

A SUBJETIVIDADE DA TEORIA DA IMPREVISÃO NA RELAÇÃO CONTRATUAL ENTRE PARTICULARES NO DIREITO PRIVADO: DESAFIOS E APLICAÇÕES NO ÂMBITO GOIANO

Rodrigo Batista de Moraes¹

Luanda Patrícia dos Santos Duarte Venerio²

RESUMO

A pandemia da Covid-19 evidenciou a fragilidade de alguns ramos do direito, cenário no qual ganhou destaque o ramo do direito contratual dentro no âmbito privado, visto que o evento pandêmico provocou o reacendimento do debate atinente à teoria da imprevisão nas relações contratuais entre particulares. Embora o Código de 2002 preveja a revisão e resolução contratuais por fatos supervenientes nos artigos 317, 478 e 480 do Código Civil, a ausência de critérios objetivos para a caracterização do “fato imprevisível” e da “onerosidade excessiva” tem conduzido a decisões judiciais contraditórias e subjetivas. Nesse contexto, o presente artigo analisa a subjetividade da teoria da imprevisão nas relações contratuais privadas no âmbito goiano, por meio do exame de sua formação histórica, de seus desdobramentos doutrinários, de sua projeção em outros ramos, a exemplo do Direito do Consumidor e do Direito Administrativo, bem como de sua interação com princípios basilares do direito contratual, como o princípio da autonomia privada, da função social do contrato e da boa-fé objetiva. Por meio de pesquisa bibliográfica e da análise de julgados do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJGO), demonstra-se que a aplicação da teoria da imprevisão possui pouca objetividade e compromete a segurança jurídica, ao mesmo tempo em que revela a necessidade de aperfeiçoamento legislativo e de cláusulas contratuais mais específicas sobre riscos imprevisíveis. Defende-se, ao final, a positivação de parâmetros mais claros para a incidência da imprevisão, de modo a conciliar a preservação do equilíbrio contratual com a estabilidade das relações jurídicas privadas da região goiana.

Palavras-chave: Teoria da imprevisão; Subjetividade; Relações contratuais; Particulares; Pandemia.

ABSTRACT:

The Covid-19 pandemic highlighted the fragility of some branches of law, particularly contract law within the private sphere, as the pandemic reignited the debate concerning the theory of unforeseen circumstances in contractual relations between private parties. Although the 2002 Civil Code provides for the revision and termination of contracts due to supervening events in articles 317, 478, and 480, the absence of objective criteria for characterizing "unforeseeable events" and "excessive burden" has led to contradictory and subjective judicial decisions. In this context, this article analyzes the subjectivity of the theory of unforeseen circumstances in private

¹ Discente no curso de Direito da Faculdade de Gestão e Inovação (FGI) da Unidade Jataí.

² Advogada regularmente inscrita na subseção de Jataí-GO. Mestranda em Direito pelo Programa de Pós-graduação em Direito (PPGD-UFJ). Docente no curso de Direito da Faculdade de Gestão e Inovação (FGI) da Unidade Jataí; luanda.duarte@prof.faculadefgi.online; ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-7957-9712>

contractual relations in the State of Goiás, through the examination of its historical formation, its doctrinal developments, its projection in other branches, such as Consumer Law and Administrative Law, as well as its interaction with fundamental principles of contract law, such as the principle of private autonomy, the social function of the contract, and objective good faith. Through bibliographic research and the analysis of judgments from the Court of Justice of the State of Goiás (TJGO), this study demonstrates that the application of the theory of unforeseen circumstances lacks objectivity, compromises legal certainty, and reveals the need for legislative improvement and more specific contractual clauses regarding unforeseen risks. Finally, it argues for the codification of clearer parameters for the application of unforeseen circumstances, in order to reconcile the preservation of contractual balance with the stability of private legal relations in the Goiás region.

Keywords: Theory of unpredictability; Subjectivity; Contractual relationships; Private; Pandemic.

INTRODUÇÃO

Segundo Fraga, Leal e Massarutti (2018), a teoria da imprevisão visa, para o direito civil e ordenamentos correlatos, “a preservação do contrato com a sua execução continuada ou diferida após a ocorrência de acontecimento extraordinário e imprevisível que o torne excessivamente oneroso” (Fraga, Leal e Massarutti, 2018, p. 224). Nesse sentido, a mencionada teoria é vista como fonte legal dos institutos da revisão e da resolução dos contratos.

Outro ponto a ser destacado é a confusão entre as teorias da onerosidade excessiva e da imprevisão, uma vez que há correntes doutrinárias que pendem para a utilização da teoria da imprevisão e outras para a teoria da onerosidade excessiva, conforme alude Sousa:

De antemão, indico a posição que tenho a respeito. A doutrina é inacreditavelmente dissensual a respeito dessas teorias. Cotidianamente, alguém escreve algo sobre o assunto, ora adotando a perspectiva francesa (que mais pende à imprevisão), ora adotando a perspectiva italiana (que mais pende à onerosidade excessiva). A jurisprudência, do mesmo modo, diz adotar uma teoria e aplica a outra, e vice-versa. Verdadeira babel. Parece-me irrelevante a distinção, ao fim e ao cabo. Em que pese tenham sido forjadas em diferentes contextos, em países diversos, ambas as teorias, no fim, se completam e se complementam. De toda sorte, tratarei delas separadamente, por força da distinção feita por muitos. (Sousa, 2026, p. 341).

Ressalta-se que, embora Sousa tenha se insurgido categoricamente contra a confusão das teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva, pois entende que ambas são semelhantes, da dar continuidade à doutrina, o autor tratou as teorias separadamente, contudo, expressou as suas irresignações sobre a distinção, vejamos:

Pois bem. Passo a analisar as duas teorias, separadamente. Reitero, porém, que entendo ser tal distinção artificial e, em larga medida, contrária à percepção de Reale de operabilidade sistemática. A diferenciação não contribui com a adoção de soluções normativas para a facilitação da interpretação, aplicação e adaptação do Direito; antes, torna desnecessariamente a aplicação da revisão contratual. (Sousa, 2026, p. 344).

Em que pesem os argumentos de Sousa, o presente artigo abordará e tratará a teoria da imprevisão, bem como a teoria da onerosidade excessiva, como institutos autônomos entre si, ainda que em alguns momentos, nesta pesquisa, as duas teorias venham a se entrelaçar.

A Pandemia da Covid-19, foi o grande “calcanhar de aquiles” da humanidade no século XXI, de modo a fazer com que todos nós sentíssemos o seu impacto, tanto é verdade que todos os países, sem exceção, foram afetados pelo coronavírus SARS-Cov-2³. No Brasil, a referida situação, além de impactar a saúde da população, afetou também as relações contratuais, o que ocasionou revisões e resoluções, pois, conforme o ilustre professor Bruno Miragem, “o consumo como um todo é afetado pela redução da atividade econômica e a incerteza sobre as medidas, seja o tempo de sua duração, ou a intensidade em que devam ser adotadas.” (Miragem, 2020, p. 01).

Miragem (2020) atrela o termo “incerteza sobre as medidas” aos decretos emanados pelo poder público que, geralmente, decretavam lockdowns⁴ e outras medidas de segurança para a minimização dos danos e da propagação do vírus à época. Por lógica, as incertezas, juntamente com as adequações para enfrentar a pandemia, compeliram muitos contratantes a resolverem ou revisarem seus pactos, o que reacendeu alguns institutos jurídicos e teorias que já se encontravam em desuso, a exemplo da teoria da imprevisão.

A teoria da imprevisão esteve em voga quando os contratantes tiveram que analisar seus contratos diante do fato superveniente que trouxe onerosidade excessiva, a pandemia. A decadência contratual não foi notória apenas aos olhos deste pesquisador, vez que tal entendimento também é exarado por Miragem (2020), senão vejamos:

Estes fatos geram impactos de toda ordem nas relações obrigacionais. No âmbito dos contratos já celebrados, de trato sucessivo ou diferido no tempo, há questões relativas às

³ A covid-19 é uma infecção respiratória aguda causada pelo coronavírus SARS-CoV-2, potencialmente grave, de elevada transmissibilidade e de distribuição global. O SARS-CoV-2 é um betacoronavírus descoberto em amostras de lavado broncoalveolar obtidas de pacientes com pneumonia de causa desconhecida na cidade de Wuhan, província de Hubei, China, em dezembro de 2019. Pertence ao subgênero Sarbecovírus da família Coronaviridae e é o sétimo coronavírus conhecido a infectar seres humanos. Disponível em: <https://www.gov.br/saude/pt-br/assuntos/saude-de-a-a-z/c/covid-19> Acesso em 10 jun. 2026;

⁴ Lockdown refere-se ao bloqueio total de uma região, imposto pelo Estado ou pela Justiça. É a medida mais rígida adotada durante situações extremas, como uma pandemia. Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/faq/lockdown-como-funciona-o-que-e-significado-e-regras-em-sp-e-mais-cidades.htm>. Acesso em: 16 de junho de 2026.

dificuldades do seu cumprimento, e danos que possam resultar, a exigir respostas do direito obrigacional, tanto na perspectiva do direito privado geral, quanto das situações especiais que podem ter lugar, tanto nas relações interempresariais, quanto nas relações de consumo. (Miragem, 2020, p. 01).

Portanto, com a deterioração contratual, sobreveio grande importância aos institutos da revisão e da resolução dos contratos e, por conseguinte, à teoria da imprevisão. Ocorre, porém, que tal teoria não tem tanto respaldo jurídico, visto que possui apenas três artigos, quais sejam, artigo 317⁵, 478⁶ e 480⁷, todos do Código Civil de 2002.

Neste sentido, os magistrados foram obrigados a utilizar parâmetros subjetivos, fora da órbita objetiva e positivada, para julgar casos que envolvessem a teoria da imprevisão, o que gera insegurança jurídica. Ao corroborar a alusão acima, exarase ementa de julgado do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás⁸ em que o ilustre Desembargador declarou, em seu sentir, que a

⁵ **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; (Redação dada pela lei 10.406, de 2002). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm Acesso em 10 jun. 2026.

⁶ **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; (Redação dada pela lei 10.406, de 2002). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm Acesso em 10 jun. 2026.

