



ISSN 2595-5519

## TEORIA DA IMPREVISÃO NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL

Susane Pereira Antônio Constâncio<sup>1</sup>  
John Maycon Lima Queiroz<sup>2</sup>  
Givago Dias Mendes<sup>3</sup>

### RESUMO

O presente artigo tem como objetivo demonstrar o estudo sobre o tema de contrato de arrendamento rural, relacionando a sua diferença com o contrato de Parceria Rural, que apesar de modalidades contratuais semelhantes, apresentam importantes diferenças. Abordaremos também no decorrer deste artigo um mecanismo aplicado nos casos extremos de impossibilidade do cumprimento contratual, conhecida como a teoria da imprevisão, quais seus requisitos para ser aplicada aos contratos agrários, aqueles aos quais apresentam um risco e um futuro incerto, tratar também sobre as hipóteses em que a teoria da imprevisão e sua evolução histórica dentro do nosso ordenamento civil, e se esta teoria faz necessária em determinados casos, e se sua aplicação se faz de forma justa em razão da verdadeira função dos contratos e sua razão social. O artigo tratará de forma sucinta e clara objetivando explicar cada assunto e sua correlação, os requisitos básicos de cada modalidade contratual elencada no assunto, assim como também o contexto histórico dessa evolução contratual no meio civil, trazendo dispostos os artigos previstos em lei que regulamentam os contratos do qual iremos mencionar.

**Palavras-Chave:** Contratos; Arrendamento Rural; Teoria da Imprevisão.

### ABSTRACT

The present article aims to demonstrate the study on the subject of rural lease, its difference with the Rural Partnership contract, what is the theory of unpredictability and how it is applied to random contracts, those with a risk and a future uncertainty, we must also deal

---

<sup>1</sup> CONSTANCIO, SUSANE PEREIRA ANTONIO: Acadêmica do Curso de Direito da Faculdade do Vale do Juruena (AJES): [susane\\_antonio@hotmail.com](mailto:susane_antonio@hotmail.com)

<sup>2</sup> QUEIROZ, JOHN MAYCON LIMA DE: Acadêmico do Curso de Direito pela Faculdade do Vale do Juruena (AJES): [queirozadv@live.com](mailto:queirozadv@live.com)

<sup>3</sup> MENDES, GIVAGO DIAS ADVOGADO – Mestre em direito empresarial pela Faculdade Milton – Campos/MG; Especialista em Direito Civil e Processo Civil pelo Instituto Elpídio Donixetti- Professor da AJES- Faculdade do Vale do Juruena (Juína-MT): [givago.mendes.adv@gmail.com](mailto:givago.mendes.adv@gmail.com)



ISSN 2595-5519

with the hypotheses in which the theory of unpredictability and its historical evolution within our civil order, and if this theory makes necessary in certain cases, and if it is applied fairly because of the true function of contracts and their corporate name. The article will present in a succinct and clear way with the purpose of explaining each subject and its correlation, the basic requirements of each contractual modality listed in the subject, as well as the historical context of this contractual evolution in the civil environment, bringing the articles provided in law that regulate the which we will mention.

**Keywords:** Contracts; Rural Tenancy; Theory of the Unforeseen.

## 1 INTRODUÇÃO - A FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO

A função social dos contratos faz parte da tríade dos princípios contratuais, que assim somam requisitos para se formar a boa-fé e o equilíbrio econômico. Trata-se de um princípio contratual de ordem pública, e que se encontra inserido no momento em que é celebrado a formação de um contrato entre duas ou até mais pessoas, trata-se de uma relação jurídica que gera entre as partes do contrato direitos e obrigações.

*Teresa Negreiros (2006, p.208) expõe de forma sucinta este princípio contratual:*

Partimos da premissa de que a função social do contrato, quando concebida como um princípio, antes de qualquer outro sentido e alcance que se lhe possa atribuir, significa muito simplesmente que o contrato não deve ser concebido como uma relação jurídica que só interessa às partes contratantes, impermeável as condicionantes sociais que o cercam e que são por ele próprio afetadas [...] Combinado aos demais princípios [...], O princípio da função social importa redefinir o alcance daqueles outros princípios da teoria clássica, constituindo-se em um condicionamento adicional imposto a liberdade contratual.

