

A revisão de contratos e a teoria da imprevisão

1. Evolução doutrinária do contrato

Os antecedentes históricos e a evolução dos contratos podem ser estudados de forma mais ampla na obra de Sílvio de Salvo Venosa (Direito Civil-Volume II, capítulo 14). No direito romano primitivo, os contratos, como todos os atos jurídicos, tinham caráter rigoroso e sacramental, ou seja, consuetudinário, habitual e obrigatório. Nesta ótica, as formas deviam ser obedecidas, mesmo que não seu conteúdo não expressasse de forma efetiva a vontade das partes contratantes. Na época da Lei das XXII Tábuas, a intenção das partes estava materializada nas palavras corretamente pronunciadas (Correia e Sciascia, 1953, v. 1:274).

O contrato no direito francês teve uma posição de destaque e foi disciplinado pelo código napoleônico, no qual segundo Sílvio de Salvo Venosa (2003:362), estava inserido no livro terceiro, dedicado aos diversos modos de aquisição da propriedade. O contrato, diz ainda o ilustre autor, é servil à aquisição da propriedade e, por si só, é suficiente para essa aquisição. Para o código francês, a liberdade e a propriedade estão ligadas indissolúvelmente. Sem propriedade não pode haver liberdade. E as regras que ligam as pessoas às coisas são justamente os contratos. O contrato, no sistema francês, é posto como o ponto máximo do individualismo e opera a transferência dos direitos reais, porque está ligado à propriedade, afirma o referido doutrinador.

O código alemão foi editado quase cem anos após a edição do código francês, expressando assim a realidade de uma época posterior, trazendo em seu âmago idéias mais modernas. Desta forma, no direito alemão, o contrato passou a integrar uma das espécies dos negócios jurídicos. Assim, o negócio jurídico é o gênero, do qual o contrato passou a ser uma espécie.

No Brasil, o código civil de 1916 em seu artigo 81, embora não tenha feito referência expressa no texto, acabou por definir negócio jurídico como sendo “todo o ato lícito, que tenha por fim imediato adquirir, resguardar, transferir, modificar ou extinguir direitos”. Já o código civil de 2002, não define negócio jurídico, porém faz referência ao tema, indicando no artigo 104 os requisitos para a sua validade, quais sejam: agente capaz; objeto lícito, possível, determinado ou determinável; e forma prescrita ou não defesa em lei.

Embora existam normas específicas para os contratos, as normas gerais aplicáveis aos negócios jurídicos indistintamente estão previstas na parte geral do novo código civil e são

igualmente aplicáveis aos contratos.

No Brasil a legislação que rege os contratos tem características de subordinação destes negócios jurídicos aos interesses da sociedade e na proteção do consumidor.

Código Civil

Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

O código do consumidor por sua vez, visando à proteção dos consumidores nas relações contratuais, adota nas entrelinhas vários princípios das relações contratuais.

Código do Consumidor

Art. 1º O presente Código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos artigos 5º, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art. 48 de suas Disposições Transitórias.

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.
Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.
§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.
§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:
I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor-pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis;
II - subtraíam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste Código;
III - transfiram responsabilidades a terceiros;
IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade; (Princípio

geral da boa fé)
V - (Vetado).

VI - estabeleçam inversão do ônus da prova em prejuízo do consumidor;

VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem;

VIII - imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor; (Princípio da obrigatoriedade da proposta)

IX - deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor;

X - permitam ao fornecedor, direta ou indiretamente, variação do preço de maneira unilateral; (Princípio da intangibilidade dos contratos)

XI - autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor; (Princípio da intangibilidade dos contratos)

XII - obriguem o consumidor a ressarcir os custos de cobrança de sua obrigação, sem que igual direito lhe seja conferido contra o fornecedor;

XIII - autorizem o fornecedor a modificar unilateralmente o conteúdo ou a qualidade do contrato, após sua celebração; (Princípio da intangibilidade dos contratos)

XIV - infrinjam ou possibilitem a violação de normas ambientais;

XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor;

XVI - possibilitem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias.

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que: (Princípios da lesão nos contratos e da onerosidade excessiva)

I - ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;

II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou o equilíbrio contratual;

III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

§ 2º A nulidade de uma cláusula contratual abusiva não invalida o contrato, exceto quando de sua ausência, apesar dos esforços de integração, decorrer ônus excessivo a qualquer das partes.

§ 3º (Vetado).

§ 4º É facultado a qualquer consumidor ou entidade que o represente requerer ao Ministério Público que ajuíze a competente ação para ser declarada a nulidade de cláusula contratual que contrarie o disposto neste Código ou de qualquer forma não assegure o justo equilíbrio entre direitos e obrigações das partes.