⁷ **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. (Redação dada pela lei 10.406, de 2002). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm Acesso em 10 jun. 2026.

⁸ PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS GABINETE DO DESEMBARGADOR ITAMAR DE LIMA APELAÇÃO CÍVEL Nº 5384747-02.2021.8.09.0051 Comarca de GOIÂNIA 3ª CÂMARA CÍVEL (camaracivel3@tjgo.jus.br) APELANTE: OSMAR MENDES DE CARVALHO APELADO: HENRIQUE DE GODOY BERNARDINO DA COSTA RELATOR: DESEMBARGADOR ITAMAR DE LIMA EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO. IMÓVEL COMERCIAL. 1. DA ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS PRINCÍPIOS DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA. CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. Não há falar em violação aos princípios do contraditório e ampla defesa, tampouco em cerceamento de defesa, se a questão a ser dirimida cinge-se em averiguar se os requisitos necessários à propositura da ação de despejo em comento foram obedecidos, sendo a prova documental existente nos autos suficiente ao deslinde da controvérsia. 2. DA ALEGAÇÃO DE IMPOSSIBILIDADE DE ALTERAÇÃO DA CAUSA DE PEDIR E DO PEDIDO APÓS A CITAÇÃO DO RÉU, SENDO IMPRESCINDÍVEL A SUA MANIFESTAÇÃO, NOS MOLDES DO ART. 329, INC. II do CPC. AFASTADA. Se não houver alteração da causa de pedir e/ou pedido após a citação da parte ré, não há falar em ocorrência de irregularidade. 3. DO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS PARA A CONCESSÃO/PROCEDÊNCIA DA AÇÃO DE DESPEJO. Tendo sido cumpridos os requisitos legais a procedência da demanda de despejo é medida que se impõe. O artigo 9º, inc. III da Lei n. 8.245/91 é claro no sentido de que a locação será desfeita em decorrência da falta de pagamento do aluguel e encargos. 4. INAPLICABILIDADE DA *TEORIA DA IMPREVISÃO* EM RAZÃO DA PANDEMIA PELO CORONAVÍRUS. Não há falar em aplicação da *teoria da imprevisão* em razão da pandemia pelo coronavírus, pois a referida crise pela qual passou o Brasil já teve fim há mais de 2 anos, e desde o ajuizamento da presente ação, em julho de 2021, quando a pandemia já se encontrava controlada, até o momento a parte ré sequer adimpliu com suas obrigações referentes aos pagamentos de aluguéis em atraso. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA. Apelação cível de autos 5384747-02.2021.8.09.0051, Rel. Des(o). ITAMAR DE LIMA, 3ª Câmara Cível, julgado em 13/12/2023. Disponível em: <https://projudi.tjgo.jus.br/ConsultaJurisprudencia>. Acesso em: 16 jun. 2026.

pandemia já se encontrava controlada na data do ajuizamento da ação, em julho de 2021, portanto, o inadimplemento dos aluguéis não importava na aplicabilidade da teoria da imprevisão. Sob a ótica deste pesquisador, a referida decisão foi justa, pois, naquele caso em comento, a parte inadimplente se utilizou da pandemia para justificar a inadimplência dos aluguéis por anos. Contudo, o fato mais interessante foi o julgador demonstrar sua opinião sobre a pandemia, ao citar que, na data da propositura da ação a pandemia encontrava-se controlada.

Não se discute se a afirmação do julgador é verdadeira ou inverídica, o que salta aos olhos é o termo “encontrava-se controlada”, pois a realidade fática de cada indivíduo é diferente e a expressão mencionada é um critério subjetivo, podendo realmente ao tempo de julho de 2021 está controlada a pandemia, na realidade do julgador, mas, para outras pessoas, a situação ainda poderia ser crítica. Logo, é notória a subjetividade presente na aplicação da teoria da imprevisibilidade.

A subjetividade é tamanha que Flávio Tartuce, em seu manual de direito civil-volume único, 2023, trata o assunto com delicadeza, bem como cita a necessidade de uma regra a respeito do tema, vejamos:

Muitas foram as ações propostas para a revisão dos contratos a partir de 2020, em virtude da pandemia da Covid-19, em especial no âmbito da locação imobiliária, havendo uma grande variação dos julgados, o que justifica a necessidade de uma regra a respeito do tema, como propusemos quando da elaboração do RJET. (Tartuce, 2023, p. 616).

Portanto, não se pode ignorar a subjetividade da teoria da imprevisão, sendo necessários, assim, novos parâmetros ou regras que possam minimizar a problemática.

A presente pesquisa justifica-se porque, no cenário capitalista brasileiro em que vivemos, realizam-se constantemente pactos negociais por meio de contratos formais e informais/verbais, o que exige assim que os assuntos atinentes aos contratos estejam sempre em consonância com a vontade das partes e com as normas do ordenamento jurídico, a fim de não gerar insegurança jurídica, o que não se verifica pela análise da aplicação da teoria da imprevisão.

Assim sendo, esta pesquisa pretende contribuir para minimizar novos impactos negativos na aplicação da teoria da imprevisão, ao cooperar com o sistema jurídico goiano por meio da análise dos impactos e reflexos que a condição subjetiva da aplicação da teoria acarreta, a fim de resolver a demanda e promover a segurança jurídica, de modo que os operadores do direito possam utilizar mecanismos válidos e eficazes para a aplicação da aludida teoria.

Para aprofundar o assunto que será discutido nesta pesquisa, o autor realizará uma investigação histórica da teoria da imprevisão, bem como analisará suas nuances no âmbito doutrinário.

Ao perpassar a historicidade da teoria, será verificado o confronto entre a teoria da imprevisão e a autonomia da vontade. Após a análise desse confronto, ocorrerá o desdobramento da teoria nas searas do Direito Administrativo e do Direito do Consumidor. Também serão abordados os princípios que norteiam o direito contratual e guardam relação com a teoria da imprevisão, para, ao final, propor abstratamente novos artigos no Código Civil que versem sobre a teoria da imprevisão, com ênfase em critérios objetivos do ramo do direito contratual, a fim de incluir cláusulas que tipificam a imprevisibilidade.

1. AUTONOMIA DA VONTADE DAS PARTES EM CONFRONTO À TEORIA DA IMPREVISÃO: REFLEXOS NAS DECISÕES JUDICIAIS

A pandemia da Covid-19 representou um marco importante para o Direito Civil contratual, em especial por ter sido um evento global, extraordinário e alheio à vontade das partes. O evento pandêmico foi de tamanha magnitude que, em apenas 03 (três) anos, entre 2020 e 2023, conseguiu desestabilizar um dos maiores pilares das relações contratuais: notadamente o princípio da autonomia da vontade (vontade das partes). A rápida disseminação do vírus da Covid-19, reconhecida como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, desencadeou severas medidas de isolamento social, fechamento de fronteiras, suspensão de atividades econômicas e decretação de estado de calamidade pública no Brasil, com profundas repercussões sobre a execução de obrigações anteriormente assumidas. Nesse cenário, ganhou força a discussão acerca dos limites do princípio *pacta sunt servanda*⁹ e do papel das teorias de flexibilização do vínculo obrigacional, como a teoria da imprevisão, da onerosidade excessiva, o do caso fortuito e da força maior.

Antes da eclosão da pandemia, o direito contratual de matriz liberal (direito privado) assentava-se sobre três pilares clássicos: a autonomia privada negocial, a força obrigatória dos contratos e a relatividade de seus efeitos. “A autonomia da privada negocial, segundo Paulo Lôbo, é o poder jurídico conferido pelo direito aos particulares para a autorregulamentação de seus

⁹ O *pacta sunt servanda* é um princípio clássico da teoria dos contratos, segundo o qual aquilo que é pactuado nesse tipo de instrumento gera uma obrigatoriedade entre as partes. É, portanto, a ideia de que o contrato faz lei. Disponível em: <https://www.projuris.com.br/blog/pacta-sunt-servanda/>. Acesso em: 16 jun. 2026.

interesses, nos limites estabelecidos” (Lôbo, 2023, p. 23). Já o princípio da força obrigatória, sintetizado no brocardo *pacta sunt servanda*, para Orlando Gomes:

consubstancia-se na regra de que o contrato é lei entre as partes. Celebrado que seja, com observância de todos pressupostos e requisitos necessários à sua validade, deve ser executado pelas partes como se suas cláusulas fossem preceitos legais imperativos. O contrato obriga os contratantes, sejam quais forem as circunstâncias em que tenha de ser cumprido. Estipulado validamente seu conteúdo, vale dizer, definidos os direitos e obrigações de cada parte, as respectivas cláusulas têm, para os contratantes, força obrigatória. Diz-se que é intangível, para significar-se a irretratabilidade do acordo de vontades. (Gomes, 2022, p. 64).

Por fim, “o princípio da relatividade dos efeitos estabelece a regra geral de que os contratos vinculam, em princípio, apenas as respectivas partes signatárias.” (Octaviani, 2023, p. 73). Contudo, cabe exceção à regra, a qual pode ser afastada ou mitigada pelo princípio da tutela externa do crédito. Nesse sentido, vejamos:

Um dos fatores de mitigação do princípio da relatividade dos efeitos do contrato é a doutrina da tutela externa do crédito, que implica sua oponibilidade a todos, no sentido de não se admitir que terceiro impeça ou dificulte o direito do credor, no contrato. Trata-se de dever de abstenção. A violação desse dever negativo leva à responsabilidade civil extracontratual do terceiro, mas em razão de dano a crédito contratual. Nesse sentido, o contrato atinge indiretamente a esfera jurídica de terceiro. Exemplo: determinado artista concluiu contrato para divulgação publicitária de produto de certa empresa, tendo sido seduzido pela empresa concorrente a desligar-se do vínculo originário e assumir a publicidade do produto da segunda. O fato do terceiro não configura inadimplemento contratual, mas este foi provocado por aquele. Assim, o inadimplemento contratual pelo devedor e a lesão do direito do credor pelo terceiro são dimensões do mesmo fato ilícito. (Lôbo, 2023, p. 27).