A função social do contrato se originou juntamente com a nova redação do código civil de 2002, passando a ter uma maior preocupação com a reação que os contratos gerariam no meio social, excluindo-se a ideia de que o contrato gere efeitos apenas as partes contratantes, mas que através desta nova redação o código civil trouxe preocupação com os efeitos contratuais ao meio social, segundo Carlos Roberto Gonçalves o princípio da função social tem como papel importante limitar a autonomia de vontade, não excluindo a totalmente, trata-se de um limite em que se busca o respeito social, de forma que o conteúdo dos contratos não viole direitos da pessoa humana.



ISSN 2595-5519

O novo código trouxe consigo descrito de forma clara no artigo 421 disposto que: “A Liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”.

A concepção social do contrato apresenta-se, modernamente, como um dos pilares da teoria contratual. Por identidade dialética guarda intimidade com o princípio da função social da propriedade previsto na Constituição Federal. Tem por escopo promover a realização de uma justiça comutativa, aplainando as desigualdades substanciais entre os contratantes. Conforme Carlos Roberto Gonçalves, 2010. Direito Civil Brasileiro- contratos e atos unilaterais. São Paulo: Saraiva 25p..

No código de direito civil e imprescindível que todo contrato deve respeitar o princípio da função social, estando este acima de outros que disciplinam o instituto, assim como a dignidade da pessoa humana (art 1º, inciso III da CF), eventualmente, está acima de outros direitos e garantias fundamentais. Podemos dizer que atualmente o código civil anda atrelado a Constituição Federal, utilizando-se dos princípios desta como norteadores para sua aplicação.

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:  
III - a dignidade da pessoa humana;

Então diferente do código de 2002 o código de 1916 dava total e absoluta liberdade de contratar qualquer coisa, podiam definir cláusulas livremente e realizar o contrato da forma que queriam. Todos os negócios celebrados sob a égide do Código de 1916 continuam valendo, salvo os que contrariarem a função social.

Podemos concluir que, o princípio da função social dos contratos assim como a função social da propriedade descrita na Constituição Federal, tem como objetivo tornar a relação negocial economicamente útil e socialmente valiosa, tratando-se de ser o limite de contratar em prol do bem social comum.

## **2 REFERENCIAL TEÓRICO**

### **2.1 LINHAS GERAIS: Arrendamento Rural**

Para tratarmos a cerca do contrato de arrendamento rural iniciaremos conceituando o que é o contrato. O contrato é um negócio jurídico bilateral formado pela convergência de



ISSN 2595-5519

duas ou mais vontades, que cria, modifica ou extingue relações jurídicas de natureza patrimonial, regido por princípios como autonomia da vontade e boa-fé. É, portanto, ato jurídico que, se realizado em conformidade com as normas legais, poderá ser entendido como lei entre as partes.

O Estatuto da Terra traz os contratos rurais como meio de garantir o alcance a terra, sendo possível verificar essa objetividade do legislador no artigo 1º do Decreto nº 59.566/66, onde aduz que o arrendamento é contrato agrário reconhecido para uso da terra, sendo este temporário. Não obstante, o artigo 92 do Estatuto prevê que a posse temporária será exercida sob forma de arrendamento. Assim dispõe o artigo 92 caput ,da lei 4504/64 Estatuto da Terra:

Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei.

O arrendamento rural é uma espécie de contrato da modalidade dos contratos agrários, onde determinada pessoa cede a outra, por meio deste acordo contratual o uso e gozo de determinado imóvel rural, seja inteiro ou apenas uma parte deste para o objetivo de exercer atividade exploratória agrícola, pecuária ou agroindustrial mediante retribuição ou aluguel. Este conceito de arrendamento rural encontra-se apenas no decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966 que regulamenta as seções I, II e III do capítulo IV do título III do Estatuto da Terra. O caput do artigo 3º deste traz a definição:

Art 3º arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da lei.

As partes do contrato de arrendamento rural se denominam de arrendador aquele que cede o imóvel rural, o objeto do contrato, a terra em si, e arrendatário aquele qual recebe o imóvel rural para uso, objetivando este um fim econômico.

