

**A TEORIA DA IMPREVISÃO E A REVISÃO DE ALUGUEL: UM PARALELO
ENTRE O CÓDIGO CIVIL DE 2002 E OS REQUISITOS DA LEI Nº 8.245/91**

**THE PRINCIPLE OF UNPREDICTABILITY AND THE RENT REVIEW: A
PARALLEL BETWEEN 2002 CIVIL CODE AND REQUISITES OF LAW Nº 8.245/91**

Marcelo Sampaio Siqueira¹

Camila Maria Santiago Cavalcante²

Resumo

A teoria da imprevisão surgiu para mitigar a obrigatoriedade contratual decorrente do princípio do *pacta sunt servanda* na ocorrência de fato imprevisível que produza alteração significativa no acordo firmado entre as partes. Este trabalho estuda a possibilidade de revisão de aluguel sem que se prove a existência dos requisitos do artigo 19 da Lei nº 8.245/91, aplicando-se a teoria da imprevisão para superar, em casos específicos, a exigência dos três anos para ajuizamento da ação revisional. A coleta dos dados necessários ao alcance do objetivo em tela ocorre no âmbito de uma pesquisa bibliográfica e documental, de cunho qualitativo, na doutrina e legislação pertinente à temática. Evidenciou-se a possibilidade de que ocorra revisão judicial do contrato de locação antes do interstício de três anos por inexistência de contradição entre a regra do artigo 19 da lei do inquilinato, que se mostra adequada ao fim a que se propõe, já que a Constituição e a Lei perseguem a equidade, a boa-fé e a função social do contrato, e a do artigo 317 do Código Civil, tão condizente quanto, visto que uma possível defasagem do aluguel por força da ocorrência de fato imprevisível deve ser corrigida, independentemente do prazo decorrido, apesar de, aparentemente, se vislumbrar um conflito entre ambos os dispositivos, notadamente em relação ao prazo para revisão, que o primeiro não estabelece, ao contrário do segundo. Conclui-se que, se restar demonstrada a existência do fato imprevisível e o desequilíbrio contratual, deve o juiz aceitar a revisão sem a observância do prazo reclamado pelo artigo 19 da Lei nº 8.245/91.

Palavras-chave: Direito Civil; Teoria da imprevisão; Revisão de aluguéis; Prazo trienal. Excludentes.

¹ Doutor em Direito Constitucional pela Universidade de Fortaleza; Mestre em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade Federal do Ceará; Professor de Direito Civil da FA7; e Procurador-Chefe da Procuradoria de Desenvolvimento e Pesquisa (Prodesp) da Procuradoria Geral do Município de Fortaleza.

² Graduanda em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade Federal do Ceará.

Abstract

The theory of unpredictability appeared to mitigate contractual obligation arising out of the principle of *pacta sunt servanda* in fact unpredictable that produces significant changes in the agreement between the parties. This paper studies the possibility of rent revision without being proven the existence of the requirements of article 19 of Law nº 8.245/91, applying the theory of unpredictability to overcome, in specific cases, the requirement of three years for filing the revisional action. The collection of the data necessary to reach the goal in screen occurs within the framework of a bibliographical and documentation research, qualitative oriented, in the doctrine and legislation pertinent to the subject. It was evidenced the possibility that there is judicial review of the location contract before the interstice of three years for lack of contradiction between the rule of article 19 of the Law of Tenancy, that seems adequate to the purpose for which it is proposed, since the Constitution and the Law pursue fairness, good faith and the social function of the contract, and the one of article 317 of the Civil Code, as consistent as possible, whereas a lag of rent pursuant to the occurrence of unpredictable fact must be corrected, regardless of the time which has elapsed, although, apparently, is to envision a conflict between both devices, notably in relation to the deadline for review, that the first does not establish, as opposed to the second. It is concluded that, if is demonstrated the existence of fact unpredictable and the contractual imbalance, should the judge accepting the review without being subject to the term claimed by the article 19 of Law nº 8.245/91.

Keywords: Civil Law; Principle of unpredictability; Rent review; Three-year term; Excluding factors.

Introdução

A relação locacional, que tem natureza bilateral e atributiva, como fonte de obrigações, estabelece prestações que devem ser observadas pelas partes, sob pena de restar caracterizada a falta de cumprimento de suas cláusulas, constituindo ato ilícito.

Nessa seara, interessa a este estudo a desigualdade no tocante ao valor do aluguel e à variação dos índices de reajuste ocorrida no período de vigência do contrato de locação, regulado pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que sofreu modificação introduzida pelo Código Civil de 2002 e pela Lei nº 12.112, de 9 de dezembro de 2009, por força da ocorrência de fato imprevisível, no âmbito da qual emerge a seguinte questão: é possível a revisão do aluguel sem que tenha transcorrido o prazo de três anos da fixação do preço da locação por acordo entre as partes ou determinação judicial?

Para se responder a esse questionamento, decidiu-se pela realização de uma pesquisa que apresenta como proposta estudar a possibilidade de revisão de aluguel sem que se prove a existência dos requisitos do artigo 19 da Lei nº 8.245/91, aplicando-se a teoria da imprevisão para superar, em casos específicos, a exigência dos três anos para ajuizamento da ação revisional.

Justifica-se a realização desta investigação em razão da importância da relação locacional nas grandes cidades brasileiras, constituindo um problema social a falta de oferta de imóveis a locação, caso haja um desequilíbrio entre as partes envolvidas que leve a um desestímulo dos investidores em por seus imóveis no mercado imobiliário,

A obtenção dos dados que irão possibilitar a iluminação do caminho que se pretende trilhar rumo ao alcance do objetivo estabelecido ocorre no âmbito de uma pesquisa bibliográfica e documental, numa abordagem qualitativa, na doutrina e legislação existente no tocante ao tema objeto deste estudo.

O trabalho foi dividido em quatro tópicos, para além desta introdução, da conclusão e da lista das referências consultadas e devidamente citadas neste texto que o encerram, que abordam, respectivamente, a teoria da imprevisão e a revisão contratual no Código Civil de 2002; a revisão de aluguel do imóvel urbano (Lei nº 8.245/91); a antinomia aparente entre o artigo 317 do Código Civil de 2002 e o artigo 19 da Lei nº 8.245/91; e a possibilidade de coexistência entre as normas conflitantes e a prevalência do artigo 317 em determinados casos concretos, nos quais se demonstrará o suposto conflito entre normas e a prevalência do artigo 317 do Código Civil em determinados casos concretos, analisando-se a questão da derrotabilidade na situação prevista nesse artigo.

1 A teoria da imprevisão e a revisão contratual no Código Civil de 2002

Antes de se proceder aos esclarecimentos relacionados à problemática do presente artigo, faz-se necessário discorrer acerca da teoria da imprevisão, abordando-se, entre outros, aspectos relativos ao seu surgimento e ao caminho que trilhou até a sua consagração por diversos países, incluindo o Brasil.

A discussão acerca da imprevisibilidade e da possibilidade de se rever negócios jurídicos remonta à História Antiga, suscitando regramentos diversos, difusos e esparsos, bem como controvérsias em face do próprio conceito de justiça.

O Direito Romano criou a cláusula *pacta sunt servanda*, com o objetivo de proporcionar maior segurança jurídica ao negócio jurídico, de modo que, uma vez pactuado o contrato, estaria feita lei entre estas, não mais sendo possível qualquer alteração. Tal

concepção, marcada de extremo formalismo, veio a tornar falhas quaisquer tentativas de abrandamento da obrigatoriedade contratual, buscado pela revisibilidade das estipulações.

A cláusula *rebus sic stantibus*, pilar da teoria da imprevisão e contraponto à cláusula *pacta sunt servanda*, remete ao Direito Canônico e surge do Digesto do *Corpus Juris*, “mediante a constatação, atribuída a Neratius, de que fatores externos podem gerar, quando da execução da avença, uma situação muito diversa da que existia no momento da celebração, onerando excessivamente o devedor” (GONÇALVES, 2001, p. 51).

Tal ideia, no entanto, passou a sofrer declínio com a Revolução Francesa, de 1789, a qual precedeu a criação do Código de Napoleão, de 1804, que veio consagrar o princípio da obrigatoriedade contratual.

Assim, foi somente após o contexto mundial de guerras que a citada teoria passou a ter relevância jurídica, sendo transformada na teoria da imprevisão. Em face mesmo da necessidade social, foram criados mecanismos que possibilitassem a revisão contratual por vontade das partes ou por ato judicial, procurando-se, assim, manter o equilíbrio contratual.

Pode-se dizer que a *rebus sic stantibus* ressurgiu, dessa vez, sob um novo contexto: enquanto o *pacta sunt servanda* liga-se à noção de segurança jurídica, essencial ao liberalismo do século XIX, o *rebus sic stantibus* procura basear-se na função social que representa o equilíbrio contratual entre as partes.

O que se quis com a teoria da imprevisão, portanto, foi conferir uma nova face à obrigatoriedade contratual, de tal maneira que, ocorrendo um fato imprevisível, não se poderia exigir o cumprimento do contrato de origem, pois teria havido modificação substancial na situação fática que originou o pacto entre as partes (RIZZARDO, 2006).³

No Brasil, durante grande parte do período colonial, vigoraram como leis gerais as Ordenações do Reino ou Ordenações Filipinas. Pode-se dizer que, por meio destas, a cláusula *rebus sic stantibus* apresentou manifestações iniciais no Direito Brasileiro, ainda que bastante vagas e pouco nítidas, mediante os Títulos 21, 24, 27 e 64 das últimas Ordenações.

O Título 27 foi aquele cuja disposição mais se aproximou da noção de imprevisibilidade, a qual viria solidificar-se com o surgimento do Novo Código Civil de 2002, como se pode visualizar na transcrição que segue:

Das sterilidades (2).