A constitucionalização do Direito Privado e o consequente processo de “publicização” do direito contratual¹⁰ relativizaram a leitura estritamente individualista das premissas contratuais, incorporando ao regime dos contratos valores como a dignidade da pessoa humana, a solidariedade, a justiça social e a proteção de vulneráveis. Nesse contexto, o princípio da função social do contrato, positivado no artigo 421 do Código Civil¹¹ e reforçado pela Lei 13.874/2019 (Lei da Liberdade Econômica), passou a condicionar esse princípio contratual com o propósito, de equilibrar o comportamento dos contratantes, para que preserve os interesses sociais ou interesses

¹⁰ O fenômeno da publicização do Direito Privado (ou constitucionalização do Direito Privado) é realidade no cenário contemporâneo, segundo o qual os mandamentos constitucionais e as normas de ordem pública passam a integrar também as regras civilistas e empresariais, definindo balizas obrigatórias e impondo limites que não podem ser afastados ou ignorados pela simples manifestação de vontade dos particulares. (Octaviani, 2023, p. 60).

¹¹ **Art. 421.** A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. (Redação dada pela lei 13.874, de 2019). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm Acesso em 10 jun. 2026.

metaindividuais” (Gonçalves, Roberto, Tuler e Oliveira, 2020, p. 03). Ou seja, a legislação enfatiza que o contrato deixa de ser instrumento puramente patrimonial para assumir uma feição institucional, devendo promover uma distribuição justa de riquezas, preservar a confiança legítima e evitar o uso abusivo da autonomia privada como mecanismo de opressão do contratante mais fraco.

Em paralelo, a boa-fé objetiva consolidou-se como cláusula geral de eticidade e cooperação, o que orienta a interpretação, a integração e o controle dos contratos, de modo a gerar deveres anexos de lealdade, informação, proteção e colaboração em todas as fases do vínculo. Para ilustrar esse sentido, vejamos:

[...] os contratantes devem se comportar dentro da normalidade, do padrão da ética, para que não haja quebra da legítima expectativa e do princípio da confiança, agindo com lealdade, probidade, honestidade, boa-fé e ética, no momento da contratação e também na execução do contrato. (Gonçalves, Roberto, Tuler e Oliveira, 2020, p. 04).

É nesse quadro teórico que se inserem as respostas normativas às crises econômicas e sociais, entre as quais se destacam as teorias da imprevisão, da onerosidade excessiva, do caso fortuito e da força maior. O artigo 393 do Código Civil¹² define o caso fortuito ou força maior como o fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir, excluindo, em regra, a responsabilidade do devedor pelos prejuízos decorrentes do inadimplemento, desde que o evento não se encontre no âmbito do risco normal da atividade.

Ressalta-se que existe uma subclassificação de impossibilidade, a qual pode ser classificada como definitiva ou temporária, o que se mostrou crucial na análise das diversas espécies de contratos impactados pela pandemia. Como exemplo disso, podemos citar o ramo da locação comercial, que foi atingido pelos *lockdowns*, ocasião em que os estabelecimentos comerciais, como bares, casas noturnas, boates, entre outros estabelecimentos, ficaram temporariamente fechados.

Essa situação ensejou danos severos às finanças dos empresários, o que os forçou a fechar as portas definitivamente ou a tentar renegociar suas condições contratuais com os locadores. Contudo, na renegociação, surge a subclassificação da impossibilidade: verifica-se se a impossibilidade do locatário é definitiva (não conseguirá permanentemente adimplir a locação)

¹² **Art. 393.** O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado. (Redação dada pela lei 10.406, de 2002). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm Acesso em 10 jun. 2026.

ou temporária (conseguirá, após um tempo de reestruturação, adimplir a locação). Nesse sentido, vejamos a explanação de Bruno Miragem:

A impossibilidade de cumprimento pode ser definitiva ou temporária. No primeiro caso, há obstáculo à realização da prestação que não deve desaparecer ou se atenuar com a fluência do tempo. No segundo caso, a impossibilidade se circunscreve a certo período, indicando que poderá ainda ser realizada, mas não no prazo originalmente previsto. (Miragem, 2018, p. 494).

Já a teoria da imprevisão e a onerosidade excessiva, positivadas no Código Civil, atentando-se aos artigos 317, 478 e 480, permitem a revisão ou a resolução de contratos de execução contínua, diferida ou periódica quando fatos supervenientes, extraordinários e imprevisíveis romperem de modo relevante o equilíbrio econômico original do contrato.

A redação do artigo 478 do Código Civil, ao exigir simultaneamente onerosidade excessiva para um contratante e extrema vantagem para o outro, merece críticas. A cumulação desses requisitos gera profunda desigualdade entre as partes contratantes e eleva o texto legal a um rigor extremo. Isso ocorre porque a norma exige requisitos que, mesmo isoladamente, já demonstrariam a necessidade da revisão contratual. A imprevisibilidade, por si só, já acarreta prejuízos ao onerado, não havendo a necessidade de se comprovar a vantagem extrema.

Ainda, Gustavo Tepedino, Milena Donato Oliva e Antonio Pedro Dias (2020), identificam três grandes grupos de situações possíveis na aplicação da teoria da imprevisão, conforme se verifica a seguir:

(i) a pandemia como evento de força maior ou caso fortuito, a acarretar a impossibilidade objetiva no cumprimento da prestação; (ii) a pandemia como evento que gera excessiva onerosidade a um dos contratantes; ou, ainda, (iii) a pandemia como evento que desequilibra (por vezes dramaticamente) a situação patrimonial do contratante, sem repercussão direta na economia interna contrato. (Tepedino, Oliva, Dias, 2020, online).

Depreende-se dos fatos narrados acima que a teoria da imprevisão é extremamente complexa, o que tem gerado, na atualidade trazendo contradições no Judiciário. A título de exemplo, em um julgado incidente na pandemia da Covid-19, o motivo imprevisível, foi aceito pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJGO) para a aplicação de correção monetária diversa da pactuada no instrumento particular¹³, contudo, já em outro julgado, com o mesmo

¹³ EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. 1. Omissão de documentação obrigatória. Preliminar rejeitada. Os documentos obrigatórios à instrução da petição inicial do agravo de instrumento estão arrolados no inciso I do art. 1.017 do CPC. Nessa esteira, para fins de conhecimento do recurso, mostra-se desnecessário a apresentação do faturamento da pessoa jurídica, preliminar rejeitada. 2. Índice de reajuste do valor do aluguel. Afastamento provisório do IGP-M/FGV. Adoção do

objeto discutido, o tribunal goiano solucionou o caso concreto de forma diversa, ao decidir que não havia necessidade de retificar o indexador de correção monetária¹⁴.

Portanto, conclui-se que a teoria da imprevisão é um instituto extremamente subjetivo, cuja aplicação depende sempre da análise do caso concreto para a sua aplicação. Embora pareça normal a subjetividade da teoria da imprevisão, não se deve tratar tal tema como algo corriqueiro, visto que a subjetividade afeta diretamente o princípio da segurança jurídica, pois sua aplicação deve atentar-se às previsões legais, o que não ocorre quando se analisam as decisões do Judiciário.

Outro ponto a se observar na teoria da imprevisão é a sua própria terminologia, pois o que seria um fato imprevisto? Tartuce, bem pontua essa problemática, vejamos:

IPCA. Pandemia. COVID-19. Tutela de urgência. Na inteligência do art. 300 do CPC, são requisitos para deferimento de tutela provisória de urgência a probabilidade do direito invocado, o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. Na espécie, o requisito da probabilidade foi preenchido, porquanto notório a instabilidade financeira causada pela pandemia do Coronavírus ao comércio em geral, inclusive com a elevação abrupta de índices como o IGP-M. Ademais, o não provimento do recurso poderá acarretar na possível rescisão contratual e eventual despejo, emergindo, daí, risco ao resultado útil do processo. 3. Teoria da imprevisão. A teoria da imprevisão autoriza a revisão judicial das relações contratuais comutativas quando, por fatores extraordinários e imprevisíveis, houver alteração das bases objetivas do contrato, resultando em manifesta desvantagem para uma das partes e no enriquecimento injusto da outra (art. 478, do CC). Daí, portanto, o sentido de se afastar provisoriamente a aplicação do IGP-M/FGV para, por ora, adotar o IPCA. AGRADO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5326263-50.2021.8.09.0000, Rel. Des(a). ALICE TELES DE OLIVEIRA, 6ª Câmara Cível, julgado em 27/02/2023, DJe de 27/02/2023). Disponível em: <https://www.tjgo.jus.br/jurisprudencia/juris.php?acao=next#>. Acesso em: 16 jun. 2026.

¹⁴ EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL. ILEGITIMIDADE ATIVA. REVELIA. EFEITOS RELATIVOS. CONTRATO DE ALUGUEL DE IMÓVEL COMERCIAL. PRETENSÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SUBSTITUIÇÃO DO IGPM PELO IPCA. INAPLICABILIDADE DA TEORIA DA IMPREVISÃO. NOVO CORONAVÍRUS (SARS-COV-2). INAPLICABILIDADE. RECURSO IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. I ? A alegação de que as empresas são do mesmo grupo econômico, não afeta diretamente o pactuado estritamente no contrato de locação, porquanto a relação estabelecida entre as partes não é de consumo, e sim de natureza civil, porquanto discute-se direitos derivados de relação contratual locatícia. Nesse diapasão, o objetivo da ação é anular cláusula apontada como abusiva contida no contrato de locação, ou seja, a relação celebrada entre os contratantes é regida pela Lei do Inquilinato. Portanto, resta configurada a ausência de pertinência temática para a atuação da segunda apelante no polo ativo da presente ação. II - Os efeitos da revelia são relativos, não conduzindo necessariamente à procedência do pedido, devendo ser somado a outros elementos probatórios, já que cabe ao autor fazer prova dos fatos constitutivos do seu direito. III - Cabe ao Judiciário intervir nas relações contratuais privadas apenas excepcionalmente e para preservar o núcleo essencial de direitos fundamentais, devendo prevalecer a autonomia da vontade das partes livremente pactuada no negócio realizado, à luz do artigo 421-A do Código Civil. IV - Não é qualquer modificação no quadro fático envolvendo as obrigações contratuais que autoriza a intervenção judicial na relação contratual, eis que necessário, além da comprovação da ocorrência de um evento imprevisível, que os efeitos desse fato afetem a situação particular da parte, acarretando uma suposta onerosidade contratual. Sob essa perspectiva, apenas o crescimento anormal do IGPM durante a Pandemia de Covid-19 é insuficiente para caracterizar manifesta desproporção entre prestação-contraprestação, de modo a autorizar a incidência da teoria da imprevisão e a substituição do referido índice pelo IPCA. V - Descabe a majoração dos honorários advocatícios, a teor do art. 85, § 11, do CPC, pois não fixados no juízo de origem. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5571806-36.2021.8.09.0051, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR LUIZ EDUARDO DE SOUSA, 1ª Câmara Cível, julgado em 26/06/2023, DJe de 26/06/2023). Disponível em: <https://www.tjgo.jus.br/jurisprudencia/juris.php?acao=prev>. Acesso em: 16 jun. 2026.