Quanto ao prazo dos contratos de arrendamento rural, o prazo mínimo disposto em lei para os contratos de arrendamento rural, avençados por tempo indeterminado, é de 3



ISSN 2595-5519

anos. Sabe-se que os contratos de arrendamento rural são regidos por normas de caráter público e social, e de observação obrigatória e irrenunciáveis. É unânime a doutrina e uniforme a jurisprudência nesse sentido, conforme sustenta o Ministro Luis Felipe Salomão: “O prazo mínimo do contrato de arrendamento é um direito irrenunciável que não pode ser afastado pela vontade das partes sob pena de nulidade.”

O arrendamento rural é regido pelo Estatuto da Terra, que assim como o seu decreto regulamentador, possuem normas de ordem pública irrenunciáveis, que possuem princípios de caráter sociais e protetivos. A aplicação destas normas sobre os contratos de arrendamento rural é de forma obrigatória. Assim dispõe o artigo 2º do decreto lei nº 59.566/66:

Art 2º Todos os contratos agrários reger-se-ão pelas normas do presente Regulamento, as quais serão de obrigatória aplicação em todo o território nacional e irrenunciáveis os direitos e vantagens nelas instituídos (art. 13, inciso IV da Lei nº 4.947 -66).

A lei 4.504/64 que dispõe sobre o Estatuto da Terra, assim também como o decreto 59.566/66 deve servir como base orientadora para os contratos agrários, pois, contrato ao qual contrarie as normas estabelecidas pelo Estatuto será de direito nulo, não gerando nenhum efeito contratual para o âmbito jurídico. Esta disposta no paragrafo único do mesmo artigo do decreto 59.566/66 acima citado, que diz da seguinte forma: “Parágrafo único. Qualquer estipulação contratual que contrarie as normas estabelecidas neste artigo será nula de pleno direito e de nenhum efeito”.

O arrendamento rural é bem semelhante à locação de imóveis urbanos, pois, ambos possuem a característica de transferência do uso e gozo, seja por um período estipulado ou não, assim também como ambos têm a retribuição e aluguel como exigência conforme (VENOSA, 2010).

Comparação doutrinária pertinente é a respeito da equivalência com a locação urbana. Isto ocorre, pois no arrendamento ocorre também a transferência do uso e gozo de imóvel rural, por tempo indeterminado ou determinado, bem como a exigência de pagamento de aluguel ou retribuição, independentemente do resultado.

O antigo código civil (1916) regulamentava nos artigos 1.211 ao 1.215 os contratos de arrendamento, mas o novo código não se preocupou com tal assunto, deixando este tema ser de cunho apenas da legislação do Estatuto da Terra, mas não deixando estes por força



ISSN 2595-5519

de lei de serem disciplinados de acordo com as leis dos contratos comuns sendo observados apenas os preceitos do direito agrário.

## 2.2 ARRENDAMENTO X PARCERIA RURAL

Destarte, o Estatuto da Terra e o Decreto 59.566 de 1966 passaram a prever dois contratos agrários típicos: o arrendamento rural e a parceria rural. Consoante o art. 1º do mencionado Decreto, tais contratos:

São contratos agrários que a lei reconhece, para o fim de posse ou uso temporário da terra, entre o proprietário, quem detenha a posse ou tenha a livre administração de um imóvel rural, e aquele que nela exerça qualquer atividade agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista.

Como já mencionamos acima o conceito de arrendamento rural é de que este trata-se de uma modalidade dos contratos agrários, cujo objeto tem cunho as relações que envolvem as atividades agrícolas, pecuárias e agroindustriais. O contrato de arrendamento rural então se define em cessão onerosa de uso e gozo de imóvel rural. Este não pode ser confundido com outro contrato agrário que é conhecido como Parceria Rural. A principal diferença entre eles está descrita no Decreto n. 59.566/66, que regulamenta parte do Estatuto da Terra, e que conceitua cada um destes contratos da seguinte forma:

Art 3º Arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei.

Art 4º Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa vegetal ou mista; e ou lhe entrega animais para cria, recria, internagem, engorda ou extração de matérias primas de origem animal, mediante partilha de riscos do caso fortuito e da força maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei (artigo 96, VI do Estatuto da Terra).

