

**Locação - Celebração para um fim específico - Impossibilidade de se alcançar a finalidade em razão de decisão do Poder Público - Suspensão do contrato - Posterior rescisão - Cobrança de aluguéis do período de suspensão - Não cabimento - Aplicação da "teoria da imprevisão" - Idade avançada da parte - Situação financeira desfavorável - Honorários de advogado - Redução - Não cabimento - Verba honorária fixada em conformidade com os ditames legais pertinentes**

Ementa: Apelação cível. Contrato de locação celebrado para um fim específico. Impossibilidade de se alcançar a finalidade em razão de decisão do Poder Público. Suspensão do contrato. Posterior rescisão. Cobrança de aluguéis do período de suspensão. Não cabimento. Aplicação da "teoria da imprevisão". Idade avançada da parte. Situação financeira desfavorável. Honorários de advogado. Redução. Não cabimento. Verba honorária fixada em conformidade com os ditames legais pertinentes.

- Se um contrato de locação é celebrado para um fim específico e se esse fim se torna impossível de ser alcançado em razão de ato do Poder Público, há que se reconhecer a existência de uma hipótese de aplicação da "teoria da imprevisão", não se podendo cobrar os aluguéis referentes ao período em que o contrato ficou suspenso, antes de ser ao final rescindido.

- Não se hão de reduzir os honorários de advogado que foram fixados em conformidade com os ditames legais, sendo de se destacar que a idade avançada da parte e sua eventual situação financeira desfavorável não constituem razão para tanto.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0701.11.003731-7/001 - Comarca de Uberaba - Apelantes: Luiz Antônio Silveira Borges e outro, Sirlene de Fátima Cunha Borges - Apelados: Marcelo Dip Oliveira e outro, Eliete Grellet Dip Oliveira, Mauro dos Reis Oliveira, Mauro Dip Oliveira - Relator: DES. EVANDRO LOPES DA COSTA TEIXEIRA**

#### **Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na

conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 13 de junho de 2013. - *Evandro Lopes da Costa Teixeira* - Relator.

#### **Notas taquigráficas**

DES. EVANDRO LOPES DA COSTA TEIXEIRA - Trata-se de recurso de apelação, interposto por Luiz Antônio Silveira Borges e Sirlene da Fátima Cunha Borges, nos autos dos embargos à execução opostos por Mauro Dip Oliveira, Marcelo Dip Oliveira, Mauro dos Reis Oliveira e Eliete Grellet Dip Oliveira, contra a sentença de f. 159/163, aclarada pela decisão de f. 201, que julgou procedentes os embargos para declarar extinta a execução, condenando os embargados nas custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da dívida indevidamente executada, e para conceder a tutela antecipada, para o fim de determinar a suspensão da execução, caso fosse interposto recurso de apelação.

Dizem os apelantes que, em 1º.02.2008, celebraram um contrato de locação com os apelados; que, desde novembro de 2008, eles não pagam os aluguéis; que, em março de 2010, foram eles, apelantes, notificados da rescisão do contrato de locação, com a devolução da posse do imóvel; que os aluguéis vencidos entre novembro de 2008 e março de 2010 não foram quitados; que os apelados, em dezembro de 2008, os notificaram suspendendo, apenas, o contrato; que não poderiam eles ter suspenso unilateralmente a avença; que, se não estavam satisfeitos, que rescindissem o contrato, permitindo a retomada do imóvel; que os aluguéis reclamados na execução são os vencidos entre a notificação de suspensão do contrato e a de rescisão; que estão de boa-fé, tanto assim que aceitaram a rescisão unilateral do contrato, mas que não querem ficar sem receber os aluguéis referentes ao período em que o imóvel ficou indisponível; que, caso se entenda que, no período de "suspensão" do contrato não há de ser remunerado na forma estipulada no contrato, que se estipule alguma remuneração; e que, acaso mantida a sentença, que sejam os honorários de advogado reduzidos, sobretudo em razão da idade avançada dos apelantes e de sua baixa condição financeira (f. 204/209).