Eis o grande problema da teoria adotada pelo CC/2002, pois poucos casos são enquadrados como imprevisíveis por nossos tribunais, eis que a jurisprudência nacional sempre considerou o fato imprevisto tendo como parâmetro o mercado, o meio que envolve o contrato e não a parte contratante. A partir dessa análise, em termos econômicos, na sociedade pós-moderna globalizada, nada é imprevisto, tudo se tornou previsível. (Tartuce, 2023, p. 610).

A referida problemática, geralmente, é disfarçada nos tribunais pela aplicação analógica aos princípios do direito contratual, que servem, muitas vezes, como norte e fonte do direito para a prolação das decisões judiciais. Contudo, a aplicação das decisões por analogia aos princípios contratuais, não elimina a fragilidade encontrada na problemática da terminologia. Ademais, ante a complexidade da teoria da imprevisão e os impactos de sua aplicabilidade perante o interessado na demanda e a sociedade, deve-se ter um olhar mais cuidadoso, sendo imperativo não a aplicar tão somente com analogias.

2. PERPETUAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISIBILIDADE NO CONTEXTO HISTÓRICO E SUA PRESENÇA DOUTRINÁRIA NAS RELAÇÕES CONTRATUAIS BRASILEIRAS

Na compreensão da teoria da imprevisão, devemos atentar à sua caminhada histórica, cujos primeiros vestígios remontam ao Código de Hamurabi, o qual representa um conjunto de leis escritas aproximadamente em 1.772 a.C., prevendo no artigo de número 48º a Teoria da Imprevisão, ao estabelecer que ao devedor recaía a desincumbência da obrigação de pagar o credor, bem como os juros, no ano em que houvesse tempestade que devastasse o campo ou a colheita, ou mesmo com a falta de água que obstasse o crescimento do trigo¹⁵.

No decorrer do tempo, e principalmente até a chegada da Idade Média, a teoria da imprevisão caiu em desuso e passou a ser pouco utilizada dentre as normas vigentes na Antiguidade. No entanto, pode-se falar em uma “nova reconfiguração” da mencionada teoria, pois surgiu ainda na Antiguidade uma das principais cláusulas contratuais até hoje aplicadas: a cláusula *rebus sic stantibus*¹⁶.

¹⁵ 48º - 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. (CÓDIGO DE HAMURABI). Disponível em: https://www4.policiamilitar.sp.gov.br/unidades/dpcdh/Normas_Direitos_Humanos/C%C3%93DIO%20DE%20HAMURABI.pdf. Acesso em: 16 jun. 2026.

¹⁶ Na revisão contratual (*rebus sic stantibus*), não se pretende a declaração de nulidade do contrato, mas sim a garantia da execução equitativa do acordo firmado, como efeito de cláusulas *rebus sic stantibus*, que constitui uma exceção ao pacta sunt servanda. (Subtil, 2012, p. 34).

Ressalta-se que, após a teoria da imprevisão ter entrado em desuso na Idade Média, esta apenas ganhou força, novamente, na Primeira Guerra Mundial, pois o mundo sofreu inúmeros impactos, inclusive econômicos, visto que “peremptórias consequências econômicas e sociais afetaram os Estados envolvidos na contenda, acarretando complicações diretas nos cumprimentos de contratos, tanto de direito privado quanto de direito público. (Cunha, 1995, p. 36).

Segundo Martinez (2023) endossado por outros doutrinadores como Borges (2002) e Fonseca (1958) observa-se que o Brasil, ao acompanhar as mudanças legislativas e de repercussão contratual conforme avançava o restante dos países, passou a aceitar a teoria da imprevisão no ano de 1930, quando foi prolatada a primeira decisão judicial no âmbito brasileiro a deferir a utilização da teoria da imprevisão. Passados alguns anos, em 1938, o Superior Tribunal Federal (STF) entendeu que a teoria não estava em desacordo com a legislação nacional, logo, reconheceu a sua aplicabilidade em âmbito nacional.

Assim, a teoria da imprevisão, remonta à historicidade contratual e até o momento faz parte dos institutos jurídicos de revisão e resolução contratual, tanto que o legislador, no vigente Código Civil, institui nos artigos 478 a 480 a imprevisão como fator preponderante para a resolução ou a revisão dos contratos. No entanto, embora a teoria possua redação legal, os artigos são inconclusivos, pois não trazem diretrizes da forma de sua aplicabilidade, tampouco conceituam ou demonstram o que se compreende por fato imprevisível, o que retira, portanto, o caráter positivado da teoria e dá espaço para interpretações extensivas e subjetivas no momento de sua aplicação.

Neste sentido, Gustavo Tepedino (2026), ao fazer menção à teoria da imprevisão e demonstrar o entendimento, apresentou uma interpretação extensiva, na qual alocou o fato imprevisível como requisito da teoria da onerosidade extrema. Vejamos:

A imprevisibilidade é o requisito subjetivo para a caracterização da onerosidade excessiva, ao menos nas relações paritárias, regidas pelo Código Civil. Exercida a autonomia negocial de forma merecedora de tutela, somente acontecimentos fora do campo de previsibilidade das partes, que superam a oscilação normal da álea contratual, justificam a relativização da intangibilidade dos pactos (*pacta sunt servanda*), já que os demais eventos constituem riscos implicitamente assumidos e, portanto, integrantes do equilíbrio contratualmente estabelecido em concreto. (Tepedino, 2026, p. 139)

O entendimento de Tepedino (2026) não colabora com possíveis avanços da teoria, pois ele, em vez de afrontar a subjetividade da teoria da imprevisão, preferiu direcionar o seu olhar para ela como um mero requisito subjetivo da teoria da onerosidade extrema, o que dá assim

margem a mais interpretações extensivas da teoria. É possível constatar que a colocação do doutrinador demonstra que o fato imprevisível sequer faz parte dos requisitos da revisão contratual, mas sim configura um mero requisito da onerosidade excessiva. Por outro lado, ao apresentar um entendimento diverso, Carlos Roberto Gonçalves (2020) foi mais longe e entendeu a teoria da imprevisão como substituição da teoria da revisão. Veja-se:

Alguns países regulamentaram a revisão dos contratos em leis próprias. Na França, editou-se a Lei Faillot, de 21 de janeiro de 1918. Na Inglaterra, recebeu a denominação de "Frustration of Adventure". Outros a acolheram em seus Códigos, fazendo as devidas adaptações às condições atuais. Entre nós, foi adaptada e difundida por Arnaldo Medeiros da Fonseca, com o nome de teoria da imprevisão, em sua obra Caso fortuito e teoria da imprevisão. (Gonçalves, 2020, p. 23).

Embora a interpretação acima seja mais radical por entender que a revisão contratual se sucumbe à teoria da imprevisão, com a substituição entre elas, não se pode deixar esse entendimento “morrer”, pois, mesmo que indiretamente, foi uma forma de os doutrinadores darem notoriedade à teoria da imprevisão, o que demonstra a sua importância na aplicabilidade do direito brasileiro, bem como no âmbito goiano, ora objeto da pesquisa.

Ao reforçar a notoriedade da teoria da imprevisão, Flávio Tartuce (2023) evidencia seu entendimento sobre a respectiva teoria em comento, ao expor a compreensão da imprevisão como requisito basilar do instituto da revisão contratual, ao explicar que “predomina na prática a análise do fato imprevisível a possibilitar a revisão por fato superveniente”. (Tartuce, 2023, p. 608) Nessa senda, destaca-se que a presente pesquisa segue essa linha de raciocínio, ao entender e defender a aplicação da teoria da imprevisão como um dos requisitos da teoria da revisão dos contratos.

Inferre-se, ainda, que, para ser realizada a revisão contratual, devem-se preencher, cumulativamente, os seguintes requisitos: a existência de onerosidade excessiva, o fato de o contrato ser de execução sucessiva ou de trato sucessivo, o fato de o negócio jurídico seguir a forma comutativa e ser oneroso (com prestação e contraprestação) e, por fim, o contrato ser, em regra, bilateral ou sinalagmático.

Sobre o requisito da comutatividade contratual, este merece destaque juntamente com o requisito da imprevisibilidade, pois sob a sua ótica foi aprovado na V Jornada de Direito Civil o

enunciado 440¹⁷, o qual entende que os contratos aleatórios também merecem ser revisados ou resolvidos, o que foge à regra do requisito da comutatividade, conforme enfatiza Tartuce (2023).

Não tem sido diferente a conclusão da doutrina, conforme o seguinte enunciado, aprovado na V Jornada de Direito Civil: ‘é possível a revisão ou resolução por excessiva onerosidade em contratos aleatórios, desde que o evento superveniente, extraordinário e imprevisível não se relacione com a álea assumida no contrato’ (Enunciado 440). (Tartuce, 2023, p.609-610)

É importante frisar que a relatividade demonstrada acima sempre dependerá da inexistência de conexão entre o evento superveniente, extraordinário e imprevisível e a álea contratual¹⁸, pois se a álea, se relacionar com o evento danoso, ainda que o dano seja superveniente, não poderá ser reclamada ou invocada a aplicação do enunciado 440 da V Jornada de Direito Civil.

Neste sentido, Tepedino (2026), explana a sua análise das áleas contratuais, ocasião na qual diferencia a álea direta da indireta, bem como, no seu entendimento, ilustra situações e condições para a aceitação de condições excessivamente onerosas. Assim, entende que a onerosidade excessiva deve ir além da álea própria do contrato.