O Arrendamento Rural, é o contrato no qual há uma remuneração por preço certo, líquido e determinado, trata-se de uma modalidade contratual em que não possui riscos,



ISSN 2595-5519

diferentemente da Parceria Rural, onde há o requisito da partilha de riscos, dos frutos, produtos ou lucros que as partes estipularem. É uma espécie de sociedade capital-trabalho, onde o dono da terra entra com o imóvel e o parceiro com o trabalho, partilhando os lucros ou prejuízos que o empreendimento possa ter.

A parceira rural como o nome já vem a dizer, trata-se de um pacto pelo qual o parceiro outorgante cede o uso da terra com o intuito de explorar, dividindo entre as partes acordantes os riscos e lucros advindos desta modalidade contratual. Este contrato também se rege pelo Estatuto da Terra. A essência principal da parceria Rural é a divisão, a partilha dos frutos ou riscos provenientes do negócio.

### **2.3 PAGAMENTO (PREÇO) \*FRUTOS \*DINHEIRO**

O preço também denominado aluguel no arrendamento rural consiste na quantia atribuída pelos contratantes a ser paga pelo arrendatário ao arrendador. Não podemos confundir essa quantia com pagamento, pois, o pagamento trata-se da modalidade de extinção da obrigação, sendo o requisito de cumprimento da mesma. O contrato de arrendamento rural define através das normas agrárias que o preço deve ser fixado em quantia fixa de dinheiro, mas é possível que se pague em produtos.

Deverá ser obrigatoriamente observado os limites da remuneração e formas de pagamento em dinheiro ou no seu equivalente em produtos. De acordo com a regulamentação da lei. (Lei nº11.443/07, artigo 95, inciso XI,a, do Estatuto da Terra).

O Regulamento do Estatuto da Terra, no artigo 17 e parágrafos, também trata dos limites do percentual remuneratório para as áreas rurais objeto de contrato de arrendamento. Dispõe assim o § 3, do art. 17, do Regulamento:

§ 3º Para a área não arrendada, admite-se um preço potencial de arrendamento, que será de 15% (quinze por cento) do valor mínimo por hectare estabelecido na Instrução Especial do IBRA, aprovada pelo Ministro do Planejamento, na forma prevista no parágrafo 3º do art. 14 do Decreto 55.891, de 31 de março de 1965.

Extraordinariamente a remuneração paga pelo arrendamento pode ir até o limite de 30% (trinta por cento). Admite-se este percentual quando o arrendamento não incidir sobre





ISSN 2595-5519

a totalidade da área ocupada pelo imóvel rural, arrendamento parcial e recair apenas em glebas selecionadas para fins de exploração intensiva de alta rentabilidade.

A inobservância de uma fixação de preço em quantia fixa de dinheiro traz problemas para o arrendador, pois, sem essa previsão, fica difícil para este propor ação contra o arrendatário de despejo, visto que para manejar uma ação desta é preciso que o título seja líquido, certo e exigível. Isto ocorre devido a legislação agrária não trazer uma previsão de critérios para a liquidez do preço fixado em produtos. Para evitar problemas como este é proposto ao arrendador que este fixe quantia de valor fixo em dinheiro, deixando em subsidiário a possibilidade de pagamento através de produtos.

## 2 TEORIA DA IMPREVISÃO

Para o Código Civil contrato trata-se do acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinada a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial. Assim como para Maria Helena Diniz o contrato também:

“é como o acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesse entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial”.

Um dos efeitos do Direito Contratual, é a força obrigatória do contrato, de sorte que, uma vez concluído, ele se incorpora ao ordenamento jurídico, fazendo lei entre as partes. É decorrência do princípio tradicional *pacta sunt servanda*. Entretanto, o princípio da força obrigatória dos contratos não é um princípio absoluto, mas relativo.

Quanto à força obrigatória dos contratos e sua relatividade, importa, neste momento, discorrer sobre a teoria da imprevisão, que se revela num moderno movimento que permite ao juiz, obedecidas certas circunstâncias, revisar o contrato mediante o pleito unilateral de um dos contratantes.