Destruindo-se, ou perdendo-se os frutos de alguma herdade, ou vinha, ou outra

³ Assim, tolera-se o reajustamento da prestação por equidade, em virtude da alteração do ambiente objetivo existente na formação do contrato, decorrente de circunstâncias imprevisas e imprevisíveis, como em casos de alta súbita de certa matéria-prima, utilizada na fabricação de um produto combinado por um preço determinado; e de contratos de longa duração e execução sucessiva, sobrevivendo situações tais que, se pudessem ser previstas, o ajuste ou não seria celebrado, ou se faria com cláusulas diversas. (RIZZARDO, 2006)

semelhante propriedade, por caso, que não fosse muito acostumado de vir, assi como por cheias de rios, chuvas, perda, fogo, que as queimasse, secca, exercito de inimigos, assuada de homens, que os destruissem, aves, gafanhotos, bichos que os comessem, ou por outro semelhante caso, que lhe tolhesse todos os frutos, não será obrigado aquelle, que a tiver arrendado, dar cousa alguma da renda, que se obrigou a dar. (Título 27) (CASTRO; GOUVEIA; GOMES, 2013)

A discussão concernente à cláusula *rebus sic stantibus* no Direito Brasileiro iniciou-se no começo do século XX, por meio de artigos e doutrina. Alguns tribunais negaram reconhecimento à teoria da imprevisão por falta de previsão legal, admitindo a revisão contratual somente quando sustentada em outros fundamentos.

Em que pese a polêmica da questão, o Código Civil de 1916 e o Código Comercial de 1850 nada regularam ou trataram de forma geral a inovadora teoria. Apesar da omissão legislativa no que concerne ao assunto, o Supremo Tribunal Federal, no RE nº 2.675/38, por meio do relator *ad hoc*, Sr. Min. Costa Manso, reconheceu sua aplicabilidade em casos especiais no Direito Brasileiro, sob o fundamento de que não seria contrária aos textos expressos da lei nacional. Tal decisão foi um marco para os defensores do instituto.

Em 1990, com o surgimento da Lei nº 8.078/90 - Código de Defesa do Consumidor -, a cláusula *rebus sic stantibus* já se fazia presente, consagrando a teoria da onerosidade excessiva, de origem italiana. Esta, porém, ao contrário da teoria da imprevisão, de origem francesa, não exige o requisito expresso da imprevisibilidade, visando conferir máxima proteção à parte mais vulnerável da relação de consumo - o consumidor (RODRIGUES JUNIOR, 2002).⁴

O Novo Código Civil Brasileiro de 2002, quase cem anos após a aplicação da teoria da imprevisão pelo Direito Francês, normatizou a possibilidade de revisão do contrato, por intermédio do artigo 317, além de prever a figura da resolução do negócio jurídico por onerosidade excessiva nos artigos 478, 479, e 480.

Da redação do artigo 478⁵ do CC/2002 (BRASIL, 2002) infere-se que a resolução por onerosidade excessiva superveniente, em geral, possui os seguintes requisitos:⁶

⁴ Ao visio deste estudo, ainda nos contratos de consumo aplicam-se as observações feitas anteriormente sobre os pressupostos objetivos da imprevisão: (a) a imprevisão ou imprevisibilidade é plenamente dispensável, exigindo-se do contratante, apenas, a conduta de um *bonus paterfamilias*, baseada na exação, no cálculo e na cautela; (b) a alteração de circunstâncias fáticas é um elemento indispensável, importando necessariamente na mudança do equilíbrio da economia contratual; (c) a excessiva onerosidade somente será admitida como elemento visível do desequilíbrio econômico do contrato, não se interessando o juiz pela existência de ganho superior do outro contraente, mas atentando apenas para o restabelecimento do sinalagma. (RODRIGUES JUNIOR, 2002)

⁵ Dispõe o artigo 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”.

⁶ “Os requisitos para a resolução do contrato por onerosidade excessiva são os seguintes: a) vigência de um

a) Aplicação apenas nos contratos de execução continuada ou diferida: consistem os primeiros nos de trato sucessivo, pois perduram no tempo e preveem prestações com realizações periódicas (exemplo: contrato de locação, objeto de estudo deste artigo); os últimos, por sua vez, possuem prestação não imediata, postergada para o futuro (exemplo: contrato de compra e venda que tenha vencimento futuro).

b) Onerosidade excessiva e extrema vantagem: a primeira refere-se ao devedor, e não torna impossível a execução do contrato, mas cria-lhe um obstáculo. Assim, se o devedor cumprir a prestação na ausência das circunstâncias em que o contrato foi pactuado inicialmente, e na presença de fatos imprevisíveis e supervenientes, poderá vir a sofrer danos; a segunda refere-se ao credor e consiste na extrema vantagem auferida por ele, o que ocorre, por exemplo, quando a mudança das circunstâncias originais torna o valor a ser pago pela prestação maior que o avençado. É a extrema vantagem, o que se deseja evitar com a Teoria da Imprevisão.

c) Acontecimentos extraordinários e imprevisíveis: extraordinário seria todo evento fora do comum, enquanto imprevisível seria aquele evento que não pode ser previsto, devendo as condições sociais dos contratantes ser analisadas com razoabilidade pelo juiz ao determinar essa imprevisibilidade, em face da subjetividade de tal conceito.

d) Resolução do contrato: aqui se deve fazer uma crítica ao legislador que, ao invés de colocar a revisão contratual como alternativa para a desproporção verificada, fala somente de resolução, desvirtuando, assim, a função social dos contratos; ressalta-se que a resolução pode ser utilizada por ambas as partes - devedor ou credor.

No artigo 479⁷ do CC/2002 (BRASIL, 2002), por sua vez, ajuizada ação de resolução contratual pelo devedor (autor), esta poderá ser obstada caso o credor (réu) proponha, em sede de contestação, a modificação equitativa das cláusulas contratuais. Tal medida restabeleceria o equilíbrio contratual, fulminando, assim, a necessidade de revisão ou de resolução.

O artigo 480⁸ do CC/2002 (BRASIL, 2002), por último, trata da revisão judicial dos contratos unilaterais por onerosidade excessiva superveniente, suportada unilateralmente pelo devedor.

contrato comutativo de execução diferida ou de trato sucessivo; b) ocorrência de fato extraordinário e imprevisível; c) considerável alteração da situação de fato existente no momento da execução, em confronto com a que existia por ocasião da celebração; d) nexos causal entre o evento superveniente e a consequente excessiva onerosidade”. (GONÇALVES, 2011)

⁷ Dispõe o artigo 479: “A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.” (BRASIL, 2002)

⁸ Dispõe o artigo 480: “Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.” (BRASIL, 2002)

Em geral, são previstas, nos arts. 479 e 480 do CC/2002, medidas que, por si só, evitam a resolução contratual (RIZZARDO, 2006). Por último, calha trazer à baila o artigo 317⁹ do CC/2002 (BRASIL, 2002), o qual traz em si a finalidade revisional da teoria da imprevisão, e não a extinção do contrato, falando em correção pelo juiz. Assim, o juiz poderá rever o contrato, corrigindo a prestação desproporcional, ainda que as partes tenham requerido a resolução contratual. Nesse caso, presume-se o cumprimento parcial do contrato, atingido, em pó, por acontecimento extraordinário e imprevisível.

Pode-se dizer que o artigo 317 estabelece uma verdadeira cláusula tácita de correção do valor de prestações contratuais, quando o contrato for silente a respeito. Em todo caso, deve-se priorizar a revisão contratual, e não a resolução, atentando-se aos princípios da boa-fé objetiva e da equidade.

Apesar de o artigo 478 do Código de Processo Civil (CPC) [seção IV do capítulo II (Da extinção do contrato) do título V (Dos contratos em geral)] supostamente haver consagrado a teoria da onerosidade excessiva, observa-se que o texto exige como requisito o fato imprevisível, o que o assemelha ao texto do artigo 317 do Código Civil, que abarca a revisão modificativa, consagrando a teoria da imprevisão, que, no entanto, difere em importantes aspectos da resolução/extinção prevista naquele, como se verá nas linhas a seguir.

O artigo 317 é considerado pela doutrina e jurisprudência como de abrangência maior que o artigo 478, pois não se restringe apenas ao mundo dos contratos, abrangendo as obrigações em geral. As relações obrigacionais, assim, podem sofrer influência da ocorrência de fatos imprevisíveis às partes, onerando-se excessivamente uma destas.

Isso porque existem acontecimentos que, por mais que as partes contratantes tenham tido cuidado, não há como prever. Assim, deve-se procurar proteger a parte lesada, evitando a ocorrência de desproporção manifesta entre as prestações. Esses fatos imprevisíveis e extraordinários causam grande impacto no valor da prestação obrigacional, fazendo com que seu adimplemento se torne, quando não impossível, bastante oneroso para uma das partes.

É necessário, no entanto, aferir-se o caso concreto para que se possa dizer com um grau de certeza se, de fato, houve desproporção manifesta. Para tanto, é essencial que sejam provados os motivos imprevisíveis. Dessa forma, a parte prejudicada pode entrar em juízo para que o valor da prestação que se tornou desproporcional seja revisado e corrigido, requerendo ao juiz que determine um preço justo.

⁹ Dispõe o artigo 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.” (BRASIL, 2002)

A importância do artigo 317 do CC/2002 encontra-se no fato de que privilegia a conservação do vínculo jurídico, e não simplesmente o extingue, resolvendo a obrigação. Assim, diante da ocorrência de um fato imprevisível, por conta do qual a prestação de um contrato se tornou onerosamente excessiva para uma das partes, não pode a outra simplesmente alegar a autonomia privada e o *pacta sunt servanda* para a não correção do valor. Caso assim fosse, uma consequência natural seria a opressão econômica de uma das partes. O que se deve fazer é privilegiar a função social dos contratos, bem como preservar o liame jurídico por meio da revisão modificativa contratual trazida pelo artigo 317 do CC/2002.

A doutrina, infelizmente, costuma atentar mais para o artigo 478 do CPC, em detrimento do artigo 317 do CC/2002. Ambos os dispositivos apresentam características em comum, como o fundamento, o momento de incidência e a própria cláusula *rebus sic stantibus*. Porém, enquanto o artigo 317 abrange as obrigações em geral, o artigo 478 restringe-se aos contratos, e, enquanto o primeiro possui como finalidade a revisão contratual e a preservação de vínculos, o último objetiva a resolução/extinção do contrato e dos vínculos assumidos entre as partes.