2. A cláusula “rebus sic Stantibus” no direito estrangeiro

É da essência do contrato, por ser um acordo de vontades entre as partes, o cumprimento integral de todas as suas cláusulas, sob pena de imputação de responsabilidade à parte infratora. É, portanto, inerente a este tipo de negócio jurídico, o princípio da obrigatoriedade dos contratos, que garante a segurança das relações obrigacionais, se constituindo assim o contrato como lei entre as partes.

A imutabilidade dos contratos de forma unilateral pressupõe o respeito ao princípio da segurança jurídica, pois, do contrário, o credor de determinada obrigação garantida por contrato jamais encontraria naquele instrumento jurídico o respaldo necessário à efetivação

de seus direitos. Decorre esta imposição do cumprimento contratual do tradicional princípio *pacta sunt servanda*, segundo o qual os contratos devem ser cumpridos.

Código

Civil

Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado. Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.

Em contraposição ao *pacta sunt servanda*, diante de certas condições, independente da vontade de uma das partes, vem a possibilidade de revisão ou alteração dos contratos.

É natural que qualquer contrato pode ser alterado sem nenhuma dificuldade, desde que as partes acordem a alteração. Isto é da essência do princípio da autonomia da vontade dos contratantes, considerando que as partes têm a faculdade de celebrar e alterar, sem a interferência do Estado.

A alteração e a revisão do contrato sem a anuência de uma das partes vem sendo feita através de sentença judicial e é admitida pela doutrina e pela jurisprudência há muitos anos.

Estas revisões normalmente correm quando são identificadas circunstâncias externas de características imprevisíveis que tornam excessivamente oneroso o contrato para uma das partes.

A cláusula *rebus sic Stantibus* usando uma tradução aberta significa “permanecendo as coisas como estavam antes”.

A origem histórica desta cláusula vem de longas datas. Venosa (2003:465) afirma que princípios da mesma natureza da cláusula *rebus sic Stantibus* foram observados em legislações muito anteriores a Roma. Expressa o autor que J.M.Othon (1984:3) cita o texto do Código de Hammurabi em que se admitia a imprevisão nas colheitas. Destarte, parece que o fenômeno já era conhecido antes do direito romano, o qual, entretanto, não o sistematizou, mas plenamente o conheceu e aplicou.

Na França, expressa ainda Venosa, em decorrência da primeira guerra mundial, que trouxe desequilíbrio para os contratos a longo prazo, esta cláusula ganhou força, sobretudo com a conhecida Lei Failliot, de 21-1-1918, que autorizou a resolução dos contratos concluídos antes da guerra porque sua execução se tornará muito onerosa. Esse diploma demandava a participação obrigatória do juiz.

Os códigos italiano, argentino e português também abrem espaços para a aplicação da teoria da imprevisão ou da cláusula *rebus sic Stantibus*.

3. A teoria da imprevisão no direito brasileiro

A expressão *rebus sic Stantibus* é empregada para designar o princípio da imprevisão, segundo o qual a ocorrência de fato imprevisível e imprevisível posterior à celebração do contrato diferido ou de cumprimento sucessivo possibilita alteração nas condições da sua execução através do poder judiciário.

A "teoria da imprevisão" busca manter a exigência do contrato, porém em condições factíveis. Assim, a execução da obrigação continua exigível, mas não nas mesmas condições após a ocorrência de acontecimento imprevisível que tenha inviabilizado a avença; há necessidade de um ajuste no contrato de modo que as circunstâncias permaneçam relativamente às mesmas como estavam no ato da contratação, atendendo assim à cláusula *rebus sic Stantibus*.

Segundo Maria Helena Diniz (2003:163), a parte que requerer a resolução do contrato ou o reajustamento das prestações em decorrência de onerosidade excessiva, o órgão julgante deverá, para lhe dar ganho de causa, apurar rigorosamente a ocorrência dos seguintes requisitos:

- a) vigência de um contrato comutativo de execução continuada que não poderá ser aleatório, porque o risco é de sua própria natureza, e, em regra, uma só das partes assume deveres;
- b) alteração radical das condições econômicas no momento da execução do contrato, em confronto com as do instante de sua formação;
- c) onerosidade excessiva para um dos contraentes e benefício exagerado para o outro;
- d) imprevisibilidade e extraordinariedade daquela modificação, pois é necessário que as partes, quando celebram o contrato, não possam ter previsto este evento anormal, isto é, que está fora do curso habitual das coisas, pois não se poderá admitir a *rebus sic stantibus* se o risco advindo for normal ao contrato.