Ao final, também esclarece que a onerosidade excessiva deve ser avaliada sob dois prismas/perspectivas. O primeiro no momento da formação do contrato e o segundo no momento da execução.

A onerosidade produzida deve ser excessiva, o que significa ir além da álea própria do contrato, isto é, dos riscos concretamente assumidos pelas partes no exercício legítimo da autonomia negocial.¹⁹ Ela deve ser avaliada na comparação entre dois momentos distintos (na formação e na execução no negócio), como também pela comparação entre prestação e contraprestação, nos termos do art. 478. Assim, abrange tanto a chamada onerosidade direta, decorrente do aumento do custo para que o devedor possa adimplir sua prestação, como também a onerosidade dita indireta, decorrente de uma desvalorização significativa da contraprestação recebida em troca dela. (Tepedino, Konder, Bandeira, 2026, p.139).

¹⁷ É possível a revisão ou resolução por excessiva onerosidade em contratos aleatórios, desde que o evento superveniente, extraordinário e imprevisível não se relacione com a álea assumida no contrato. Disponível em: <https://cjb.jus.br/enunciados/enunciado/346>. Acesso em: 16 jun. 2026.

¹⁸ A álea contratual, em sua essência, representa a incerteza ou imprevisibilidade que permeia um contrato. Ela se manifesta como a possibilidade de eventos futuros, alheios à vontade das partes, que podem alterar o equilíbrio econômico do contrato, tornando-o mais oneroso para uma das partes ou inviabilizando sua execução. A álea não se limita a eventos totalmente imprevisíveis, como desastres naturais, mas abrange também situações cuja probabilidade de ocorrência é difícil de estimar com precisão. Disponível em: <https://digitei.com/alea-do-contrato-como-gerenciar-riscos-e-incertezas-nos-acordos-legais/>. Acesso em 16 jun. 2026.

¹⁹ Pietro Perlingieri, Manuale del diritto civile, Napoli: Edizioni Scientifiche Italiane, 1997, p. 466. Enunciado 366 da IV Jornada de Direito Civil – CEJ/CJF: “O fato extraordinário e imprevisível causador de onerosidade excessiva é aquele que não está coberto objetivamente pelos riscos próprios da contratação”.

Ao reforçar os aspectos da álea contratual, dá-se um especial enfoque à Súmula 286 do Superior Tribunal de Justiça (STJ)²⁰, a qual prevê a possível revisão dos contratos embora haja confissão de dívida ou renegociação de contrato bancário, o que demonstra, neste caso, que a álea contratual não se restringe a um negócio jurídico específico, mas sim em todos os negócios jurídicos pactuados dentro de sua extensão.

3. APLICABILIDADE DA TEORIA DA IMPREVISÃO NO RAMO DO DIREITO DO CONSUMIDOR (LEI N.º 8.078/90) E DO DIREITO ADMINISTRATIVO (LEI N.º 9.784/99)

Embora a teoria da imprevisão encontre seu terreno mais clássico no Direito Civil contratual, seus preceitos produzem efeitos jurídicos em outros ramos do Direito. E, especialmente sempre que houver uma relação obrigacional continuada ou diferida, haverá necessidade de preservação do equilíbrio econômico diante da ocorrência de fato superveniente extraordinário, que onera excessivamente uma das partes contratantes.

Contudo, a aplicação da teoria da imprevisão em outros ramos do Direito não se configura, em regra, com os requisitos atinentes ao Direito Civil. O Direito Administrativo, por exemplo, trata a teoria da imprevisão como uma possibilidade excepcional, ante a mutabilidade nas relações contratuais, pelo fato de a Administração Pública ter respaldo constitucional nos princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência e da supremacia do interesse público sobre o privado. Portanto, os requisitos para a adoção da teoria da imprevisão com o escopo de revisar, excepcionalmente, o pacto contratual são: a) caso fortuito²¹; b) força maior²²; c) fato do príncipe²³; d) fato da Administração²⁴ e; e) interferências imprevistas²⁵.

²⁰ A renegociação de contrato bancário ou a confissão da dívida não impede a possibilidade de discussão sobre eventuais ilegalidades dos contratos anteriores. (Súmula 286, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/04/2004, DJ 13/05/2004, p. 201). Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/jurisprudencia/tematica/download/SU/Verbetes/VerbetesSTJ.pdf. Acesso em: 16 jun. 2026.

²¹ Acontecimento decorrente da vontade do homem que interfira negativamente na execução do contrato. Exemplos: greves, comoção social, rebeliões. (Horvath, Barueri, 2011, p.66).

²² Evento decorrente da natureza que inviabiliza a perfeita execução do contrato. Exemplos: tufão, vendaval, enchentes, inundações. (Horvath, Barueri, 2011, p.66).

²³ Determinação estatal geral, imprevisível, que impeça ou onere substancialmente a execução do contrato. Exemplo: edição de lei proibindo a importação de um bem que deveria ser fornecido à própria Administração Pública. (Horvath, Barueri, 2011, p.66).

²⁴ Ação ou omissão da Administração Pública que, incidindo diretamente sobre o contrato, impede sua execução. Exemplo: interrupção prolongada de pagamentos devidos ao contratado. (Horvath, Barueri, 2011, p.66).

²⁵ Elementos materiais que surgem no correr da execução do contrato, dificultando-a. Exemplo: diversidade de terrenos conhecida só no curso da execução de obra que torne mais complexa e onerosa sua execução por parte do contratado. (Horvath, Barueri, 2011, p.66).

Assim, Horvath e Barueri (2011) explicam intrinsecamente que os requisitos supracitados não precisam ser cumulados, uma vez que basta apenas o preenchimento de um dos requisitos para justificar a inexecução do contrato administrativo. Todavia, o ônus de provar a inexecução justificada é da parte que invocar a referida inexecução, a qual deve, sempre que possível, juntar provas robustas para a comprovação do requisito, tendo em vista que:

Situações excepcionais podem ensejar a inexecução do contrato, cujo ônus da prova ficará a cargo daquele que invocar o evento inesperado como causa dessa inexecução. São causas que justificam a inexecução: caso fortuito, força maior, fato do príncipe, fato da Administração e interferências imprevistas. (Horvath, Barueri, 2011, p.66).

É importante ressaltar que, no Direito Administrativo, o Poder Público (Administração Pública) tem a faculdade de alterar, mesmo que unilateralmente, o pactuado²⁶. Portanto, a regra geral, é que a mudança superveniente não gera a revisão do contrato, bem como não se pode enquadrar como fato imprevisível, visto que, é cediça, a presunção da faculdade de a Administração Pública (alterar unilateralmente o pacto). Infere-se, ainda, que a alteração, mesmo que legalmente permitida, não pode ser realizada injustificadamente, conforme melhor explicam Horvath e Barueri, senão vejamos:

Desde que o objetivo seja a defesa de interesse público e esteja assegurada a ampla defesa no processo administrativo, pode e deve a Administração Pública promover qualquer alteração contratual independentemente de concordância da parte contratada. Tal alteração estará sujeita à existência de justa causa atrelada a alguma necessidade coletiva ou de interesse público, cabendo ao particular contratado o direito a indenização pelos danos que, eventualmente, venha a sofrer. (Horvath e Barueri, 2011. p. 65 e 66).

Outro ponto a ser destacado, embora que não se atrele diretamente com à teoria da imprevisão, são as cláusulas exorbitantes²⁷ dos contratos administrativos, as quais permitem à Administração Pública impor medidas que lhe são vedadas entre contratantes do Direito Privado. Noutro norte, ao adentrar o Direito do Consumidor, a aplicabilidade da teoria da imprevisão vai na contramão Direito Civilista, uma vez que, no âmbito civil inexistente objetividade na aplicação da teoria, ao passo que, no Direito do Consumidor, essa premissa (inexistência de objetividade) é totalmente afastada, pois o ordenamento jurídico consumerista prevê, objetivamente, a teoria da imprevisão.

²⁶ “Uma das características do contrato administrativo é sua mutabilidade, por conta da faculdade que tem a Administração Pública de alterar, mesmo que unilateralmente, o pactuado.” (Horvath e Barueri, 2011. p.66).

²⁷ São cláusulas que extrapolam o direito comum ou privado, colocando uma das partes em posição de supremacia em relação à outra. Traduzem o poder de alteração e rescisão unilateral do contrato. (Horvath e Barueri, 2011. p. 64).

Um grande exemplo dessa objetividade é o artigo 6º, V, do Código de Defesa do Consumidor (CDC),²⁸ que expressamente estabelece a modificação das cláusulas contratuais desproporcionais ou excessivamente onerosas em virtude de questões supervenientes.

Ao corroborar a objetividade prevista na lei consumerista, Piva e Barueri (2012), citam a possibilidade de modificação das cláusulas consumeristas quando houver desproporção ou onerosidade excessiva por evento superveniente, ao destacaram que:

O consumidor pode pedir a modificação da cláusula que contém a prestação desproporcional (p. ex., ministrar aulas em diversas cidades, distantes até 800 km, pelo mesmo valor e sem reembolso de despesas de viagem), mantendo-se o contrato.” (Piva e Barueri, 2012, p. 104) e; “O consumidor pode pedir revisão sempre que acontecimentos posteriores ao contrato tornarem a prestação a seu cargo excessivamente onerosa, mantendo-se o contrato. (Piva e Barueri, 2012, p. 104).

Piva e Barueri (2012), com o intuito de reforçar a objetividade da teoria da imprevisão, invocaram o artigo 51 do CDC e seus respectivos quatorze incisos, sob o fundamento de que o texto consumerista é claro em tornar nulas as cláusulas abusivas, o que abarca a possibilidade de revisão do contrato pela teoria da imprevisão.

No entanto, ao invocar o parágrafo segundo do mencionado dispositivo legal, o interesse do doutrinador não é resolver o contrato, mas sim, trazer igualdade entre os contratantes, bem como manter a eficácia contratual, conforme preconiza o princípio da conservação dos contratos, princípio este consubstanciado no artigo 421 e em seu parágrafo único, do Código Civil²⁹.

o art. 51 do CDC estabelece a nulidade das cláusulas contratuais abusivas que estão exemplificativamente relacionadas em seus quatorze incisos, acrescentando, no § 2º, que a nulidade de uma cláusula não invalida o contrato, salvo se, de sua ausência, decorrer ônus excessivos para qualquer das partes. Isso permite concluir ser possível a revisão do contrato no regime do CDC por fato anterior à celebração. (Piva e Barueri, 2012, p. 102).