O cerne da questão é que o artigo 317 tem como fito a preservação do vínculo obrigacional e das expectativas dos pactuantes, não sua resolução, procurando, dessa maneira, afastar a situação de excessiva onerosidade por meio da revisão ou modificação de dispositivos contratuais. Tal entendimento encontra guarida nos princípios da solidariedade, confiança e boa-fé objetiva, todos esses imprescindíveis ao equilíbrio das relações humanas obrigacionais.

Além das diferenças já explanadas entre o artigo 478 e o artigo 317, vale ressaltar que este último mostra-se mais alinhado com a ideia de obrigação como processo. Isso porque, enquanto o primeiro apresenta como solução do problema a resolução do contrato (o devedor terá o direito, se quiser, de resolver o contrato, a não ser que a outra parte decida por restaurar o equilíbrio), o segundo permite que, a pedido da parte excessivamente onerada, o magistrado conserve o vínculo obrigacional mediante a revisão dos seus termos.

Um exemplo de oscilação que pode ocorrer durante a execução do contrato de compra e venda de imóvel são as modificações nos preços de materiais de construções, necessários na edificação de prédios, ocasionadas por desabastecimento derivado, por exemplo, de uma greve, fator externo. Configuraria outro exemplo o aumento do valor venal de um imóvel acarretado pela proibição de novas edificações no local.

Os dispositivos legais referidos introduziram no sistema jurídico algo que há muito

vinha sendo aplicado pela jurisprudência e estudado pela doutrina, representando a consolidação do que já era prática no dia a dia judicial.

Para pleitear a revisão contratual, vale dizer, deve-se ajuizar uma ação de revisão contratual. É por meio desta que a parte onerada pela ocorrência de um evento superveniente e imprevisível procurará alcançar a igualdade substancial na relação contratual, corrigindo-se, assim, pela força do Direito, aquilo que foi desvirtuado pela força natural do mercado.

Conclui-se, dessa forma, que a imprevisão pode gerar a resolução/extinção ou a revisão do contrato, dependendo do interesse das partes. Faz-se relevante à problemática do presente artigo, no entanto, apenas a revisão judicial dos contratos de aluguel, em face do paralelo que será feito com a ação revisional, regida pela Lei nº 8.245/91.

2 A revisão de aluguel do imóvel urbano (Lei nº 8.245/91)

Ao se analisar a propriedade¹⁰ imobiliária urbana, deve-se delimitar que tipo de coisa é passível de apropriação e de gerar direito, um direito que é subjetivo absoluto no sentido de que não necessita de nenhuma relação com outra pessoa para que seja exercitado ou oponível (ASCENSÃO, 2000).

Importa salientar que qualquer aspecto relativo ao Direito de Propriedade não pode ser dissociado de sua função social e de outros princípios e garantias constitucionais. Essa mudança paradigmática do Direito do aspecto individual para o coletivo resultou, nos dias de hoje, em uma crescente constitucionalização do direito privado (CANARIS, 2006), devendo a legislação civil se adequar aos princípios consagrados, inclusive à máxima da proporcionalidade¹¹.

O direito de locar o bem é uma das faculdades do Direito de Propriedade, já que o

¹⁰ A propriedade concede a universalidade dos poderes que se podem referir à coisa. Por isso o proprietário tem vocação para o gozo. Este pode, em concreto faltar, sem que em nada se toque a essência do direito. A propriedade fica, então, reduzida a um elemento qualitativo a que se pode também chamar casco ou raiz; mas, como os poderes foram concedidos como universalidade, automaticamente se expandem quando a restrição desaparecer. Nisto consiste a elasticidade. (ASCENSÃO, 2000)

¹¹ O princípio da proporcionalidade, conforme já visto nesta tese, não possui norma expressa na Constituição Federal de 1988, tendo sua aplicação sido fundamentada na regra do §2º do artigo 5º da CF: “Os direitos e garantias expressos nesta Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte”. Otero (2007, p. 775) apresenta a seguinte anotação: “O respeito ao princípio da proporcionalidade, especialmente na sua vertente adequação, impondo sempre ao decisor um juízo prévio sobre a aptidão do meio a utilizar e o resultado que com ele se pretende alcançar ou, numa diferente formulação, exigindo um juízo de relação entre os pressupostos de facto existentes e a solução a adoptar, tal como o próprio nexo existente no desvio de poder entre o motivo principalmente determinante da prática do acto e o fim a que a lei teve em vista ao atribuir essa mesma competência, envolvem um processo intelectual de ponderação relacional que, recorrendo às regras lógicas, vinculam o decisor administrativo na determinação da solução concreta”.

proprietário estaria se utilizando da possibilidade de gozar o bem ao destinar a posse direta do imóvel a outra pessoa, que passaria a tê-la mediante pagamento de retribuição mensal, o que constituiria exploração econômica do proprietário, que extrairia frutos da coisa.

Preliminarmente, expõe-se que o uso e o gozo, como não poderia deixar de ser, devem obedecer aos princípios constitucionais e às regras da Lei Especial e Geral, e o seu não cumprimento implica o desvirtuamento da propriedade e da relação locacional, tornando cabível a revisão contratual.

A relação jurídica advinda da locação é complexa, pois envolve a concessão da posse, que constitui um direito real, embora o contrato estabeleça prestações de natureza pessoal às partes.

O Direito de Locação, que tem por base uma relação obrigacional, pode ser classificado como um direito pessoal - e não real - de gozo, cujo exemplo seria o usufruto. A explicação para a classificação em comento está no fato de que, segundo Ascensão (2000), o direito real é um direito absoluto, no sentido de que sua existência não depende de uma relação prévia entre as partes, como ocorre no direito pessoal, relativo, porquanto se assenta nessa relação. Os titulares de direitos citados em primeiro lugar, que não se assentam em relação nenhuma, ocupam uma posição absoluta, porque são garantidos pela ordem jurídica, independentemente de qualquer relação particular.

O contrato de locação estabelece inúmeras prestações para as partes envolvidas, cuja especificação será apresentada na sequência, por pertinência. Assim, o locador, como ocupante de um dos polos da relação obrigacional, tem como deveres contratuais ou legais básicos os de: a) dar a posse direta do bem ao locatário; b) fazer com que a locação sirva para o fim a que se destina; c) manter a equidade econômica do contrato, recebendo aluguel justo. Como constitui uma relação bilateral atributiva, o locatário possui também deveres principais, que são os de: a) dar o valor referente ao aluguel mensal convencionado; b) restituir (prestação de dar) o imóvel ao término da locação; c) manter a equidade econômica do contrato, pagando aluguel justo, dentre outros.

No entanto, duas questões de natureza regulamentar ganham relevância na abordagem do contrato de locação. Em primeiro, o Código Civil de 2002, em seu artigo 2.036, fixa expressamente a eficácia de Lei Especial, que, no presente caso, é a Lei nº 8.245/91, para regular a locação de prédio urbano. Em segundo, e mais diretamente ligado ao tema deste artigo, o alcance do artigo 317 do Código Civil e a revisão de aluguéis.

Não há dúvida de que o Código Civil de 2002, ao tratar do capítulo da locação, só está a regular os contratos de locação fora do alcance da Lei Especial, a exemplo dos

referentes à locação de bens móveis; de bens imóveis pertencentes à entidade da administração direta ou indireta, desde que não exista legislação específica; de vagas autônomas de garagem, dentre outros expressos no artigo 1º da Lei nº 8.245/91.

No entanto, não se poderia deixar de afirmar que os princípios gerais dos contratos determinados pelo Código de 2002 são aplicáveis ao contrato de locação de prédio urbano regulado pela Lei Especial, já que a Lei Geral aplicar-se-lhe-ia subsidiariamente.

Tecidas algumas considerações acerca do contrato de locação de imóvel urbano e as legislações aplicáveis à espécie, passa-se, na continuidade, a analisar a questão da possibilidade de se alterar o valor locatício firmado pelas partes.

O artigo 18¹² da Lei nº 8.245/91 (BRASIL, 1991), que está em conformidade com o preceituado no artigo 316¹³ do Código Civil/2002, permite o estabelecimento de reajuste automático do valor do aluguel do contrato por índice de correção monetária, sem a necessidade de ajuste prévio do valor atualizado pelas partes. Aspecto interessante ocorre quando o valor locatício, mesmo sofrendo atualizações periódicas, ainda fica abaixo do valor de mercado, resultando em desigualdade e consequente instabilidade da relação a uma das partes.

Este artigo dedica-se exatamente ao estudo desse desequilíbrio do valor locatício, esclarecendo que as leis especiais que regulam a locação de imóvel urbano antes do advento do Código Civil de 2002 já apresentam regras que possibilitam a revisão contratual, especificamente a correção do valor acertado inicialmente, a ser obtida judicialmente em caso de ausência de acordo. Citam-se, a título de ilustração, o artigo 19¹⁴ da Lei nº 8.245/91 e, anteriormente, o artigo 49 da Lei nº 6.649/79, revogada pela Lei nº 8.245/91, cuja redação era da Lei nº 7.538/86¹⁵.

Atualmente, a legislação locacional, em seu artigo 19, possibilita a revisão judicial do aluguel para ajustá-lo ao preço de mercado, independentemente de convenção entre as partes, exigindo, como único requisito, o prazo de três anos de vigência do contrato ou do último acordo realizado.

O problema ocorre quando se verifica variação do preço de mercado imobiliário,

¹² Dispõe o artigo 18: “É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.” (BRASIL, 1991)

¹³ Dispõe o artigo 316: “É lícito convencionar o aumento progressivo de prestações sucessivas.” (BRASIL, 2002)

¹⁴ Dispõe o artigo 19: “Não havendo acordo, o locador ou 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 de mercado.” (BRASIL, 1991)

¹⁵ Sobre a questão ver: Souza (2013, p.99) e Venosa (2010, p.108).

tornando o aluguel praticado defasado e gerando onerosidade excessiva para o locador diante da recusa do locatário em rever a prestação. A pergunta que se faz, tendo em vista o artigo 19 da Lei nº 8.245/91, é a seguinte: é possível a revisão do aluguel sem que tenha transcorrido o prazo de três anos da fixação do último valor?

