, garantindo que ambas estejam em condições equivalentes de diálogo e decisão. Deve ficar claro que a mediação é totalmente voluntária, e que nenhuma das partes, locadores e locatários, são obrigadas a participar.

A catástrofe enfrentada pelo Rio Grande do Sul evidencia que o Direito Contratual não pode permanecer alheio às transformações sociais e às fragilidades humanas que emergem em momentos de crise. As relações jurídicas, especialmente as de locação, envolvem mais do que simples obrigações patrimoniais, representam o acesso à moradia, à estabilidade familiar e, em muitos casos, à própria sobrevivência econômica.

Ademais, a experiência recente com a pandemia da COVID-19, demonstra que o sistema jurídico brasileiro é capaz de responder tais questões com equilíbrio e prudência, aplicando os princípios da função social e da boa-fé objetiva, e estabelecendo a equidade entre as partes. Essa racionalidade judicial deve inspirar a prática legislativa em caso das calamidades ambientais, garantindo que o Direito continue a cumprir sua função primordial de assegurar justiça, equilíbrio e humanidade.

Conclui-se que a teoria da imprevisão contratual é o eixo de sustentação da justiça contratual contemporânea. Assim, a teoria da imprevisão atua como mecanismo jurídico de reequilíbrio, permitindo como opções a redução temporária do valor do aluguel, a suspensão parcial das obrigações ou a prorrogação de prazos contratuais, medidas que garantem a continuidade do contrato sem impor sanções desproporcionais a nenhuma das partes.

A teoria da imprevisão, portanto, atua como instrumento de harmonização entre o rigor da norma e a necessidade de adequação às circunstâncias supervenientes, garantindo que a execução das obrigações preserve a coerência e a finalidade econômica do contrato. Dessa forma, reconhecer a importância da revisão contratual em estados de calamidade é reafirmar o compromisso civilizatório do Direito.

REFERÊNCIAS

ANDRADE BAPTISTA, Gustavo. Eventos climáticos extremos e Direito Contratual: reflexões sobre a revisão dos contratos e sua interlocução com os Direitos Fundamentais. *CIH Jur* (Faculdade Damas da Instrução Cristã).v.17, n.39, 2024. Disponível em: <https://revistas.faculdedamas.edu.br/index.php/cihjur/article/view/3005/2471>. Acesso em 08 out.2025.

BRASIL. **Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. **Código de Processo Civil. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 mar. 2015.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Diário Oficial da União, Brasília, DF, 5 out. 1988.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. A visão do STJ sobre a teoria de imprevisão nas relações contratuais. Agência de Notícias STJ, 26 mar. 2023. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2023/26032023-A-visao-do-STJ-sobre-a-teoria-de-imprevisao-nas-relacoes-contratuais.aspx>. Acesso em: 13 out. 2025.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo.** 10. ed. São Paulo: Atlas, 1998.

DOBRIANSKYJ FILHO, A. Os efeitos do contrato de compra e venda e distrato no ramo imobiliário em meio à pandemia. Universidade Católica de Goiás (PUC-Goiás), 2022. Disponível em: <https://repositorio.pucgoias.edu.br/jspui/handle/123456789/3752>. Acesso em: 08 out. 2025.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: volume 4 – contratos.** 2. ed. unificada. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

INSTITUTO DE RELAÇÕES INTERNACIONAIS E ECONÔMICAS (IREE). Teoria da imprevisão e o estado de calamidade pública. Disponível em: <https://iree.org.br/teoria-da-imprevisao-e-o-estado-de-calamidade-publica/>. Acesso em: 14 out. 2025.

JUSBRAZIL. *A tragédia do RS e os contratos à luz da imprevisão contratual.* Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-tragedia-do-rs-e-os-contratos-a-luz-da-imprevisao-contratual/2491920831>. Acesso em: 18 set. 2025.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil: Contratos.** 10. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2024.

SAMPAIO MARCOS, Homero. Revisão dos contratos locatícios de imóveis urbanos residenciais em decorrência da calamidade pública causada pelo covid-19 e sua relação com a teoria da base do negócio. Revista Acadêmico (Faculdade Damas da Instrução Cristã), 2020. Disponível em: <https://revistas.faculdaadedamas.edu.br/index.php/academico/article/view/1992/1436>. Acesso em: 10 out. 2025.

SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; MELO, Marco Aurélio Bezerra de; DELGADO, Mário Luiz. **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência.** 6. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2025. Prefácio de Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka.

ZUNINO NETO, Nelson. *Pacta sunt servanda x rebus sic stantibus: uma breve abordagem*. Disponível em: <https://www.zunino.adv.br/post/pacta-subt-x-rebus-sic-stantibus-uma-breve-abordagem>. Acesso em: 08 out. 2025.