Jurisprudência dos Tribunais

CIVIL E ADMINISTRATIVO – CONTRATO DE FINANCIAMENTO – SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO – RESCISÃO – TEORIA DA IMPREVISÃO – IMPOSSIBILIDADE – SEGURANÇA JURÍDICA – 1.

A Teoria da Imprevisão é aplicável em casos excepcionais onde o acontecimento não previsível pelas partes contratantes trará incomensurável alteração da base negocial que impossibilitará o cumprimento da prestação. 2. A edição de sucessivos planos econômicos em nosso país é inerente à economia brasileira. As flutuações havidas nas áreas econômicas não ensejam a invocação da Teoria da Imprevisão para exoneração de obrigação assumida,

pois, caso contrário, a segurança jurídica estaria seriamente comprometida. 3. Além do mais, a Teoria da Imprevisão diz respeito a fatos posteriores ao contrato. É necessário que as partes não tenham dado causa à imprevisibilidade e à imprevisão que alterou o equilíbrio contratual. 4. Apelação desprovida. (TRF 1ª R. – AC 01000240393 – BA – 3ª T.Supl. – Rel. Juiz Fed. Conv. Wilson Alves de Souza – DJU 21.08.2003 – p. 90)

ACÇÃO REVISIONAL – CONTRATO DE MÚTUO – TEORIA DA IMPREVISÃO –

É possível a revisão do contrato, diante da abusividade de algumas cláusulas, mas não procede a invocação da teoria da imprevisão, pois não houve qualquer fato extraordinário ou imprevisível que tenha tornado excessivamente onerosa a contratação. Aplicabilidade do CDC. O Código de Defesa do Consumidor rege as operações bancárias, por se tratar de relações de consumo. Pacta sunt servanda. A tese concernente a imutabilidade dos contratos depois de firmados, em total obediência ao princípio da pacta sunt servanda, não merece acolhida. Juros remuneratórios. Limitação. Mesmo que não se admita a limitação dos juros remuneratórios em 12% ao ano com fundamento no disposto constitucional. Parágrafo 3º do art. 192 da Constituição Federal. Nem com base na Lei de Usura, não pode persistir, em face da excessiva abusividade ou onerosidade, bem como ofensa ao CCB e ao CDC, a cobrança dos juros a taxa de 11,7949% ao mês, após a implantação do Plano Real. Capitalização. No contrato sub judice são aplicáveis as disposições do Decreto nº 22.626/33, que proíbe a capitalização para período inferior a um ano. Comissão de permanência. Nula é a cláusula que prevê o pagamento de comissão de permanência calculada de acordo com as taxas praticadas pelo mercado no dia do pagamento, por infringir o art. 115 do Código Civil. Demais encargos. Não havendo impugnação específica, incide o disposto pelo art. 286 do CPC. Sucumbência. Com o provimento parcial do apelo, devem ser redimensionados os ônus da sucumbência. Deram provimento, em parte, a apelação. Unânime. (TJRS – APC 70005349915 – 15ª C.Cív. – Rel. Des. Otávio Augusto de Freitas Barcellos – J. 12.02.2003) JCF.192 JCF.192.3 JCCB.115 JCPC.286

APELAÇÃO CÍVEL – PRELIMINAR – NULIDADE DO TÍTULO EXECUTIVO –

1. Testemunhas. Familiares dos contratantes. Confissão de dívida. Ausência de influência. 2. Execução embasada em nota promissória. Documento particular de confissão de dívida. Validade. Preliminar rejeitada. 3. Dívida decorrente de atividades comerciais. Variações de preços. Teoria de imprevisão. Inaplicabilidade. Recurso improvido. 1. O fato de um irmão do apelado e a esposa do apelante terem assinado como testemunhas o contrato de confissão de dívida, nenhuma influência tem, vez que são partes estranhas na lide e integram a família de ambos, o que denota que prevaleceu a boa-fé e uma relação de mútua confiança entre as partes. 2. Sendo válido o documento particular de confissão de dívida firmado entre as partes, válida é a nota promissória que embasou a execução, porque dele decorre exatamente como previsto em cláusula contratual expressa. Preliminar rejeitada. 3. A teoria da imprevisão não tem aplicação quando a dívida for decorrente de atividades comerciais, vez que toda atividade que visa ao lucro, há um risco correspondente em face de eventuais variações dos preços praticados no momento considerado. Recurso improvido. (TJES – AC 057039000013 – 3ª C.Cív. – Rel. Des. Rômulo Taddei – J. 02.09.2003)