A legislação pertinente concede liberdade às partes para promover a revisão extrajudicial a qualquer momento, mas a judicial, além de exigir o cumprimento dos requisitos do artigo 19 citado, não pode ser realizada, por exemplo, quando há prazo estipulado para desocupação do imóvel, de acordo com disposição do artigo 68, §1º da mencionada norma.

Acrescenta-se, por oportuno, de forma preliminar, que as importantes modificações promovidas pela Lei Federal nº 12.112/2009 não alteraram a regra do artigo 19, restringindo-se a apresentar novos procedimentos para a ação revisional de aluguel, cujo aspecto processual não é objeto de pesquisa do presente artigo.

Ao se retornar à análise do artigo 19, expõe-se que a revisão judicial, tendo em vista a possibilidade jurídica do pedido, nos termos da lei, não deve prosperar: a) se o prazo de três anos não for respeitado entre a última revisão judicial ou extrajudicial e a data do ajuizamento; b) se o valor do aluguel não estiver defasado; c) se o locatário estiver com prazo, acertado judicialmente ou não, para desocupar o imóvel.

Resta, agora, o seguinte questionamento: a falta desses requisitos implicaria a impossibilidade da aplicação do artigo 317 do Código Civil ao caso em concreto, quando restasse provada a existência dos pressupostos para aplicação da teoria da imprevisão consagrada pelo Código Civil de 2002?

3 A antinomia aparente entre o artigo 317 do Código Civil de 2002 e o artigo 19 da Lei nº 8.245/91

Os preceitos indicados não devem ser encarados como contraditórios, até porque a análise dos requisitos do artigo 19 não induz em entendimento de que o mesmo se refere à teoria da imprevisão. Isso significa que, para aplicar a regra em comento, o juiz não deverá analisar o porquê de o aluguel estar defasado e o motivo que levou à diferença encontrada. Expõe-se, a seguir, análise pormenorizada dos referidos dispositivos, para que, em pó, possa-se explicitar a antinomia aparente constatada entre eles, de suma importância para o desenvolvimento da problemática abordada neste artigo.

O artigo 317 do Código Civil de 2002, já transcrito anteriormente, não foi previsto no Código Civil de 1916, tendo sido garantida, à época, a aplicação jurisprudencial, com

bastante parcimônia, resistência e em casos específicos, da cláusula *rebus sic stantibus*, correspondente à teoria da imprevisão¹⁶.

A intenção do legislador ao criar o artigo 317 foi firmar a revisão contratual por meio da teoria da imprevisão no Código Civil, ainda que sem referência expressa a esse termo. A partir de então, o valor de uma prestação pactuada passou a poder ser revisado e, empós, corrigido por decisão judicial, em casos de desproporção entre o que foi ajustado inicialmente e o valor da prestação a tempo da execução.

Para que seja possível a correção, no entanto, é pressuposto essencial que a causa da desproporção seja imprevisível e que haja pedido expresso de uma das partes, não podendo o juiz determiná-la de ofício. Enunciado 17, aprovado na I Jornada de Direito Civil, promovida pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal, no período de 11 a 13 de setembro de 2002, deixou claro que a expressão “motivos imprevisíveis” refere-se tanto às causas de desproporção não previsíveis, quanto às previsíveis e de resultado imprevisível (FIUZA, 2004).

Vale reiterar que a teoria da imprevisão, abarcada no artigo 317 do Código Civil de 2002 e originada da cláusula *rebus sic stantibus*, tem o papel de evitar injustiças contratuais, admitindo a revisão do negócio jurídico de natureza obrigacional por meio de intervenção judicial quando as obrigações pactuadas se tornarem excessivamente onerosas em face da superveniência de fatos extraordinários e imprevisíveis.

Os requisitos constantes do artigo 317 são diferentes dos esboçados pela redação do artigo 19 da Lei nº 8.245/91, já transcrito anteriormente, segundo o qual, frustrado o pacto, podem as partes postular em juízo a revisão contratual, desde que dentro do prazo de três anos da celebração do contrato ou de acordo realizado, respeitando as exceções tratadas. Calha ressaltar que o triênio legal começa sua contagem com o termo inicial da relação contratual ou do acordo. Assim, o Enunciado 10 do 2º TACivSP aduz que “é possível a revisão do aluguel durante o prazo previsto no contrato de locação, ainda que para fins não-residenciais, após três anos de sua vigência” (NERY JUNIOR, 2006, p. 622).

O cerne da questão é que a revisão visa compatibilizar o valor do aluguel com o preço de mercado, presumindo-se que os reajustes periódicos, caso previstos em cláusulas de escala móvel previamente fixadas, não foram capazes de manter o aluguel mensal no mesmo nível monetário de outros originados por imóveis semelhantes.

Acrescenta-se aqui o Enunciado 16 do 2º TACivSP, o qual sustenta que “o acordo das

¹⁶ *Vide*: Fux (1995, p.17).

partes que, no contrato de locação, inserir ou modificar a periodicidade dos reajustes, interrompe o prazo para o ajuizamento da ação revisional” (NERY JUNIOR, 2006, p. 622).

O contrato de locação possui como requisitos a onerosidade, a comutatividade, a não solenidade e a continuidade. Nele há certa correspondência entre as prestações, não havendo necessidade de observância de forma prescrita em lei. Sua comutatividade e continuidade se referem a uma série de operações que se prolongam no tempo. Dessa feita, é periódico, sendo a prestação paga mensalmente, e pode vir a abranger fatos extraordinários e imprevisíveis que, por si só, podem vir a tornar o aluguel excessivamente oneroso a uma das partes.

O legislador da Lei nº 8.245/91, procurando evitar a excessiva onerosidade para uma das partes e o lucro excessivo para a outra, inseriu o artigo 19 na referida lei para restabelecer o equilíbrio contratual, evitando, assim, o enriquecimento sem causa de uma das partes em prejuízo da outra e mantendo a ação revisional de aluguel, já consagrada na Lei nº 6.649/79. Assim, caso transcorrido o prazo de três anos do início da locação ou de acordo realizado pelas partes, poder-se-á promover a ação revisional de aluguel.

O Ministro do Supremo Tribunal Federal (STF) Luiz Fux (2008, p.142) assim aduz:

No que concerne à força obrigatória do contrato e à solenidade das palavras, já muito perderam terreno para a justiça contratual, apregoada pela justiça e pela jurisprudência como o princípio norteador do restabelecimento do equilíbrio econômico do contrato. Proclamam os revisionistas “rebus sic stantibus” para afirmar que o contrato de longa duração mantém-se nas duas bases originárias se as circunstâncias econômicas se mantiverem. Havendo alteração desse equilíbrio originário, impõe-se restabelecê-lo por força da equidade. Decerto, uma das partes contratantes não engendraria o vínculo das bases em que foi se soubesse que, com o tempo, romper-se-ia a comutatividade inicial. [...] O equilíbrio é fonte de otimização do relacionamento social. Em prol dele é que intervém o judiciário na ação revisional, revendo o aluguel para que a função social da propriedade não se revele no locupletamento do inquilino as custas do empobrecimento do locatário [deve ser locador – grifo nosso]. Ademais, funciona como fonte de positivas expectativas de tantos quantos investem no mercado imobiliário, estimulando as locações. Com a adoção da ação revisional, o aluguel sempre representará a justa retribuição a que se referia o supremo Tribunal Federal em memorável acórdão de 1977, rompendo o “pacta sunt servanda” para admitir a intervenção no contrato tendente a manter a justiça da contraprestação da locação. (FUX, 2008, p. 223 et seq)

Resta traçar, agora, um paralelo entre as normas pormenorizadas no presente tópico. Afinal, o estabelecimento de prazo para a revisão de aluguel, o qual surgiu mediante lei específica em 1991, estaria adequado aos objetivos traçados pela teoria da imprevisão, quando da elaboração do artigo 317 do Novo Código Civil em 2002? Seria o prazo em comento uma afronta à cláusula geral do Novo Código Civil que veda o enriquecimento sem causa (ETTORE, 2010) e aos próprios princípios constitucionais da razoabilidade e da proporcionalidade?

O ponto nodal proposto consiste em se analisar se a ação revisional de aluguel só

pode ser proposta respeitando-se o prazo de três anos, mesmo que se verifique uma desproporção manifesta da prestação pactuada. Afinal, ter-se-ia que aguardar anos, mantendo-se uma situação de excessiva onerosidade a uma das partes, para que se pudesse, então, pleitear a justiça que já lhe deveria ser pleiteável.

Fazendo-se uma análise pormenorizada das normas, pode-se verificar uma antinomia aparente entre as mesmas no que concerne ao prazo para se proceder à revisão contratual. Isso porque o artigo 317 do CC/2002 não estabelece prazo para a revisão contratual, bastando que sejam preenchidos os requisitos que indicam a existência de fato imprevisível e desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o momento de sua execução para que, havendo pedido da parte, o juiz proceda à correção/revisão do valor pactuado. Já o artigo 19 da Lei nº 8.245/91, o qual trata da ação revisional de aluguel e é anterior ao Novo Código Civil, estabelece o prazo de três anos contados da celebração do contrato de locação ou do último acordo para o seu ajuizamento. Em síntese, será que as ações de revisão de aluguel, sob qualquer foco, só poderão ser ajuizadas respeitando-se o lapso temporal fixado pela lei?

A antinomia verificada, no entanto, não torna as normas incompatíveis entre si, inexistindo, portanto, a necessidade de revogação. Como se demonstrará na continuidade, é possível a coexistência pacífica de ambos os dispositivos, os quais prevalecerão singularmente em cada caso concreto, dependendo das peculiaridades apresentadas.

4 A possibilidade de coexistência entre as normas conflitantes e a prevalência do artigo 317 em determinados casos concretos.