A teoria da imprevisão trata-se da aplicação de uma cláusula também denominada como *rebus sic stantibus*, que vem a mitigar as forças do *pacta Sunt servanda*, quando por razão de um acontecimento imprevisto torna o contrato excessivamente oneroso a uma das





ISSN 2595-5519

partes. Como o próprio nome já diz “imprevisão”, e de suma importância que esses acontecimentos devam ser imprevisíveis pelas partes e a elas não imputáveis. A teoria veio como uma possibilidade de resolução contratual aos contratos que tornavam-se impossíveis de serem cumpridos, o que não era possível anteriormente no ordenamento civil, devido a outros princípios que tornavam o contrato extremamente obrigatório, como o princípio do pacta Sunt servanda, que define “ que os pactos devem ser respeitados”.

Consiste no reconhecimento de que a ocorrência de acontecimentos novos, imprevisíveis pelas partes e a elas não imputava, com impacto sobre a base econômica ou a execução do contrato, admitiria a sua resolução ou revisão, para ajusta-los às circunstâncias supervenientes. (GLAGLIANO, 2010: 309).

A teoria da imprevisão é um princípio que tem aplicabilidade somente quando trata-se de uma situação nova e extraordinária, que surja no curso do contrato, colocando uma das partes em extrema dificuldade para realizar o cumprimento contratual. Assim, esta situação nova e extraordinária muda o contexto em que se celebrou a avença e faz crer, com certeza, que uma das partes não teria aceito o negócio se soubesse da possibilidade da ocorrência daquela situação.

Para aplicação de tal cláusula é imprescindível tais requisitos como sendo o Contrato sinalagmático, oneroso, comutativo e de execução continuada ou diferida, que o acontecimento seja extraordinário, geral e superveniente, a imprevisibilidade do acontecimento, que haja desproporção, de forma que a prestação do devedor se torna excessivamente onerosa, ao mesmo tempo em que haja um ganho exagerado do credor. Entre os requisitos, porém, avulta de importância a imprevisibilidade do ocorrido. Assim diz WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, ao examinar a teoria em apreço: “Para que ela se legitime, amenizando o rigorismo contratual, necessária a ocorrência de acontecimentos extraordinários e imprevistos, que tornem a prestação de uma das partes sumamente onerosa”.

Conceituando a cerca de tal assunto VENOSA tece a seguinte consideração em relação a aplicação da teoria da imprevisão:

O princípio da obrigatoriedade dos contratos não pode ser violado perante dificuldades comezinhas de cumprimento, por fatores externos perfeitamente previsíveis. O contrato visa sempre uma situação futura, um porvir. Os contratantes, ao estabelecerem o negócio, têm em mira justamente a previsão de



ISSN 2595-5519

situações futuras. A imprevisão que pode autorizar uma intervenção judicial na vontade contratual é somente a que refoge totalmente às possibilidades de previsibilidade.

A teoria da imprevisão traz em seu contexto não só a resolução de um contrato, mas também a possibilidade de revisão contratual, ou seja, de um novo acordo dentro do mesmo contrato que por acontecimento imprevisível a qualquer uma das partes torna este oneroso.

## 2.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA

Para tratarmos da teoria da imprevisão temos que mencionar o histórico desta para sabermos como surgiu, a fim de conhecermos e entendermos o seu papel no âmbito das relações contratuais, pois, trata-se de uma ferramenta de importante função nas obrigações contratuais.

De acordo com alguns doutrinadores princípios semelhantes a teoria da imprevisão surgiram antes mesmo da idade média e ao direito romano. Um exemplo tem a citar o código de Hamurabi, que em sua lei 48 traz um texto com conteúdo semelhante ao que conhecemos hoje como a teoria da imprevisão.

“Se alguém tem um débito a juros, e uma tempestade devasta o campo ou destrói a colheita, ou por falta de 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”. Gagliano (2010: 308).

Como mencionado acima os princípios que resultaram na teoria da imprevisão originaram-se em um momento histórico anterior a Roma, e foi também conhecida e aplicada no direito romano. Durante um dado momento ocorreu o esquecimento da teoria da imprevisão, e ressurgiu sendo tratada como cláusula *rebus sic stantibus*, entre os séculos XVIII e XIX, vindo a despontar novamente no período da Primeira Guerra Mundial.

Nesse contexto, na França, em 21/01/1918, surgiu a *Lei Failliot*, a qual, segundo VENOSA (2008: 451), autorizou a resolução dos contratos concluídos antes da guerra porque sua execução se tornara muito onerosa.