CIVIL – APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO MONITÓRIA – MÉRITO – TEORIA DA IMPREVISÃO – INAPLICABILIDADE – NÃO INCIDÊNCIA DA TAXA DE JUROS ABUSIVAS – NÃO-AUTO-APLICABILIDADE DO ART. 192, § 3º DA CARTA POLÍTICA – OBSERVÂNCIA DA SÚMULA 596 DO STF-

1.As alegações de dificuldades financeiras decorrentes de prejuízos advindos de planos econômicos governamentais, gerando inflação, não é por si só motivo para se invocar a teoria da imprevisão, que se aplica restritivamente e em casos extraordinários. Aplicar a referida teoria a qualquer mutação nas circunstâncias de mercado seria perigoso, em face do princípio da força obrigatória dos contratos e da segurança da atividade econômica moderna. 2. Quanto ao índice utilizado para a atualização, verifica-se ter sido utilizado o IGP-M, conforme previsto em contrato, portanto, não há qualquer ilegalidade. 3. O art. 192, § 3º da CF não é auto-aplicável, visto encontrar-se na dependência de Lei Complementar para regularizar a referida norma. 4. A aplicação de juros, nesse caso, deve ser feita pelo preço do mercado, ou seja, aquele que é estabelecido nos contratos firmados com as instituições financeiras, podendo ser estipulada a taxa de juros até acima do limite legal, corroborando, portanto, o entendimento da Súmula 596 do STF. 5. Recurso conhecido e desprovido. (TJES – AC 035990139020 – 2ª C.Cív. – Rel. Des. Antônio Carlos Antolini – J. 10.06.2003) JCF.192 JCF.192.3

ARRENDAMENTO MERCANTIL – LEASING – REVISÃO CONTRATUAL – VARIÇÃO CAMBIAL – TEORIA DA IMPREVISÃO – SUBSTITUIÇÃO PELO INPC CABIMENTO –

Em razão da brusca mudança da política cambial pelo governo, que abandonou o sistema de bandas e provocou imprevisível aumento da cotação do dólar norte-americano e das prestações de arrendamento mercantil a ele vinculadas, em meados de janeiro de 1999, configurando onerosidade excessiva para o devedor, há que substituir o critério de reajuste das prestações pelo INPC do IBGE, restaurando o equilíbrio contratual, com base na teoria da imprevisão e no artigo 6º, V, do Código de Defesa do Consumidor. (2º TACSP – Ap. c/ Rev. 618.634-00/9 – 5ª C. – Rel. Juiz Dyrceu Cintra – DOESP 03.05.2002)

COMPRA E VENDA DE FERTILIZANTES – INDEXAÇÃO AO DÓLAR AMERICANO – CRISE CAMBIAL DE 1999 – ONEROSIDADE EXCESSIVA RECONHECIDA – APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR –

Teoria da imprevisão. É forçoso afirmar-se possibilidade de aplicação do Código de Defesa do Consumidor, ante a excessiva onerosidade gerada por aditivos contratuais. Embora a crise cambial seja previsível, em janeiro de 1999 foi tamanha a desproporcionalidade que não se pode, por isso, impingir tal previsibilidade ao cidadão comum, mormente em face da confiança que então o povo brasileiro depositava na política econômica. Acaso possível a previsão de uma desvalorização da Moeda Nacional, em relação ao Dólar, na proporção em que ocorreu, por óbvio que o devedor não teria celebrado os aditivos. Incidência, no caso específico, do art. 6º, V, do Código de Defesa do Consumidor, que consagra em nosso ordenamento a teoria da imprevisão pacificada na cláusula rebus sic stantibus, autorizadora da revisão de cláusulas que tornem impossível o cumprimento do contrato em virtude da

superveniência de fatos imprevisíveis no momento da contratação, por afetarem a comutatividade e o equilíbrio contratual. Exceção ao princípio do pacta sunt servanda. Apelo parcialmente provido. Voto vencido em parte. (TJRS – APC 70004041752 – 5ª C.Cív. – Rel. Des. Marco Aurélio dos Santos Caminha – J. 07.11.2002) JCDC.6 JCDC.6.V

APELAÇÃO CÍVEL – LEASING – REVISÃO CONTRATUAL – CLÁUSULA DE VARIAÇÃO CAMBIAL – ILEGALIDADE DIANTE DA AUSÊNCIA DE PROVA DE CAPTAÇÃO DE RECURSOS NO EXTERIOR – MAXIDESVALORIZAÇÃO DA MOEDA BRASILEIRA FRENTE AO DÓLAR – FATO SUPERVENIENTE QUE TORNOU AS PRESTAÇÕES EXCESSIVAMENTE ONEROSAS – TEORIA DA IMPREVISÃO – APLICABILIDADE – APLICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – ARTIGO 3º, §2º, CDC – SUBSTITUIÇÃO DA VARIAÇÃO CAMBIAL PELO INPC – ADMISSIBILIDADE – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO IMPROVIDO – 1.