Verifica-se que o artigo 317 do CC/2002 e o artigo 19 da Lei nº 8.245/91, apesar da aparente antinomia, são passíveis de convivência mútua, prevalecendo o primeiro em alguns casos concretos, desde que presentes os requisitos configuradores da teoria da imprevisão. Decisões anteriores ao Código Civil de 2002 já vinham pugnando pela possibilidade excepcional da revisão judicial em face da teoria da imprevisão, quando verificados seus pressupostos, ignorando-se, nesses casos, o prazo trienal estabelecido pela Lei do Inquilinato (NERY JUNIOR, 2006)¹⁷.

Calha trazer à baila que se faz possível a coexistência de uma lei nova geral (Código Civil de 2002) com uma lei antiga especial (Lei do Inquilinato, nº 8.245/91), podendo-se

¹⁷Sobre essa questão vide Nery Junior (2006, p. 623): “Admitir o exercício da revisão dos locativos independentemente do transcurso do prazo da LI 19 implica solução 'contra legem', que apenas se justifica em hipóteses excepcioníssimas, nas quais estejam presentes os requisitos autorizadores da aplicação da cláusula 'rebus sic stantibus' (2º TACivSP, Ag 376431, rel. Juiz Souza Aranha, j. 28.1.1993 – BolAASP 1810/5, supl.)”.

compatibilizar ou harmonizar disposições gerais e especiais (DINIZ, 2010).¹⁸

Existem métodos que são utilizados com o fim de sanar contradições aparentes, mantendo íntegro, assim, o ordenamento jurídico. São basicamente três: a) temporal (vide o artigo 2º, §§ 1º e 2º¹⁹ da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB)); b) hierárquico; e c) especial. Conforme o critério temporal, a lei posterior revoga a anterior, devendo aquela prevalecer sobre esta. De acordo com o critério hierárquico, a lei superior prevalece sobre a inferior (exemplo: Constituição Federal perante as demais disposições normativas). Guiando-se pelo critério especial, por sua vez, a lei de conteúdo específico prevalece sobre a lei de conteúdo genérico.

Esses critérios, no entanto, podem propiciar soluções jurídicas que não sejam as mais adequadas às premissas constitucionais. O que se deve fazer, então, é uma ponderação entre o artigo 317 do CC/2002 e o artigo 19 da Lei nº 8.245/91. Isso porque ambos os dispositivos convivem abstratamente, mas, concretamente, podem entrar em conflito entre si.

Em que pese o entendimento da doutrina de que, quando duas regras entram em conflito, declara-se a invalidade de uma delas, deve-se atentar para a possibilidade de sopesamento entre razões quanto à sua aplicação ou a existência de exceção no caso concreto. Assim, não seria necessário excluir totalmente uma das regras (ÁVILA, 2011 SILVA, 2010).

Como há um conflito meramente concreto, e a solução não está em um plano de validade, e sim de aplicação, o julgador poderá atribuir um peso maior a uma das duas normas, com base em princípios e na finalidade de ambas.

O modo de aplicação das regras, assim, não está ligado em todo à descrição do comportamento, mas também às circunstâncias. Ora, até mesmo uma exceção pode ser criada com base em razões contrárias que superam as que fundamentam uma regra, no que se denomina de valoração de argumentos.

Ressalta-se que, quando o julgador decide que uma das regras não é aplicável ao caso concreto, isso não significa que a regra afastada não contribuiu para a decisão, pois funcionou como contraponto para a interpretação da regra aplicada. Logo, contribuiu para a construção

¹⁸ Ao tratar desse assunto Diniz (2010, p. 4) acrescenta: “a) a coexistência da lei nova geral com a lei antiga especial e vice-versa será possível; b) a possibilidade de coexistência subordina-se ao fato de haver, ou não, alguma incompatibilidade; c) a existência de incompatibilidade conduz à possível revogação da lei geral pela lei especial, ou da lei especial pela geral. Todavia, poderá não haver incompatibilidade, p. ex, entre disposições especiais e gerais já existentes, caso em que a lei especial não revogará a geral, mas harmonizar-se-á com ela.”

¹⁹ Dispõe o artigo 2º, caput e §§ 1º e 2º: “Art. 2º. Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue. § 1º A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior. § 2º A lei nova, que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes, não revoga nem modifica a lei anterior.” (BRASIL, 1942)

do seu significado.

Denota-se, dessa feita, que a ponderação de razões não é exclusiva dos princípios, devendo ser utilizada na aplicação de quaisquer normas aparentemente conflitantes entre si, restando ao aplicador ponderar as razões mais relevantes, objetivando, assim, encontrar a solução mais justa para o caso concreto (ÁVILA, 2011).²⁰ Assim, na situação em análise, evidenciando-se aparente conflito entre regras a serem aplicadas, compete ao aplicador fazer uma ponderação a cada caso concreto que lhe for apresentado.

Reputa-se imprescindível que, quando a situação se referir à ocorrência de fato superveniente e imprevisível que tenha onerado uma das partes que firmaram entre si um contrato de locação, o aplicador faça prevalecer os princípios da vedação ao enriquecimento sem causa, bem como da boa-fé objetiva, razoabilidade e proporcionalidade, em detrimento de uma previsão legal genérica, a qual estabelece prazo de três anos, demasiado longo, para situações imprevisíveis que demandam urgência. Observa-se que a regra do artigo 19 da Lei nº 8.245/91 não estabelece como requisito para o acionamento da revisão o fato imprevisível, mas privilegia a questão temporal.

Para que se evite a opressão econômica, buscando-se cumprir a função social do contrato de locação, a revisão deve ser pleiteada imediatamente, evitando-se que a onerosidade excessiva seja mantida por muito tempo, caso seja constatado o fato imprevisível, o que somente ampliará os prejuízos que se desejava evitar quando foi positivada a teoria da imprevisão.

Vale dizer, de imediato, ao se analisar as variações econômicas num contrato de locação, que não se pode considerar a inflação como fato imprevisível capaz de ensejar a aplicação da teoria da imprevisão, pois no Brasil é comum e permanente a variação inflacionária decorrente de eventuais crises, dada a realidade econômica do País. Tal entendimento é consolidado na jurisprudência pátria. No RESP nº 87226-DF, o Ministro Costa Leite afirma que “a escalada inflacionária não é um fator imprevisível, tanto mais quanto avançada pelas partes a incidência de correção monetária” (BRASIL, 1996).

Não se exclui, ainda, a incidência do artigo 19 da Lei nº 8.245/91 quando restar provada a necessidade de revisão judicial e não houver sido constatada a existência dos pressupostos caracterizadores da teoria da imprevisão. Nesse caso, a melhor solução seria

²⁰“Todas essas considerações demonstram que a atividade de ponderação de razões não é privativa da aplicação dos princípios, mas é qualidade geral de qualquer aplicação de normas. Não é correto, pois, afirmar que os princípios, em contraposição às regras, são carecedores de ponderação (abwagungsbedürftig). A ponderação diz respeito tanto aos princípios quanto às regras, na medida em que qualquer norma possui um caráter provisório que poderá ser ultrapassado por razões havidas como mais relevantes pelo aplicador diante do caso concreto. O tipo de ponderação é que é diverso.” (ÁVILA, 2011, p. 58-59)

esperar decorrer o prazo de três anos para, após, proceder-se ao ajuizamento da ação revisional de aluguel.

Há que se destacar a relevância das normas que denotam princípios de natureza constitucional na decisão do aplicador de eleger o dispositivo que deve prevalecer em um determinado caso concreto, se o artigo 317 do CC/2002 ou o artigo 19 da Lei nº 8.245/91. Ora, os princípios são normas finalísticas importantes para a compreensão do sentido das regras. No plano de eficácia direta, exercem função integrativa, pois agregam elementos não previstos em regras. No plano de eficácia indireta, por sua vez, possuem função definitória, explicativa, interpretativa e rearticuladora. Daí sua extrema importância para o ordenamento jurídico como um todo.

A teoria da imprevisão, prevista mais especificamente no artigo 317 do CC/2002, encontra fundamento em vários princípios, dentre eles nos da vedação ao enriquecimento ilícito e da boa-fé objetiva nas relações contratuais. Assim, o julgador não pode deixar de observá-los, somados aos pressupostos autorizadores da aplicação da teoria da imprevisão, quando decidir pela aplicação do artigo 317 em detrimento da suposta vedação do artigo 19 da Lei nº 8.245/91 às ações revisionais de aluguéis ajuizadas sem observância do lapso temporal. É de bom alvitre ressaltar que as normas em questão são vigentes, e, portanto, seguem a Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB) (Decreto-lei nº 4.657/42). Deve o julgador observar, assim, o artigo 5º²¹ do citado Decreto-lei quando deparar com um caso concreto de conflito, em que exista a possibilidade de se aplicar a teoria da imprevisão do artigo 317 do CC/2002 em detrimento do artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para modificar o valor prestacional de um contrato de locação.

Faz-se de extrema importância a análise, ainda, da *Teoria do Diálogo das Fontes*, cujo tema é objeto de estudo de trabalho coordenado por Cláudia Lima Marques (2012). Seu objetivo é romper com paradigmas tradicionais ao apresentar um modelo inovador, contemplando uma perspectiva diferente de como lidar com as fontes formais do Direito. Dessa feita, passa-se a privilegiar o diálogo entre as normas, sob a intermediação racional do intérprete e aplicador do Direito.

Ora, as leis aqui mencionadas são diferentes entre si, sendo o CC/2002 de aplicação subsidiária no que concerne à locação de imóveis urbanos. Fato é que há uma antinomia apenas temporária entre as normas, em determinadas ocasiões, devendo-se proceder a um diálogo entre as mesmas. O diálogo das fontes surgiu para fazer com que as fontes convivam

²¹ Dispõe o artigo 5º: “Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum.” (BRASIL, 1942)

entre si de tal maneira que não precisem se excluir. Pelo contrário, estas se complementarão, e o juiz decidiria, então, qual delas deveria aplicar ao caso concreto (MARQUES, 2012).²²

O pluralismo das fontes e a necessidade de uma interpretação mais sistemática das normas têm levado, assim, à flexibilização quanto à revogação de uma ou de outra em face de um conflito aparente. Na verdade, o que se deve fazer é dispensar a aplicabilidade daquela que menos se adequa ao caso, utilizando-a para interpretar a que será empregada.