ISSN 2595-5519

No Brasil durante a vigência do código de 1916 não era de forma alguma mencionado qualquer teoria ou princípio que visava revisar e extinguir contrato por acontecimentos que viessem a lesionar uma parte, pois a economia do Brasil ainda estava no começo e isso fazia serem de forma bem rudimentares os contratos. A teoria da imprevisão no Brasil teve marco inicial no final dos anos 90 quando doutrinadores começaram a repensar sobre o assunto.

Nesse sentido, importa destacar a análise histórica de GONÇALVES (2010: 195) acerca do tema: Entre nós, a teoria em relevo foi adaptada e difundida por Arnaldo Medeiros da Fonseca, com o nome de teoria da *imprevisão*. Em razão da forte resistência oposta à teoria revisionista, o referido autor incluiu o requisito *imprevisibilidade*, para possibilitar sua adoção. Assim, não era mais suficiente a ocorrência de um fato extraordinário, para justificar a alteração contratual. Passou a ser exigido que fosse também *imprevisível*. É por essa razão que os tribunais aceitam a inflação e alterações na economia como causas para a revisão de contratos. Tais fenômenos são considerados previsíveis entre nós.

Foi no código de 2002 que a teoria da imprevisão foi de fato consagrada em nosso ordenamento jurídico, o código civil trouxe nos artigos 478, 479 e 480 dispostos em seu texto os fundamentos e requisitos para a aplicação da teoria da imprevisão, a cláusula *rebus sic standibus*.

## 2.2 PREVISÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO

Encontra-se prevista nos artigos 478 ao 480 do código civil, justificando a resolução ou revisão contratual, caso devido a um acontecimento superveniente e imprevisível desequilibrar a sua base econômica tornando a uma das partes excessivamente onerosas o contrato.

“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” Artigo 478 do código civil.

O artigo 479 traz a hipótese em que pode ser optar as partes pela resolução: “A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato. Artigo 479 do código civil”.

Por fim o artigo 480 traz em seu texto que caso apenas uma parte esteja obrigado no contrato, este pode pleitear ação para que o contrato não se torne muito oneroso.



ISSN 2595-5519

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. Artigo 480 do código civil.

## 2.3 REQUISITOS PARA APLICAÇÃO

Os requisitos para a aplicação da teoria da imprevisão requerem de princípio que se faça uma análise detalhada e um estudo aprofundado legal da sua aplicabilidade. Como citamos acima deve se fundamentar os estudos nos artigos disposto no código civil 478, 479 e 480 do código civil. E para a aplicação da teoria da imprevisão é preciso também que o contrato seja de execução continuada ou diferida, pois é no intervalo de tempo entre a celebração e completa execução do contrato que se tem a existência contratual.

(...) Os dois momentos devem ser cronologicamente distanciados, porque o remédio da resolução por onerosidade excessiva tutela, em certos limites, a originária economia do contrato que seja perturbada por circunstâncias surgidas após a sua conclusão, mas antes de sua execução. (Loureiro 2004: 266)

Outro requisito para a aplicabilidade da teoria é de que a prestação se torne excessivamente onerosa, o que pode ser entendida como um desequilíbrio entre as partes e que ultrapasse a medida da oscilação do mercado. Esta oscilação não pode ser interpretada de fora abstrata, pois varia de acordo com o tipo de contrato e seu mercado econômico, ou seja, cada contrato deverá ser feito em particular análise da excessiva onerosidade. Cabe então a avaliação do juiz em cada caso concreto. Institui o Código Civil nos seus artigos 478, 479 e 480 :

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 alterada o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.



ISSN 2595-5519

Como se verifica, os dispositivos deixam claro que os requisitos para a aplicação da teoria são aqueles já expostos anteriormente, inclusive a imprevisibilidade do acontecimento.

Cabe, portanto, ao juiz avaliar se a onerosidade surgida posteriormente no contrato submetido ao seu juízo pode considerar-se excessiva. Loureiro (2004: 268)

Venosa tece a seguinte consideração: o princípio da obrigatoriedade dos contratos não pode ser violado perante dificuldades mezinhas de cumprimento, por fatores externos perfeitamente previsíveis. O contrato visa sempre uma situação futura, um povir. Os contratantes, ao estabelecerem o negócio, têm em mira justamente a previsão de situações futuras. A imprevisão que pode autorizar uma intervenção judicial na vontade contratual é somente a que foge totalmente às possibilidades de previsibilidade.