É de ser considerada ilegal a variação cambial como indexador contratual se a empresa-arrendante não logra provar que os recursos havidos para viabilizar os contratos de leasing não foram captados no exterior. 2. Possível é a revisão contratual, mediante a aplicação da teoria da imprevisão, se, por motivos supervenientes e imprevisíveis, as obrigações a que estava obrigada a apelada-arrendatária, tornaram-se excessivamente onerosas. 3. As disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis a todos e quaisquer contratos firmados por bancos, uma vez que tais instituições são contempladas, como prestadoras de serviços, no artigo 3º, §2º da Lei Consumerista. 3. Permite-se a substituição da variação cambial pelo INPC, por ser o índice mais adequado para a correção monetária da obrigação decorrente de crédito, visto que melhor reflete a variação do poder aquisitivo da moeda. (TJMT – RAC 25.883 – Cuiabá – 3ª C.Cív. – Rel. Des. José Ferreira Leite – J. 15.08.2001)

A onerosidade excessiva ocorre independentemente de causa superveniente nos casos em que haja o estado de perigo e lesão, previstos nos artigos 156 e 157 do código civil. Nestas circunstâncias uma das partes premidas pela necessidade urgente e inadiável submete-se a prestações excessivamente onerosas.

Código do Consumidor

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:
V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;

Código Civil

- Estado de perigo

Art. 156. Configura-se o estado de perigo quando alguém, premido da necessidade de salvar-se, ou a pessoa de sua família, de grave dano conhecido pela outra parte, assume obrigação excessivamente onerosa.

Parágrafo único. Tratando-se de pessoa não pertencente à família do declarante, o juiz decidirá segundo as circunstâncias.

- Lesão

Art. 157. Ocorre a lesão quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta.

§ 1.º Aprecia-se a desproporção das prestações segundo os valores vigentes ao tempo em que foi celebrado o negócio jurídico.

§ 2.º Não se decretará a anulação do negócio, se for oferecido suplemento suficiente, ou se a parte favorecida concordar com a redução do proveito.

- Pagamento de obrigações

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.

- Resolução do contrato por Onerosidade Excessiva

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

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

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

- Contrato de empreitada

Art. 620. Se ocorrer diminuição no preço do material ou da mão-de-obra superior a um décimo do preço global convencionado, poderá este ser revisto, a pedido do dono da obra, para que se lhe assegure a diferença apurada.

Art. 625. Poderá o empreiteiro suspender a obra:
I - por culpa do dono, ou por motivo de força maior;
II - quando, no decorrer dos serviços, se manifestarem dificuldades imprevisíveis de execução, resultantes de causas geológicas ou hídricas, ou outras semelhantes, de modo que torne a empreitada excessivamente onerosa, e o dono da obra se opuser ao reajuste do preço inerente ao projeto por ele elaborado, observados os preços;
III - se as modificações exigidas pelo dono da obra, por seu vulto e natureza, forem desproporcionais ao projeto aprovado, ainda que o dono se disponha a arcar com o

acrécimo de preço.

Lei n. 8.245/91 – Lei do inquilinato

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou o locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço do mercado.

4. A teoria da imprevisão e as dívidas de valor

Para Maria Helena Diniz (2003:165), na hipótese de revisão contratual em decorrência da teoria da imprevisão, havendo liberação do devedor ou a redução da importância, ou melhor, das prestações ajustadas, e se porventura foram dadas ou recebidas na pendência da lide, estarão sujeitas a modificação na execução da sentença. A sentença produzirá entre as partes efeito retroativo desde a data da citação (CC, art. 478).

Ressaltamos ainda que o devedor desejando requerer a aplicação da teoria da imprevisão deve ter cuidado para evitar o inadimplemento prévio, ou seja, por serem os acontecimentos anormais e futuros a base da teoria que garante a revisão dos contratos, recomenda-se ao interessado que evite cair em mora antes de entrar com seu pedido em juízo.

5. Modificações da estrutura do contrato

A teoria da imprevisão ou a cláusula rebus sic Stantibus visa garantir a modificação de cláusulas que tornem excessivamente oneroso o cumprimento da obrigação contratual, não necessariamente em relação à alteração da estrutura do contrato.

FORTES, José Carlos. **A revisão de contratos e a teoria da imprevisão.**
Disponível em: <http://www.fortesadvogados.com.br/artigos.view.php?id=347>
Acesso em: 16.jun.2006.