Dessa forma, foi recebido pelo Direito Brasileiro o Diálogo das Fontes (MARQUES, 2012)²³, teoria presente não apenas na doutrina, como também em jurisprudências, principalmente naquelas referentes à aplicação do Código de Defesa do Consumidor em detrimento do Código Civil de 2002. Remete à ideia de que existem duas leis a serem coordenadas, que dialogam entre si por meio de uma aplicação pautada nos valores constitucionais e nos direitos fundamentais.

Passa-se a utilizar, assim, o sistema de valores, pois as leis não mais são vistas como algo estático. Isso porque, para se alcançar uma solução mais justa, em consonância com os princípios constitucionais, faz-se necessária a interpretação do ordenamento jurídico como um todo, ainda que uma das fontes seja especial ou não, superior hierarquicamente ou não.

O cerne da questão é que os critérios utilizados para resolver os conflitos de leis (especialidade, hierarquia e anterioridade) não são mais suficientes, pois a modernidade produziu uma pluralidade muito grande de fontes (MARQUES, 2012)²⁴. Deve-se prezar, destarte, pela convivência de leis que possuam aplicação diferente, visto que se encontram em um ordenamento jurídico pautado em valores constitucionais, os quais unificam um sistema

²² Como afirma Erik Jayme, no que tange à teoria, “o sistema jurídico pressupõe uma certa coerência – o direito deve evitar a contradição. O juiz, na presença de duas fontes... com valores contrastantes, deve buscar coordenar as fontes, num diálogo das fontes (*Dialog der Quellen*). Diálogo das fontes, que, no direito brasileiro, significa a aplicação simultânea, coerente e coordenada das plúrimas fontes legislativas, leis especiais (como o Código de Defesa do Consumidor e a lei de planos de saúde) e leis gerais (como o Código Civil de 2002), de origem internacional (como a Convenção de Varsóvia e Montreal) e nacional (como o Código Aeronáutico e as mudanças do Código de Defesa do Consumidor), que, como afirma o mestre de Heidelberg, tem campos de aplicação convergentes, mas não mais totalmente coincidentes ou iguais” (MARQUES, 2012, p. 19-20).

²³ Em outras palavras, diálogo das fontes é uma expressão simbólica, simbólica de um novo paradigma de coordenação e coerência restaurada de um sistema legal, sistema hoje de fontes plúrimas, com diversos campos de aplicação, a criar, na era pós-descodificação, uma grande complexidade no antes simples fato – ou ato – de o aplicador da lei “escolher” entre as fontes (em aparente conflito) a lei ou leis a serem aplicadas ao caso concreto. No direito internacional, em que foi criada, simboliza a passagem do conflito de leis à coordenação de leis ou de ordens jurídicas. (MARQUES, 2012)

²⁴ Como os critérios da escolástica eram três – hierarquia, especialidade e anterioridade –, essa nova visão deve manter “diálogos”: a nova hierarquia, que é a coerência dada pelos valores constitucionais e a prevalência dos direitos humanos; a nova especialidade, que é a ideia de complementação ou aplicação subsidiária das normas especiais, entre elas, com tempo e ordem nessa aplicação, primeiro a mais valorativa, depois, no que couberem, as outras; e a nova anterioridade, que não vem do tempo de promulgação da lei, mas da necessidade de se adaptar o sistema cada vez que uma nova lei nele é inserida pelo legislador. (MARQUES, 2012)

jurídico complexo.

Não se pode conceber, assim, a ideia de que a solução do conflito de leis viria apenas do legislador, sem qualquer tipo de atuação do julgador ou intérprete. Tal atuação faz-se necessária para que seja restabelecida a coerência das normas conflitantes entre si. Atenta-se mais, dessa feita, à finalidade da norma em si, intentando-se que seja alcançada com esteio em um sistema constitucional de valores e de direitos humanos. Isso será possível caso haja uma coordenação flexível das normas em conflito (no caso em tela, artigo 317 do CC/2002 e artigo 19 da Lei nº 8.245/91), levando à coerência entre elas, e não à revogação de uma delas.

Como exemplo de aplicação da teoria do diálogo das fontes, pode-se citar o voto do Min. Joaquim Barbosa, na ADIn dos Bancos, no qual o mesmo aduz o seguinte:

Entendo que o regramento do sistema financeiro e a disciplina do consumo e da defesa do consumidor podem perfeitamente conviver. Em muitos casos, o operador do direito irá deparar-se com fatos que conclamam a aplicação de normas tanto de uma área como de outra área do conhecimento jurídico. Assim ocorre em razão dos diferentes aspectos que uma mesma realidade apresenta, fazendo com que ela possa amoldar-se aos âmbitos normativos de diferentes leis. Não há, a priori, por que falar em exclusão formal entre essas espécies normativas, mas, sim, em “influências recíprocas”, em “aplicação conjunta das duas normas ao mesmo tempo e ao mesmo caso, seja complementarmente, seja subsidiariamente, seja permitindo a opção voluntária das partes sobre a fonte prevalente.” (BRASIL, 2001)

O diálogo das fontes, na jurisprudência pátria, é mais utilizado para indicar a aplicação simultânea do Código de Defesa do Consumidor (CDC) com mais de uma lei, seja geral ou especial, em conformidade com o valor constitucional de proteção ao consumidor. Pode abranger, no entanto, outras situações, como a concretização da cláusula geral de boa-fé, para estabelecer juros usurários e revisão por onerosidade excessiva, como no caso em tela.

A maneira tradicional de se resolver conflitos aparentes entre normas não é mais aplicável à sociedade atual, já que não se pode prender a uma concepção fechada, segundo a qual a única solução seria a revogação (derrogação ou ab-rogação) de umas das normas conflitantes, pois não é isso que o novo ordenamento constitucional prega. Esse novo método é utilizado com a finalidade de se manter a coerência e unicidade do sistema normativo, com fundamento nas normas constitucionais e mediante a coordenação de normas contraditórias entre si, porém provenientes de fontes legislativas convergentes (MIRAGEM, 2012)²⁵.

Fala-se em três tipos de diálogo das fontes: a) diálogo sistemático de coerência; b)

²⁵ Sobre essa questão, Miragem (2012, p. 91) observa que “O método do diálogo das fontes parte dessa premissa de realização da Constituição e de seu sistema de direitos e garantias fundamentais, oferecendo critérios para a coordenação e a coerência da solução do caso. Daí reconhecer, nas situações em que os métodos de interpretação clássicos observam contradição entre normas, em verdade, a sua complementaridade, quando necessária para assegurar a coerência e unidade do ordenamento jurídico. E é nesse aspecto, essencialmente, que representa inovação em face do método clássico de interpretação sistemática”.

diálogo sistemático de complementaridade e subsidiariedade; e c) diálogo de coordenação e adaptação sistemática. Estes foram utilizados para analisar possíveis conflitos entre o Código Civil de 2002 e o Código de Defesa do Consumidor. No caso do primeiro, citando Miragem (2012, p.75), “preserva-se o âmbito de aplicação de ambas as leis, evitando a sobreposição, utilizando como critério o fundamento teleológico das normas”. No caso do segundo, ainda observando os ensinamentos de Miragem (2012, p.76), “a possibilidade de aplicação das duas normas é que se revela, contudo, distinta dos critérios tradicionais de solução de antinomias”. No tocante ao terceiro, por último, Miragem (2012, p.77) afirma que “pressupõe o Código Civil e suas normas como base conceitual para interpretação e aplicação do Código de Defesa do Consumidor”.

Apesar de a teoria do diálogo das fontes no Direito Brasileiro haver sido desenvolvida tomando por base o Código Civil de 2002 e o Código de Defesa do Consumidor, a mesma pode ser aplicada a situações que envolvam demais leis, como as do caso em tela. Isso porque se trata de um método de interpretação sistemático, o qual propõe que o julgador interprete cada caso concreto com base em fundamentos axiológicos, visando realizar os direitos fundamentais expressos na Carta Magna.

Ora, no problema em debate visa-se fazer cumprir os princípios da vedação ao enriquecimento sem causa, da boa-fé objetiva e da razoabilidade e proporcionalidade. Para tanto, deve o julgador utilizar-se do diálogo das fontes como método interpretativo, com o fito de fazer prevalecer o artigo 317 do CC/2002 em face do artigo 19 da Lei nº 8.245/91, no tocante à exigência ou não do lapso temporal para ajuizamento da ação revisional.

Dessa forma, deve o julgador primeiramente escolher o critério que utilizará para identificar o conflito de leis (fontes), e, em pós, procurar critérios (como o diálogo) para a solução do conflito, ensejando, assim, a possibilidade não apenas de complementaridade entre normas supostamente conflitantes, bem como de sua aplicação simultânea (MIRAGEM, 2012).²⁶

Assim, deparando o julgador com uma ação revisional de aluguel, na qual se apresente um fato superveniente e imprevisível, e havendo manifesta desproporção atual e onerosidade excessiva do aluguel, deverá o mesmo analisar ambas as fontes (no caso, o artigo

²⁶De acordo com Miragem (2012, p. 80), “A peculiaridade do método reside, justamente, na ordenação do procedimento de interpretação sistemática e na admissão apriorística da possibilidade de aplicação simultânea de normas distintas a um mesmo caso, em caráter complementar. Neste sentido, não apenas a certa interpretação da norma aplicável ao caso é considerada a mais adequada em vista da sua conformidade com o sistema normativo e o princípio da unidade do ordenamento jurídico. Do método do diálogo das fontes resulta certa norma aplicável, segundo determinada interpretação. Ou, ainda, em muitos casos, mais de uma norma aplicável ao mesmo fato, tudo legitimado pelo princípio da unidade do ordenamento, mas especialmente orientado pelo princípio da supremacia da Constituição”.