Ao seguirem o mesmo sentido de Piva e Barueri (2012), e sob o entendimento de que a teoria da imprevisão seria relativamente inexistente quanto ao requisito da onerosidade excessiva, os ilustres doutrinadores Tepedino, Konder e Bandeira (2026) aludem que o Código de Defesa do Consumidor trata objetivamente sobre a onerosidade excessiva, sob a justificativa de que esse

²⁸ Art.6º, V, do CDC - A modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas; (Redação dada pela lei 8.078, de 1990). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm Acesso em: 10 jun. 2026

²⁹ Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. (Redação dada pela lei 13.874, de 2019) Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual. (Incluído pela lei 13.874, de 2019). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm Acesso em 10 jun. 2026.

fenômeno acontece pelo fato da “vulnerabilidade presumida do consumidor – tomada pelo legislador como pessoa em condição de particular vulnerabilidade – conduz à atenuação do rigor nos requisitos para a caracterização da onerosidade excessiva”. (Tepedino, Konder e Bandeira, 2026, p. 143).

Os autores também reforçam a questão da objetividade, principalmente sobre o aspecto das modificações contratuais nas cláusulas incompatíveis, sem haver necessidade do requisito da imprevisibilidade, pois o artigo 6º, V, do CDC é suficiente para a modificação das cláusulas. Vejamos:

Assim, o Código de Defesa do Consumidor garante objetivamente ao consumidor o direito à modificação de cláusulas que imponham prestações desproporcionais ou à sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas (CDC, art. 6º, V). Dessa forma, no teor do dispositivo, não há imposição do requisito da imprevisibilidade, razão pela qual se vem afirmando que a revisão e a resolução, nas relações de consumo, poderiam ocorrer de forma objetiva”. (Tepedino, Konder e Bandeira, 2026, p. 143).

É notório que o Direito Consumerista não se atrela estritamente ao Direito Civil, principalmente nas questões contratuais, cenário em que, de um lado a hipossuficiência e a vulnerabilidade são presumidas e, de outro, estes aspectos devem ser comprovados. Portanto, a simples aplicação do regramento do Direito do Consumidor ao ramo civilista geraria incompatibilidade, contudo, algumas particularidades podem ser aproveitadas, como por exemplo, a tipificação de possibilidades que objetivamente geram a faculdade de pleitear a modificação de cláusulas contratuais.

4. PRINCÍPIOS QUE NORTEIAM AS RELAÇÕES CONTRATUAIS PRIVADAS E GUARDAM INTERAÇÕES COM A TEORIA DA IMPREVISÃO

Embora a lei material civilista seja vasta, esse fato não afasta a essência dos princípios que norteiam os negócios jurídicos. Essa essência, claramente, poderá ser relativizada a depender do caso concreto, entretanto, em regra, todos os negócios jurídicos no âmbito do direito privado devem respeitar os limites estabelecidos pelos princípios que resguardam o direito contratual.

É importante mencionar que, no direito privado, os princípios vão em conformidade com o princípio da autonomia das partes (vontade das partes), ou seja, caso o pacto não contrarie uma lei imperativa, as obrigações nele assumidas devem ser cumpridas. Dentro do ordenamento civilista, destacam-se dois princípios basilares, no caso, o princípio da autonomia privada e o princípio da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*).

Exalta-se que os princípios civis são atrelados aos princípios constitucionais, contexto em que a norma civilista é utilizada dentro dos interesses constitucionais, ou seja, o princípio constitucional se sobrepõe ao civil. Guiando.

Nesse sentido, Tartuce (2023) explana que os princípios constitucionais servem de parâmetro para o preenchimento dos princípios sociais que constam do Código Civil de 2002. Como exemplo, Tartuce colaciona em seu manual de direito civil - volume único, 2023, p. 554 – a ementa de acórdão proferido pelo Tribunal da Bahia,³⁰ a fim de demonstrar a proximidade entre os princípios constitucionais e civilistas, bem como a supremacia dos primeiros sobre os segundos.

Ao reforçar a temática dos princípios constitucionais e civis, Tartuce (2023) invoca o artigo 1º do Código de Processo Civil de 2015³¹, por meio do qual afirma que “o processo civil será ordenado, disciplinado e interpretado conforme os valores e as normas fundamentais estabelecidas na Constituição da República Federativa do Brasil do Brasil” (Tartuce, 2023, p.554).

Ao adentrar os princípios civilistas elencados acima (princípio da autonomia privada e princípio da força obrigatória dos contratos), dar-se-á, neste momento, ênfase ao princípio da autonomia privada, pois este é o que dá supedâneo aos outros princípios contratuais, inclusive ao princípio *pacta sunt servanda*. Então,

A autonomia privada é o poder que os particulares têm de regular, pelo exercício de sua própria vontade, as relações que participam, estabelecendo-lhes o conteúdo e a respectiva disciplina jurídica. Sinônimo de autonomia da vontade para grande parte da doutrina contemporânea, com ela porém não se confunde, existindo entre ambas sensível diferença. A expressão ‘autonomia da vontade’ tem uma conotação subjetiva, psicológica, enquanto a autonomia privada marca o poder da vontade no direito de um modo objetivo, concreto e real. (Amaral, 2003, p. 347-348).

³⁰ Consumidor. Contrato de seguro saúde. Reembolso integral. Possibilidade. Teoria geral dos contratos e mitigação ao *pacta sunt servanda*. Prevalência do CDC, normas imperativas de ordem e interesse social. Nova ordem social instituída na vigência do CC/2002. Direito Civil Constitucional. Interpretação favorável ao consumidor. Artigo 47 do CDC. Sacrifício insustentável sem o devido custo social. Finalidade lucrativa a todo custo. Inadequação. Abusividade. Função social do contrato. Prevalência da dignidade da pessoa humana. Caso de urgência. Recurso conhecido e improvido. Sentença mantida pelos seus próprios fundamentos. 1. O valor do reembolso de despesas médicas deve corresponder ao valor despendido pelo segurado e efetivamente comprovado nos autos, não prevalecendo o valor estipulado no contrato, pois o princípio *pacta sunt servanda* cede às normas cogentes do CDC e princípios fundamentais que fixam as diretrizes do CCB/02, estruturado na eticidade, sociabilidade e operabilidade (concretude). 2. O mínimo de boa-fé contratual que se espera consiste na informação adequada e transparente sobre os serviços a serem prestados, bem como a observância de deveres anexos de conduta tais como honestidade, transparência, proteção e cooperação também na fase de execução do contrato. Artigo 422 do CCB/02 (TJBA, Recurso 71398-8/2007-1, 5ª Turma Recursal, Rel. Juíza Sandra Inês Moraes Rusciolli Azevedo, DJBA 28.07.2009). (Tartuce, 2023, p. 554).

³¹ Art. 1º O processo civil será ordenado, disciplinado e interpretado conforme os valores e as normas fundamentais estabelecidos na Constituição da República Federativa do Brasil, observando-se as disposições deste Código. (Redação dada pela lei 13.105, de 2015). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm Acesso em: 10 jun. 2026

Ao corroborar a conceituação acima apresentada da autonomia da vontade, Tartuce (2023) afirma que, entre os autores nacionais, quem observa muito bem o significado do princípio da autonomia privada é Francisco Amaral (2003), com o qual compartilha o mesmo entendimento.

Outro aspecto interessante do referido princípio da autonomia é o caráter patrimonial, o qual eleva a discussão entre autonomia absoluta ou relativa. A priori, em uma superficial análise conceitual, encara-se a autonomia privada como autonomia absoluta da parte contratante, porém, ao analisar as entrelinhas deste conceito, depreende-se que a autonomia do contratante é mitigada (relativa). Isso ocorre, por dois fatores, o primeiro pela própria questão patrimonial, haja vista que, “em muitas vezes a supremacia econômica de uma pessoa sobre a outra irá fazer com que uma parte economicamente mais forte dite as regras contratuais” (Tartuce, 2023, p. 557). Como exemplo, citam-se os instrumentos particulares (contratos) de adesão³², nos quais uma parte é considerada o “elo mais fraco”, pois não participa da formação do contrato e apenas adere ao pacto que foi unilateralmente realizado por outra parte, no caso, o “elo mais forte”.

Sobre o contrato de adesão, talvez este seja um dos instrumentos particulares mais utilizados na idade contemporânea, sendo possível citar como exemplo, o contrato de prestação de serviços educacionais nas faculdades particulares, visto que o discente não participa da formação do contrato, tampouco, pode insurgir-se contra as cláusulas estipuladas no instrumento particular.

Outro fator que relativiza o princípio da autonomia privada são as normas de ordem pública, uma vez que estas normas sempre prevalecem sobre a vontade dos contratantes, dado que vige o princípio da supremacia do interesse público sobre o privado. A fim de dar supedâneo a este raciocínio,

[...], conceitua-se o princípio da autonomia privada como um regramento básico, de ordem particular - mas influenciado por normas de ordem pública - pelo qual na formação do contrato, além da vontade das partes, entram em cena outros fatores: psicológicos, políticos, econômicos e sociais. Trata-se do direito indeclinável da parte de autorregulamentação aos interesses, decorrentes da dignidade humana, mas que encontra limitações em normas de ordem pública, particularmente nos princípios sociais contratuais. (Tartuce, 2023, p. 558).

Denota-se do texto acima que as normas de ordem pública caminham juntamente com o princípio da autonomia privada, ao servirem inclusive, na prática, como “travas” dos abusos contratuais que ocorrem em relações contratuais de elos não lineares como os contratos

³² Essencialmente, um contrato de adesão é aquele em que uma das partes define unilateralmente todas as cláusulas e condições, restando à outra somente a opção de aceitar ou recusar o acordo em sua totalidade. Disponível em: <https://share.google/s0C0TUXfiaOBiZW5x>. Acesso em: 16 jun. 2026.

consumeristas. Correlato à vontade das partes, cita-se o princípio da força obrigatória do contrato, mais conhecido pelo brocardo *pacta sunt servanda*, o qual se traduz na ideia de o contrato ser lei entre as partes, ou seja, independentemente da negociação, as partes devem cumprir com o trato/pacto.