A imprevisibilidade é uma questão que deve ser verificada objetivamente, fugindo a questões meramente subjetivas do contratante.

## **2.4 TEORIA DA IMPREVISÃO NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL**

Por fato de nos últimos tempos o meio ambiente ter sofrido grande impacto por conta do desmatamento e poluição causados pelo homem, o agronegócio sofreu grandes prejuízos na sua produção, ocasionando assim causas de inadimplência contratual pelo fato desses impactos prejudicarem a atividade dos produtos rurais. Diante de tais mudanças climáticas e ambientais que, muitas vezes, assolaram safras inteiras, muitos levantaram a aplicação da teoria da imprevisão aos contratos agrários, especialmente, ao contrato de arrendamento rural.

Como sabemos a nossa legislação prevê a hipótese de aplicação da teoria da imprevisão nos casos em que não for possível a conclusão do contrato por acontecimentos imprevisíveis, ou seja, difíceis de serem deduzidos pelo homem. Mas sabemos que para a aplicação dessa teoria é preciso a comprovação deste fato, seria então as mudanças climáticas e suas consequências fatos imprevisíveis ao homem? Diante disso tem se chegado ao tribunal muitos pedidos de revisão do contrato por imprevisão dos acontecimentos.



ISSN 2595-5519

É de tamanha importância abordamos tal tema aplicado em relação aos contratos de arrendamento rural, pois é este um contrato muito comum no Brasil, principalmente em nossa região, que mobiliza sua economia em torno do agronegócio, sendo possível considerá-lo como gerador da maior parte das riquezas de nossa região. Daí se infere que sua elaboração requer atenção detalhada à regulamentação em vigência, precavendo eventuais prejuízos aos contratantes.

Questiona-se se seria aplicável a teoria da imprevisão aos contratos agrários, visto que da análise do Estatuto da Terra e de seu Decreto regulamentador, verifica-se a inexistência de previsão específica da teoria da imprevisão para tal contrato, mas como estes seguem as regras contratuais civis é de grande valia então que possa assim o contratante solicitar tal cláusula da imprevisão para tais contratos.

Muitos tribunais têm negado a pedidos da aplicação da teoria da imprevisão, por entenderem em suas jurisprudências que a maioria dos acontecimentos mencionados não se tratar mais de fatos imprevisíveis ao homem.

ARRENDAMENTO RURAL. RESCISÃO E DESPEJO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. COMPETÊNCIA. JUÍZO DO LOCAL DO IMÓVEL. TEORIA DA IMPREVISÃO. PREÇO ATRELADO A ARROBA DO BOI. VARIAÇÃO INERENTE. INAPLICABILIDADE. É competente para conhecer, processar e julgar a Ação de rescisão de contrato de arrendamento rural de empresa que se encontra em recuperação judicial o juízo do local do imóvel. A variação é inerente ao preço dos produtos agrícolas, assim, se não houver uma intensa e imprevisível variação não há que se falar na aplicação da teoria da imprevisão em razão da simples apreciação, mesmo que significativa, da commodity.  
(TJ-MG - AC: 10443120009255002 MG, Relator: Cabral da Silva, Data de Julgamento: 14/04/2015, Câmaras Cíveis / 10ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 28/04/2015)

Mas como os fatos das mudanças climáticas no mundo não ser mais um assunto novo e desconhecido, tem se buscado repensar se a cláusula da imprevisão deverá ou não ser aplicada aos contratos de arrendamento rural que sofreram onerosidade excessiva por ocorrência de desastres pertinentes a mudança do clima, causadas propriamente pelo homem. Caberá então ao juiz de acordo com a lei e dentro de todos os requisitos mencionados nesta proceder a sua decisão de acordo com o pedido, e analisar profundamente o ocorrido acontecimento imprevisível para ver se de fato este é mesmo algo imprevisível e se caberá ou não a resolução do contrato, pois, deve também presar pela outra parte do contrato para que não aja injustiça, e que as relações contratuais não se



ISSN 2595-5519

tornem algo não vantajoso, de forma que os contratos percam sua essência de obrigatoriedade.