317 do CC/02 e o artigo 19 da Lei nº 8.245/91), no tocante aos seus requisitos, especialmente o temporal, para, empós, procurar a possibilidade de convivência de ambas, e não o conflito em si, excluindo definitivamente uma delas. Isso porque a fragmentação de normas produziria grave insegurança ao sistema jurídico. Em síntese, a ação revisional de aluguel poderia tramitar sem a comprovação do prazo de três anos do último acordo?

É importante, ainda, ressaltar que o Direito Constitucional influi no direito privado, porém, também exerce grande influência na interpretação dos dispositivos constitucionais que tratam de matérias privadas (ANDRADE, 2009)²⁷. Assim, o diálogo das fontes não poderá ficar restrito ao plano infraconstitucional, devendo ser incorporado à própria teoria da constituição.

A previsão de prazo para o ajuizamento de ação revisional de aluguel por lei específica em 1991 não exclui a possibilidade de se intentar revisional sem a observância do referido prazo, caso sejam verificados os requisitos autorizadores da revisão contratual por meio da teoria da imprevisão, consolidada pelo Novo Código Civil em 2002. O referido Código não deve deixar de ser observado pelo aplicador do Direito (RODRIGUES JUNIOR, 2002).²⁸

Destaca-se, por oportuno, que a revisão difere do reajuste (cláusula de escala móvel, caso haja fixação), destinado à atualização do valor do aluguel em face da inflação, não constituindo óbice à ação revisional de aluguel. A revisão judicial ou extrajudicial, por sua vez, almeja recolocar o aluguel no nível de mercado, seja extrajudicialmente ou judicialmente.

Deve-se ter em mente, todavia, que a especulação imobiliária não é a única espécie de imprevisto possível capaz de ensejar uma revisional de aluguel, podendo ocorrer situações em que a atuação de serviços públicos (saneamento básico, jardinagem, fixação de novo zoneamento etc.) no local do imóvel ou a falta de oferta de bens imóveis geraria valorizações

²⁷Andrade (2009, p. 305) conclui que “A questão do conflito de direitos ou de valores depende, pois, de um procedimento e um juízo de *ponderação*, não dos valores em si, mas das formas ou modos de exercício específicos (especiais) dos direitos, nas circunstâncias do caso concreto, tentando encontrar e justificar a solução mais conforme ao conjunto dos valores constitucionais (a ordem constitucional) [...] No entanto, como raramente é possível graduar as soluções em termos correspondentes, ponto por ponto, a escala de proteção dos respectivos bens no caso concreto, torna-se necessário estabelecer, depois de uma avaliação das alternativas, a *preferência ou prevalência* de um direito (ou de um valor comunitário) sobre o outro direito adequado à situação – em termos que poderão mesmo equivaler, na prática, ao sacrifício total do direito preterido: vale, então, o princípio da <<prevalência do interesse superior>> ou da <<prevalência do interesse ponderante>>”.

²⁸Como observa Rodrigues Junior (2002), logo, a revisão do aluguel para ajustá-lo aos padrões e aos gradientes mercadológicos não pode ficar subordinada ao limite legal de três anos. Constatada a alteração das circunstâncias, o que se tornará possível pela exteriorização da onerosidade excessiva e pela interpretação daquela mudança em face dos princípios gerais dos contratos, será possível o ajuizamento da revisional e, em seu procedimento, aferir-se-á a dimensão desse desequilíbrio. O triênio do artigo 19 da Lei do Inquilinato prefigura-se incompatível com toda a ideia de imprevisão.

imprevisíveis. Dessa feita, surgiria a necessidade de modificação do valor pactuado para o pagamento do aluguel, pois aquele imóvel teria passado a valer mais em face de um fato superveniente e imprevisível.

Atenta-se, aqui, para o diálogo entre as normas citadas, não se olvidando dos princípios da boa-fé objetiva e da vedação ao enriquecimento sem causa, cláusulas gerais do Novo Código Civil. Isso porque, como dito anteriormente, qualquer aspecto relativo ao Direito de Propriedade não pode ser dissociado de sua função social e de outros princípios e garantias constitucionais, como a proporcionalidade.

Defende-se que o desequilíbrio do valor locatício, desde que não originado pela inflação, por exemplo (fato previsível), deve ensejar a ação revisional de aluguel ainda que não tenham transcorrido os três anos exigidos pela Lei do Inquilinato, pois, verificada a imprevisibilidade, a desproporção manifesta e, por consequência, o elemento da onerosidade excessiva, carece de sentido que se faça necessária a decorrência de um prazo para que seja pleiteado o direito que já lhe é garantido por meio do artigo 317 do CC/2002.

Procedendo-se dessa forma, o próprio conjunto contratual passará a ser percebido em conformidade com essa tendência moderna da não exclusão de regras, priorizando-se sua complementariedade e/ou aplicação simultânea, ressaltando-se que não há exclusão expressa pelo Novo Código Civil da regra do artigo 19 da Lei nº 8.245/91.

Ressalta-se que, dessa forma, evitar-se-ia que durante três anos ou mais o locador recebesse preço significativamente inferior ao que lhe seria devido, caracterizando enriquecimento sem causa do locatário. Tal espera ofende a proporcionalidade, princípio constitucional implícito de função primordial no ordenamento jurídico, pois o valor do aluguel permaneceria desproporcional por considerável período de tempo, sem que fosse possível a adoção de medidas destinadas a corrigi-lo.

Vale dizer, ainda, que a superveniência de fato imprevisível pode vir a afetar não somente o locador, mas também o locatário. Destarte, se o prazo funda-se na necessidade de proteger o locatário, o mesmo pode vir a prejudicá-lo eventualmente, o que ocorrerá quando estiver vinculado a um contrato excessivamente oneroso, cujas prestações tenham se desequilibrado por fatos supervenientes.

Cita-se, ainda, a título de comparação e para enriquecimento dos fundamentos aqui utilizados, o “*Duty to mitigate the loss*”, desenvolvido pelo Direito Norte-americano e que tem se tornado objeto de análise dos juristas, tanto na doutrina como na jurisprudência. A sua fundamentação se encontra no princípio da boa-fé objetiva, segundo o qual o titular de um direito deve, sempre que possível, atuar de forma a minimizar o âmbito de extensão do dano

do outro, evitando o agravamento da situação.

Assim, se alguém bate no carro de outro e lhe deve uma indenização, este não deve aumentar a extensão do dano com o objetivo de receber indenização maior, pois tal conduta fugiria à boa-fé objetiva.

Utilizando-se do Direito Comparado, o locatário, embora possuidor do direito de pagar o aluguel previamente fixado, não deve se privilegiar de tal posição quando algum evento imprevisível vier a tornar o valor pactuado defasado em face do preço de mercado imobiliário, devendo ser dada ao locador a oportunidade de efetuar a correção judicial do valor.

De acordo com a boa-fé objetiva, o locatário tem o dever de mitigar o âmbito de extensão do dano, o qual corresponderia, na comparação aqui feita, à onerosidade excessiva suportada pelo locador.

Outra teoria favorável à coexistência de ambas as normas, a qual reforça a possibilidade da prevalência do artigo 317 em alguns casos, é a da *Derrotabilidade (Defeasibility: qualidade daquilo que pode ser excepcionado) das Regras*.

De acordo com a citada teoria, a segurança jurídica decorrente do ordenamento jurídico poderia vir a ser derrotada a partir do momento em que o aplicador do Direito deixasse de ser um mero executor da norma para proceder a uma interpretação mais consentânea aos fatos de cada caso concreto.²⁹ Assim, como observa Vasconcellos (2010, p. 56), as regras jurídicas, ao preverem determinadas situações, seriam passíveis de afastamento a depender do caso concreto. No entanto, apesar da possibilidade de serem excepcionalmente afastadas, continuariam sendo aplicadas aos casos ordinários.

Fato é que as regras jurídicas são derrotáveis diante de casos particulares. Em termos processuais, pode-se dizer que, havendo fatos impeditivos, modificativos e extintivos da norma *prima facie*, poderá esta vir a ser derrotada para permitir a aplicação de outra norma (VASCONCELOS, 2010).³⁰

Vale dizer, ainda, que a derrotabilidade jurídica não existe no plano dos textos, mas

²⁹Vasconcellos (2010, p. 56) afirma que “Qualquer norma jurídica pode restar derrotada em sua aplicação a um caso particular levado ao conhecimento de um órgão jurisdicional, com fundamento no preceituado em uma norma moral reconhecida por tal órgão, se este reputa injusta a solução normativa derivada do sistema jurídico”.

³⁰Ainda sobre essa questão, Vasconcellos (2010, p. 60-61) complementa: A derrotabilidade “[...] parte do pressuposto teórico de que as normas jurídicas condicionais preveem deveres/obrigações *prima facie*. Assim, uma regra jurídica que expressa uma obrigação *prima facie* não exclui a possibilidade de que situações não contempladas cancelem o dever estabelecido na regra, como também sói ocorrer com obrigações morais *prima facie*, por exemplo, quando ‘não há a necessidade de reformular um princípio que expressa o dever moral de não mentir, por que em algumas circunstâncias este dever não forma parte de nossas obrigações efetivas’”.

apenas no plano das normas. Para citar um exemplo, remete-se a uma decisão do Supremo Tribunal Federal em sede de Agravo Regimental interposto na Reclamação 3034-2 (BRASIL, 2002)³¹, na qual o Ministro Eros Grau decidiu por não aplicar a regra *prima facie* estampada na Carta Magna, tendo em vista a excepcionalidade do caso concreto. Assim, derrotou a norma *prima facie*, mantendo-a, no entanto, como regra geral para os demais casos. Vale a reflexão: a norma é suficiente para se impor, porém, isso não quer dizer que a mesma sempre será aplicada. A teoria da derrotabilidade surge, então, para explicar os pormenores do pensamento que defende uma espécie de relativização das regras jurídicas.

Muitas vezes uma norma pode ser ambígua ou estar sujeita a novas interpretações à luz de princípios, o que significa que, caso sobrevenha um conflito no plano concreto entre esta e outra norma, a primeira pode vir a ser excepcionalmente descartada. Nesse caso, o texto da norma deixa de ser texto para ser matéria-prima da interpretação do aplicador do Direito.