Neste sentido, “em virtude do princípio da obrigatoriedade dos contratos, o contrato deve ser cumprido conforme o estipulado pelos sujeitos envolvidos, pois, uma vez que contratam livre e conscientemente, devem honrar as obrigações assumidas.” (Fraga, Leal e Massarutti, 2018, p. 23).

Ocorre, porém, que a referida situação acima já se encontra permeada de relativizações, pois, ao seguir esse raciocínio, embora exista onerosidade excessiva ou grande prejuízo a uma das partes contratantes, o contrato deveria ser cumprido, o que, em tempos contemporâneos, é vedado. Historicamente, em determinado tempo, o princípio do *pacta sunt servanda* era engessado, sem ressalvas, o que obrigava as partes a cumprirem com o pacto, conforme elucida o trecho abaixo:

O *pacta sunt servanda* era tido como absoluto quando ainda se pressupunha que as partes eram formalmente iguais e deliberaram de forma equilibrada sobre o conteúdo do contrato. Entretanto, hoje em dia esse princípio tem se tornado mais discreto nos negócios jurídicos contratuais em razão da criação de mecanismos jurídicos de regulação do equilíbrio contratual (nulidade de cláusulas abusivas, teoria da imprevisão, etc.). (Fraga, Leal e Massarutti, 2018, p. 23).

Contudo, atualmente, o princípio da força obrigatória do contrato já não se encontra engessado, bem como possui limitações. Inclusive, um dos principais motivos atrelados à relativização do princípio supramencionado é a teoria da imprevisão, que, de acordo com Fraga, Leal e Massarutti (2018), aparece quando o instrumento particular torna-se excessivamente oneroso pelo fato imprevisto e superveniente à formação do pacto³³.

Portanto, é notório que até os princípios primordiais do direito contratual sofrem relativizações frente às normas de ordem pública, o que é bem visto pelo autor, pois sem essas intervenções o direito contratual continuaria engessado, o que geraria, em algumas ocasiões, prejuízos imensuráveis aos contratantes ou à parte frágil do contrato.

Além dos princípios primordiais, com destaque para o princípio da autonomia privada e o princípio da *pacta sunt servanda*, também existem princípios gerais que norteiam o ramo do direito

³³ Um desses mecanismos ou instrumentos é a teoria da imprevisão, que une o brocardo *pacta sunt servanda* (“o contrato deve ser cumprido”) com *rebus sic stantibus* (“estando as coisas assim”). Portanto, o contrato estabelece uma lei entre as partes e deve ser cumprido, estando as coisas como estavam no momento de fixação do negócio. Dessa forma, quando um acontecimento imprevisível e superveniente torna a prestação muito onerosa para uma das partes, pode ser necessária a modificação ou até mesmo a extinção do contrato. (Fraga, Leal e Massarutti, 2018, p. 23).

contratual, como o princípio da função social dos contratos, o princípio da boa-fé objetiva e o princípio da relatividade dos efeitos contratuais, os quais se constituem como pilares de sustentação no âmbito contratualista.

Dentre os princípios gerais, o que eleva seu nome é o princípio da função social dos contratos, pois este é responsável por resguardar a ordem pública. Neste sentido, trata-se de “um princípio de ordem pública - artigo. 2.035, parágrafo único, do Código Civil³⁴, pelo qual o contrato deve ser, necessariamente, interpretado e visualizado de acordo com o contexto da sociedade.” (Tartuce, 2023, p. 560).

É importante dizer que o princípio supramencionado possui dupla eficácia, a qual Tartuce (2023) classifica como eficácia interna e externa.³⁵ Ao aprofundar sobre a eficácia interna e externa, descobre-se que a interna possui 06 (seis) aspectos principais, quais sejam:

1) Proteção dos vulneráveis contratuais; 2) Vedação da onerosidade excessiva ou desequilíbrio contratual; 3) Proteção da dignidade humana e dos direitos da personalidade no contrato; 4) Nulidade de cláusulas antissociais, tidas como abusivas; 5) Tendência de conservação contratual, sendo a extinção do contrato, a última medida a ser tomada, a *ultima ratio*; 6) Frustração do fim do contrato. (Tartuce, 2023, p. 562 à 566).

Já a eficácia externa possui dois aspectos: “1) Proteção dos direitos difusos e coletivos e; 2) Tutela externa do crédito.” (Tartuce, 2023, p. 566 e 567). Ressalta-se que ambas as eficácias (internas e externas) são reconhecidas pelo Conselho da Justiça Federal, presidido pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), tendo a eficácia interna recebido seu reconhecimento pelo Enunciado n.º 360 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), aprovado pela IV Jornada de Direito Civil³⁶ e a eficácia externa reconhecida pelo Enunciado n.º 21 do CJF/STJ, da I Jornada de Direito Civil.³⁷

³⁴ Art. 2.035. A validade dos negócios e demais atos jurídicos, constituídos antes da entrada em vigor deste Código, obedece ao disposto nas leis anteriores, referidas no art. 2.045, mas os seus efeitos, produzidos após a vigência deste Código, aos preceitos dele se subordinam, salvo se houver sido prevista pelas partes determinada forma de execução. **Parágrafo único.** Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos. (Redação dada pela lei 10.406, de 2002). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm Acesso em 10 jun. 2026.

³⁵ Isso porque tem prevalecido a ideia de que a função social do contrato tem tanto eficácia interna (entre as partes), quanto eficácia externa (para além das partes). (Tartuce, 2023, p. 562).

³⁶ Enunciado 360 do CNJ/STJ - Art. 421. O princípio da função social dos contratos também pode ter eficácia interna entre as partes contratantes. Disponível em: https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=69. Acesso em: 16 jun. 2026.

³⁷ Enunciado 21 do CNJ/STJ - Art. 421: a função social do contrato, prevista no art. 421 do novo Código Civil, constitui cláusula geral a impor a revisão do princípio da relatividade dos efeitos do contrato em relação a terceiros, implicando a tutela externa do crédito. Disponível em: https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=69. Acesso em: 16 jun. 2026.

Ao final, denota-se que o princípio da função social dos contratos é o mais importante dos princípios gerais, visto que sua essência paira na dignidade da pessoa humana.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Código Civil de 2002, embora expresse a teoria da imprevisão nos artigos 317, 478 e 480, não consegue respaldar plenamente a positivação da teoria, fato que vem gerando desconforto no âmbito judicial, pois os magistrados se encontram compelidos a julgar subjetivamente as possibilidades de revisão ou resolução contratual via aplicação da teoria da imprevisão.

O autor, ao verificar esse entrave, efetuou análises jurisprudenciais, doutrinárias e de artigos científicos, bem como estudou a autonomia da vontade das partes em confronto com a teoria da imprevisão, a perpetuação da aludida teoria no contexto histórico brasileiro, a presença doutrinária nas relações contratuais que abarcam a teoria e sua aplicação no direito do consumidor e administrativo e, ao final, foram estudados os princípios que guardam relação com o tema contratual.

Ademais, foram extraídos dos saberes, aspectos interessantes como a objetividade da teoria da imprevisão no direito do consumidor e o tratamento constitucional dado aos princípios contratuais que, em regra, apenas guardariam relação com o direito privado.

Outro aspecto interessante, este de grande monta, foram os empecilhos desencadeados com a pandemia da Covid-19, inclusive, em muitas das vezes, os entraves foram discutidos sob a ótica da teoria da imprevisão, visto que os estragos pandêmicos, em geral, classificam-se como imprevisíveis, pois as partes contratuais, na formação do contrato, não podem prever uma pandemia, a não ser que tenham informações privilegiadas, o que não ocorre comumente.

Após as análises fáticas, entende-se que a melhor saída para a solução dos entraves acontecidos na aplicação da teoria da imprevisão seja a inclusão, mediante lei erigida pelo Poder Legislativo, de novos artigos no Código Civil que versem sobre a teoria da imprevisão, dando ênfase em critérios objetivos. Como exemplo, na redação de alguns artigos poderiam ser elencadas hipóteses, de cunho objetivo, nas quais fosse aplicada a teoria da imprevisão sem a necessidade de juízo de valor.

Ao levar este exemplo a um caso concreto, suponhamos que Maria contrate João para prestar serviços de jardinagem em sua casa. Estipulam contratualmente que haverá o pagamento

de R\$1.000,00 (um mil reais) por mês, sendo que a cada mês haverá correção monetária por um índice “X”. Ocorre que, passados alguns meses, surge um evento pandêmico (fato imprevisível) e o índice “X” aumenta desproporcionalmente, o que ocasiona onerosidade a Maria. Sem condições de arcar com o pagamento mensal a João, Maria recorre ao Poder Judiciário.

Na atualidade, o Poder Judiciário irá analisar o caso concreto e decidir se Maria deve arcar com o ônus contratual ou não. Contudo, nessa hipótese narrada, o juiz terá que fazer um juízo de valor (análise plenamente subjetiva) e verificar qual medida será tomada, visto que não existe na legislação civil previsão para este caso em específico. A referida situação, caso sejam incluídos artigos tipificando tais fatos, dará fundamento objetivo de qual índice deverá ser aplicado e hipóteses positivadas ao magistrado para aplicar a medida, afastando-se da interpretação subjetiva do juízo de valor.

Outra saída é fomentar, no ramo do direito contratual, a inclusão de cláusulas que tipifiquem a imprevisibilidade, contudo, em vez de criar uma cláusula genérica, como se fazem atualmente colocando apenas menções aos institutos do caso fortuito e da força maior, a cláusula constaria de condições mais específicas. Como exemplo, caso eventualmente ocorresse uma pandemia, o valor do aluguel (supondo que se trate de contrato de locação) será reduzido em 25% (vinte e cinco por cento) do valor pactuado. A referida condição seria o bastante para minimizar os impactos suportados e não necessitar do Judiciário, o que evitaria o desgaste financeiro e emocional dos contratantes.

Nesta linha de raciocínio, os contratantes também poderiam pactuar outras condições contratuais como o congelamento dos aluguéis por prazo determinado, redução em 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel mensal até cessar o período turbulento, ou mesmo, estipularem forma alternativa de adimplemento, que não seja excessivamente onerosa a quem adimple, bem como não gere prejuízos a quem recebe.