### 3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclui-se neste trabalho que a aplicação da teoria da imprevisão nos contratos agrários em especial no arrendamento rural, a inadimplência do contrato por uma das partes, onde ocorreram fatores externos, como chuvas excessivas, raios, que causam morte de animais, por choque ou queima da pastagem, não seria cabível nestes exemplos, pelo fato de mesmo que o arrendatário tenha tido prejuízo por morte de animais, e teria ali, no entanto o contrato para uma quantia certa de cabeça de gado presume-se que o arrendante não esta tendo um ganho excessivo em cima do prejuízo do locatário, o que já não se encaixa em um dos requisitos que se a lei traz como critério para se aplicar a teoria da imprevisão, que excluiria o locatário de cumprir com sua parte no contrato. A lei é específica quando diz que todos os critérios tendem de ser preenchidos para que se aplique a teoria da imprevisão, com certeza tem que se ter um bom senso para analisar caso a caso, mas á princípio a regra é que, a falta de um item não existe a possibilidade de revisão ou resolução do contrato pela teoria da imprevisão.

Outro fator que não caracteriza a aplicação da teoria da imprevisão nestes casos de prejuízo por parte do arrendatário, é que chuvas excessivas, raios, queimadas em pastagem, não se prevê em nossa doutrina e jurisprudência como casos extraordinário e imprevisível e sim é caracterizado como caso fortuito ou força maior, muito comum nos contratos aleatório, que é outro quesito, não possibilitando a resolução ou revisão do contrato pelo mesmo, como sendo caso de teoria da imprevisão, que desobrigaria a parte (arrendatário) a cumprir com o contrato.

Esses fatores mencionados acima são sim imprevisíveis em questão de datas, locais e horários, porém são casos que acontecem e se vê em noticiário acontecerem, e pode ser estudado e ter sim estatísticas de possibiidade pelo pelo histórico principalmente da região em que se relaciona, como Mato Grosso, é precaução do próprio arrendatário, e preocupação do mesmo para com o seu produto em que ali se encontra, que se deve analisar tais fatores e se tomar devidas clausulas, antes de firmar o contrato. De fato, o que muitas





ISSN 2595-5519

vezes falto dentro desta relação contratual, é o bom senso, porque o arrendante, da mesma forma que o outro tem custo com qualquer que seja a perda, se tal, arrendou por um valor “X” para quantidade certa de animais, é porque ele necessita desta quantia, para arcas com suas despesas, porque se fosse contrário a isso, firmariam contrato por quantia indeterminada e o valor seria pago por respectivas quantidades cabeças de animais presente na propriedade, no certo determinado mês ou semestre, de comumente é acertado nos contratos de arrendamento na atual região citada.

Ao longo do que foi sustentado neste artigo, pode-se dizer, que a teoria da imprevisão surgiu como um abrandamento ao princípio da força obrigatória dos contratos, estando em absoluta consonância com os princípios norteadores do novo Código Civil atrelados juntamente com os princípios da Constituição Federal do Brasil.

## REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Álvaro Villaça. Inaplicabilidade da teoria da imprevisão e onerosidade excessiva na extinção dos contratos. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XII, n. 63, abr. 2009. Disponível em: < <http://www.ambito-juridico.com.br>>. Acesso em: 26 jun. 2019.

BRASIL. **Decreto n. 59.566**, de 14 de novembro de 1966. Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 14 nov. 1966. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 26 jun. 2019.

BRASIL. **Lei 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: contratos, teoria geral**. São Paulo: Saraiva, 2015.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil**, volume IV: contratos, tomo I: Teoria Geral. 6ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 9ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012. vol. 3.



ISSN 2595-5519

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Principais inovações no Código Civil de 2002**. São Paulo: Saraiva, 2002.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Contratos no novo código civil**. 2ª ed. São Paulo: Editora Método, 2004.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**. 3ª ed., São Paulo: Atlas, 2003, v. 2, p. 462.

DINIZ, Maria Helena. **Tratado teórico e prático dos contratos**. 2ª ed., São Paulo: Saraiva, 1996, v. 1.