Vale ressaltar, ainda, que a derrotabilidade deverá ser utilizada apenas quando os critérios normalmente utilizados para a solução de antinomias se mostrarem insuficientes. Nesse caso, o intérprete poderá optar por: a) derrotar uma das normas; b) derrotar ambas as normas; c) não derrotar nenhuma das normas, compatibilizando-as.

Na aplicação da derrotabilidade, faz-se necessário demonstrar que o afastamento da regra não dará ensejo à insegurança jurídica, pois a justiça do caso concreto não poderá afetar a justiça geral. Para tanto, é imprescindível a fundamentação na decisão de derrotabilidade normativa. Dessa forma, poderá o julgador, por meio de uma decisão fundamentada, derrotar uma regra *prima facie*, que será mantida para os demais casos.

Assim, aplicando-se as teorias do diálogo das fontes e/ou da derrotabilidade à questão abordada no presente artigo, reputa-se que, quando verificados os pressupostos da teoria da imprevisão, deve o aplicador do direito afastar o artigo 19 da Lei nº 8.245/91, no tocante à exigência do lapso temporal, para aplicar somente e excepcionalmente o artigo 317 do CC/2002. De acordo com tal entendimento, a revisão judicial do contrato de locação poderia ser realizada de imediato, a partir da comprovação de que os elementos da teoria da imprevisão existem no caso concreto, sendo afastado o prazo trienal previsto na legislação.

Vale ressaltar que o artigo 19 da Lei do Inquilinato não seria revogado, continuando a vigor quanto aos demais casos comuns de revisão, desde que não estivessem relacionados a

³¹ O estado de exceção é uma zona de indiferença entre o caos e o estado da normalidade, uma zona de indiferença capturada pela norma. De sorte que não é a exceção que se subtrai à norma, mas ela que, suspendendo-se, dá lugar à exceção – apenas desse modo ela se constitui como regra, mantendo-se em relação com a exceção. A esta Corte, sempre que necessário, incumbe decidir regulando também essas situações de exceção. Ao fazê-lo, não se afasta do ordenamento, eis que aplica a norma à exceção desapplicando-a, isto é, retirando-a da exceção. (BRASIL, 2002)

fatos supervenientes e imprevisíveis passíveis de causar onerosidade excessiva a uma das partes antes do transcurso do prazo de três anos.

Constata-se por meio desses apontamentos que, em face da possibilidade de coexistência entre o artigo 317 do CC/2002 e o artigo 19 da Lei nº 8.245/91, e observado o diálogo das fontes e a derrotabilidade das regras, não obstante a antinomia aparente referente ao prazo para o ajuizamento da ação revisional de aluguel, deverá ser possível a aplicação da teoria da imprevisão quando seus elementos se fizerem presentes e não derivarem de inflação ou de especulação imobiliária, ou até mesmo quando derivarem de fatos previsíveis cujo resultado não era previsível.

Conclusão

A teoria da imprevisão surgiu para abrandar a obrigatoriedade contratual estabelecida com o *pacta sunt servanda*. Assim, ocorrido um fato imprevisível e preenchidos os requisitos devidos, não se poderá mais exigir o cumprimento do contrato original, pois terá havido modificação substancial nas circunstâncias estabelecidas entre as partes.

O artigo 317 do CC/2002 é o foco do presente artigo, pois, ao contrário do artigo 478 do CPC - que privilegia a extinção -, possui como finalidade a revisão contratual e a preservação do liame estabelecido entre as partes. Assim, os requisitos para a aplicação da teoria da imprevisão são: emprego nos contratos de execução continuada ou diferida; onerosidade excessiva e extrema vantagem; acontecimentos extraordinários e imprevisíveis.

No caso dos contratos de locação, pode existir um conflito aparente entre o artigo 317 do CC/2002 e o artigo 19 da Lei nº 8.245/91. Isso porque o primeiro não estabelece prazo para a revisão, bastando que sejam preenchidos os requisitos que indicam a existência de onerosidade excessiva e fato imprevisível. Já o artigo 19 da Lei nº 8.245/91 prevê que a revisão não deverá ocorrer: a) se o prazo de três anos não for respeitado entre a última revisão judicial ou extrajudicial e a data do ajuizamento; b) se o valor do aluguel não estiver defasado; c) se o locatário estiver com prazo, acertado judicialmente ou não, para desocupar o imóvel.

O cerne da questão consiste em que a falta dos requisitos previstos pelo artigo 19 implicaria a impossibilidade da aplicação do artigo 317 ao caso concreto, quando restasse provada a existência dos pressupostos para aplicação da teoria da imprevisão?

Utilizando-se da teoria de Silva (2010, p. 168-171), que considera a proporcionalidade “uma regra acerca da aplicação de outras regras”, e fazendo-se um paralelo entre o uso dessa máxima e a possibilidade, em alguns casos, de se excluir a necessidade do

lapso temporal para o ajuizamento da ação revisional de aluguel, observa-se que a aplicação direta da regra do artigo 317 do Código Civil cumpre com os requisitos da adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito. Em primeiro lugar, a regra do Código Civil não invalida a regra do artigo 19 da Lei nº 8.245/91, mas se mostra adequada para se obter o fim buscado, já que a Constituição Federal e a Lei perseguem a equidade, a boa-fé e a função social do contrato. Em segundo, a não exigência do prazo de três anos do último acordo ou do termo inicial do contrato, quando presentes os requisitos do artigo 17 do Código Civil, não no sentido de urgência, mas comparativamente a outras situações possíveis (possibilidade de enriquecimento de uma das partes), se mostra mais condizente com o objetivo buscado, já que a restrição tratada pela Lei do inquilinato traduz a impossibilidade de revisão do aluguel, quando esse já se mostra defasado por fato imprevisível. Em terceiro, o teste preconizado pela “regra” da proporcionalidade, após a fixação da comparação, seria o sopesamento ou diálogo entre as regras conflitantes, e a exigência ou não do lapso temporal, evitando-se exageros e buscando-se a aplicação da decisão mais coerente ao caso. Em síntese, se restar demonstrada a existência do fato imprevisível e o desequilíbrio contratual, deve o juiz aceitar a revisão sem a observância do prazo reclamado pelo artigo 19 da Lei nº 8.245/91.

Referências

ANDRADE, José Carlos Vieira de. **Os direitos fundamentais na constituição portuguesa de 1976**. 4. ed. Coimbra: Almedina, 2009.

ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito Civil: Reais**. 5. ed. Coimbra: Coimbra, 2000.

ÁVILA, Humberto. **Teoria dos Princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos**. 12. ed. ampliada. São Paulo: Malheiros, 2011.

BRASIL. Superior Tribunal Federal. **Decisão em Agravo Regimental interposto na Reclamação nº 3034-2**. Relator: GRAU, Eros. 2002. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/imprensa/pdf/rc13034.pdf>>. Acesso em: 16 out. 2013.

_____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Novo Código Civil Brasileiro**. Brasília: Senado, 2002.

_____. Superior Tribunal Federal. **Decisão na ADI nº 2591**. 2001. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/geral/verPdfPaginado.asp?id=182555&tipo=TP&descricao=ADI%2F2591>>. Acesso em: 13 nov. 2013.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Decisão no RESP nº 87226 DF 1996/0007406-2. Relator: LEITE, Costa. Publicado no DJ 05.08.1996 p. 26352, RDR vol. 6 p. 263, DJ 05.08.1996 p. 26352, RDR vol. 6 p. 263. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/>>

jurisprudencia/542647/recurso-especial-resp-87226>. Acesso em: 12 dez. 2013.

_____. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. **Lei do Inquilinato**. Brasília: Senado, 1991.

_____. Decreto-lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942. **Lei de Introdução ao Código Civil**. Brasília: Senado, 1942.

CANARIS, Claus-Wilhelm. **Direitos Fundamentais e Direito Privado**. Tradução de Ingo Wolfgang Sarlet e Paulo Mota Pinto. Lisboa: Almedina, 2006.

CASTRO, Estefânia Freitas de; GOUVEIA, Luís; GOMES, Rosa (Org.). **Ordenações Filipinas on-line**. 2013. Disponível em: <<http://www1.ci.uc.pt/ihti/proj/filipinas/14p806.htm>>. Acesso em: 4 jul. 2013.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 15. ed. revista e atualizada. São Paulo: Saraiva, 2010.

ETTORE, Giovanni Nanni. **Enriquecimento sem causa**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

FIUZA, Ricardo. **Novo Código Civil Comentado**. 3. ed. atualizada. São Paulo: Saraiva, 2004.

FUX, Luiz. **Locações, Processo e Procedimentos**. 5. ed. revista e atualizada. Niterói: Impetus, 2008.

FUX, Luiz. **Revisão Judicial do Aluguel** – Doutrina, Prática e Jurisprudência. 2ª Ed. Apucarana: Destaque, 1995.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e atos unilaterais**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

MARQUES, Cláudia Lima. **Diálogo das Fontes: do conflito à coordenação de normas do direito brasileiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

MIRAGEM, Bruno. Título do capítulo. In: MARQUES, Cláudia Lima (Coord.). **Diálogo das Fontes: do conflito à coordenação de normas do direito brasileiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. inicial-final.

NERY JUNIOR, Nelson. **Leis Cíveis Comentadas: atualizadas até 20.07.2006**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

OTERO, Paulo. **Legalidade e administração pública**. Coimbra: Almedina, 2007.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. **Revisão Judicial dos Contratos: autonomia da vontade e teoria da imprevisão**. São Paulo: Atlas, 2002.

SILVA, Virgílio Afonso da. **Direitos fundamentais: conteúdo essencial, restrições e eficácia**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada** – artigo por artigo. 8. ed
Rio de Janeiro: Forense, 2013.

VASCONCELOS, Fernando Andreoni. **Hermenêutica jurídica e derrotabilidade**. Curitiba:
Juruá, 2010.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada** – Doutrina e Prática. 10ª Ed.
atualizada de acordo com a lei nº 12.112, de 9-12-2009. São Paulo: Atlas, 2010.