Ainda, cumpre informar que o desgaste elucidado no presente artigo (subjetividade da teoria da imprevisão), poderá ser resolvido com o advento do novo Código Civil, haja vista que há o Projeto de Lei nº. 04/2025, de autoria do Senador Rodrigo Pacheco (PSD/MG)³⁸, para a

³⁸ Projeto de Lei N.º 04 de 2025; Autoria: Senador Rodrigo Pacheco (PSD/MG) Comissão: Comissão temporária para examinar o projeto de lei 04, de 2025 (Art. 374 RISF); Assunto: Jurídico > Processo > Processo Civil > Jurídico > Direito Civil; Ementa: Dispõe sobre a atualização da Lei N.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e da legislação correlata. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/166998>. Acesso em: 16 jun. 2026.

atualização do Código Civil e da legislação correlata. Inclusive, atualmente, o Projeto de Lei se encontra tramitando na Comissão Temporária Interna do Senado Federal para ser analisado ³⁹.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMARAL, Francisco. **Direito Civil: introdução**. 5. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

BORGES, Nelson. *A teoria da imprevisão no Direito Civil e no Processo Civil*. 1. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2002, p. 540-541.

BRASIL. **Código de Hamurabi**. Disponível em:
https://www4.policiamilitar.sp.gov.br/unidades/dpcdh/Normas_Direitos_Humanos/C%C3%93DI O%20DE%20HAMURABI.pdf. Acesso em: 16 jun. 2026.

BRASIL. **Covid-19**. Ministério da Saúde. Disponível em:
<https://www.gov.br/saude/pt-br/assuntos/saude-de-a-a-z/c/covid-19> Acesso em 10 jun. 2026

BRASIL. **Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990**. Disponível em:
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm Acesso em: 10 jun. 2026

BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em:
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm Acesso em 10 jun. 2026.

BRASIL. **Lei nº. 13.105 de 16 de março de 2015**. Disponível em:
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm Acesso em: 10 jun. 2026

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. **Enunciados**. Disponível em:
<https://cjf.jus.br/enunciados/enunciado/346>. Acesso em: 16 jun. 2026.

CUNHA, Thadeu Andrade da. **A teoria da imprevisão e os contratos administrativos**. Revista Direito Administrativo, Rio de Janeiro, 2015:35-44, jul./set. 1995, p. 36.

FACHINI, Tiago. **O que é o princípio da pacta sunt servanda?** Aplicação e exceções. Projuris: 2024. Disponível em: <https://www.projuris.com.br/blog/pacta-sunt-servand/>. Acesso em: 16 jun. 2026.

FONSECA, Arnaldo Medeiros. **Caso fortuito e teoria da imprevisão**. 3. ed. Revista Forense, 1958, p. 310-312.

³⁹ Projeto de Lei N.º 04 de 2025; Autoria: Senador Rodrigo Pacheco (PSD/MG) Comissão: Comissão temporária para examinar o projeto de lei 04, de 2025 (Art. 374 RISF); Assunto: Jurídico > Processo > Processo Civil > Jurídico > Direito Civil; Ementa: Dispõe sobre a atualização da Lei N.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e da legislação correlata. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/atividade/comissoes/comissao/2816/>. Acesso em: 30 jun. 2026.

FRAGA, Patrícia F.; LEAL, Fabiana H.; MASSARUTTI, Eduardo A. de S. *et al.* **Direito Civil III**. Porto Alegre: SAGAH, 2018. *E-book*. ISBN 9788595026223. Acesso em: 10 jun. 2026.

GONÇALVES, Ana P. R. Gomes; ROBERTO, Juliana V. Almeida; TULER, Luiza C. M. da Rocha; OLIVEIRA, Rayani T. de S. Amorim. **A pandemia do coronavírus e o direito civil: uma análise dos efeitos do covid-19 nas relações contratuais em 2020**. VI seminário científico do UNIFACIG. Disponível em:

https://scholar.google.com/scholar?hl=pt-BR&as_sdt=0%2C5&q=A+pandemia+do+coronavírus+e+o+direito+civil%3A+uma+análise+dos+efeitos+do+covid-19+nas+relações+contratuais+em+2020&btnG=. Acesso em: 16 jun. 2026.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil - direito das obrigações - parte especial: contratos - verificado**. 22. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2020. *E-book*. (Sinopses Jurídicas v 06 - Tomo I) ISBN 978655592450.

GOMES, Orlando; BRITO, Edvaldo (atualizador). **Contratos**. 28ª Edição. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p.64.

HORVATH, Miriam V F; Barueri: Manole. **Direito Administrativo**. 2011. *E-book*. ISBN 9788520444320. Acesso em: 05 jun. 2026.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil: Contratos**. 9ª Edição. São Paulo: SaraivaJur, 2023.

MARTINEZ, Sérgio Rodrigo; LIBORIO, Guilherme Sturion. **Aplicabilidade da teoria da imprevisão no Brasil como fundamento apto a revisar contratos cíveis em face da pandemia da Covid-19**. Revista da Faculdade de Direito da UFRGS, Porto Alegre, n. 53, p. 240–271, 2023.

DOI: 10.22456/0104-6594.113572. Disponível em:

<https://seer.ufrgs.br/index.php/revfacdir/article/view/113572> Acesso em: 16 jun. 2026.

MIRAGEM, Bruno. **Direito civil: direito das obrigações**. São Paulo: Saraiva, 2018, p.494.

MIRAGEM, Bruno. **Nota relativa à pandemia de coronavírus e suas repercussões sobre os contratos e a responsabilidade**. Revista dos Tribunais, Brasil, vol.1015/2020, 2020. Disponível em:

https://www.livrariart.com.br/?utm_source=bing&utm_medium=cpc&utm_campaign=INSTITUCIONAL&utm_term=LIVRARIA-RT&utm_content=AO-26&msclkid=10a358910a7110348a9232a2f93ea081. Acesso em: 16 jun. 2026.

NARKEVITZ, Thais. **Contrato de adesão: o que é, vantagens e quando é abusivo**. DocuSign, 2025. Disponível em: <https://share.google/s0C0TUXfiaOBiZW5x>. Acesso em: 16 jun. 2026.

OCTAVIANI, Tiago. **A teoria da imprevisão nos contratos futuros do agronegócio brasileiro**. Universidade nove de julho. São Paulo/SP. 2023. Disponível em:

https://scholar.google.com/scholar?hl=pt-BR&as_sdt=0%2C5&q=A+teoria+da+imprevisão+nos+contratos+futuros+do+agronegócio+brasileiro&btnG=. Acesso em: 16 jun. 2026.

PACHECO, Senador Rodrigo. **Projeto de Lei N.º 04 de 2025**. Disponível em:

<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/166998>. Acesso em: 16 jun. 2026.

PACHECO, Senador Rodrigo. **Projeto de Lei N.º 04 de 2025**. Disponível em:
<https://legis.senado.leg.br/atividade/comissoes/comissao/2816/>. Acesso em: 30 jun. 2026.

PEDRO. **Álea do contrato**: como gerenciar riscos e incertezas nos acordos legais. Digitei, 2025.
Disponível em:
<https://digitei.com/alea-do-contrato-como-gerenciar-riscos-e-incertezas-nos-acordos-legais/>.
Acesso em 16 jun. 2026.

PIVA, Rui C. **Direito Civil**: parte geral, obrigações, contratos, atos unilaterais, responsabilidade civil, direito das coisas. Barueri: Manole, 2012. *E-book*. ISBN 9788520444504. Acesso em: 05 jun. 2026.

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS. **Jurisprudência**.
Apelação cível de autos 5384747-02.2021.8.09.0051, Rel. Des(o). ITAMAR DE LIMA, 3ª
Câmara Cível, julgado em 13/12/2023. Disponível em:
<https://projudi.tjgo.jus.br/ConsultaJurisprudencia>. Acesso em: 16 jun. 2026.

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS. **Jurisprudência**.
TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravado de
Instrumento 5326263-50.2021.8.09.0000, Rel. Des(a). ALICE TELES DE OLIVEIRA, 6ª Câmara
Cível, julgado em 27/02/2023, DJe de 27/02/2023. Disponível em:
<https://www.tjgo.jus.br/jurisprudencia/juris.php?acao=next#>. Acesso em: 16 jun. 2026.

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS. **Jurisprudência**.
TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível
5571806-36.2021.8.09.0051, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR LUIZ EDUARDO DE SOUSA,
1ª Câmara Cível, julgado em 26/06/2023, DJe de 26/06/2023. Disponível em:
<https://www.tjgo.jus.br/jurisprudencia/juris.php?acao=prev>. Acesso em: 16 jun. 2026.

SUBTIL, António Raposo. *O Contrato e a Intervenção do Juiz*. Porto: Ed. Vida Economica, 2012.
ISBN 9727885950, 9789727885954. p. 33-34. Disponível em:
https://books.google.com.br/books?id=SxYpAwAAQBAJ&pg=PA15&hl=pt-BR&source=gbs_toc_r&cad=2#v=onepage&q&f=false Acesso em: 08 dez. 2025

SOUSA, Paulo. Manual de Direito Civil - 1ª Edição 2026. Rio de Janeiro: Método, 2026. E-book.
ISBN 9788530999780. Acesso em: 16 jun. 2026.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Enunciados das Súmulas do STJ**. Disponível em:
https://www.stj.jus.br/docs_internet/jurisprudencia/tematica/download/SU/Verbetes/VerbetesSTJ.pdf. Acesso em: 16 jun. 2026.

TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil*. 13. ed. Rio de Janeiro: Método, 2023.

TEIXEIRA, Lucas Borges. **Lockdown**: como funciona, o que é e significado. São Paulo: UOL, 2021. Disponível em:

<https://noticias.uol.com.br/faq/lockdown-como-funciona-o-que-e-significado-e-regras-em-sp-e-mais-cidades.htm>. Acesso em: 16 de junho de 2026.

TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos N.; BANDEIRA, Paula. **Fundamentos do Direito Civil: contratos** - Vol.3. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2026. *E-book*. ISBN 9788530999575. Acesso em: 05 mai. 2026.