Os apelados apresentaram contrarrazões às f. 231/238, pedindo a confirmação da sentença.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade.

Como sabido, um dos princípios basilares do direito das obrigações é a força obrigatória do contrato.

Assim, uma vez celebrado, torna-se o contrato, como sempre dito, lei entre as partes, devendo ser cumprido em sua integralidade.

É a aplicação do princípio *pacta sunt servanda*.

No entanto, também é sabido que a força obrigatória dos contratos não é um princípio absoluto.

Aqui entra a aplicação da cláusula *rebus sic stantibus*, que se liga à “teoria da imprevisão”.

Tal cláusula é a mais antiga expressão da possibilidade de revisão contratual nos contratos de execução diferida ou de trato sucessivo.

Tal cláusula deve ser considerada implícita em tais contratos, não necessitando, portanto, de menção das partes.

Nesse sentido, é o magistério de Caio Mário da Silva Veloso:

A teoria tornou-se conhecida como cláusula *rebus sic stantibus*, e consiste, resumidamente, em presumir, nos contratos comutativos, uma cláusula que não se lê expressa, mas figura implícita, segundo a qual os contratantes estão adstritos ao seu cumprimento rigoroso, no pressuposto de que as circunstâncias ambientes se conservem inalteradas no momento da execução, idênticas às que vigoravam no da celebração (in *Instituições de direito civil*, 1975, v.1, p. 107/108).

Tem ela aplicação quando se trata de contrato sinalagmático, oneroso, comutativo e de execução continuada ou diferida; quando se dá um acontecimento extraordinário, geral e superveniente; quando esse acontecimento é imprevisível e quando passa a prestação do devedor a se tornar excessivamente onerosa, ao mesmo tempo que há um ganho exagerado do credor.

Merece destaque, dentre esses requisitos para a incidência da cláusula *rebus sic stantibus*, a imprevisibilidade do ocorrido.

A propósito, assim leciona Sílvio de Salvo Venosa:

O princípio da obrigatoriedade dos contratos não pode ser violado perante dificuldades comzinhas 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 situações futuras. A imprevisão que pode autorizar uma intervenção judicial na vontade contratual é somente a que refoge totalmente às possibilidades de previsibilidade (in *Direito civil*. 3. ed. Atlas, 2003, v. 2, p. 462).

De outra parte, a “teoria da imprevisão” acabou por ser acolhida pelo Código Civil brasileiro de 2002.

Com efeito, o Código Civil previu expressamente a citada “teoria da imprevisão” em seus arts. 317 e 478.

Assim dispõe o citado art. 478:

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.

A mesma idéia é repetida no mencionado art. 317, que assim prevê:

Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e

o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

Ao cuidar dessas inovações trazidas pelo Código de 2002, Carlos Roberto Gonçalves destaca a regulamentação da resolução do negócio jurídico por “onerosidade excessiva”, com vistas à manutenção do equilíbrio econômico do contrato, com abrandamento do princípio *pacta sunt servanda* em face da cláusula *rebus sic stantibus* (in *Principais inovações no Código Civil de 2002*. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 6).

Em conclusão, a teoria da imprevisão tem plena aplicação em nosso direito quando se tratar de contrato sinalagmático, oneroso, comutativo e de execução continuada ou diferida e quando houver mudança no contexto de formação contratual, em razão de acontecimento extraordinário, geral, superveniente e imprevisível, de maneira que se pode crer, com certeza, que a avença não teria sido concretizada se conhecida pelo contratante a possibilidade dessa mudança de contexto.

Ora, no caso em exame, o contrato é de locação.

Foi ele celebrado para o fim único e exclusivo de instalação de um posto de combustível (cláusula terceira do contrato), em conformidade com a legislação municipal.

No entanto, em razão de movimento feito por postos concorrentes (f. 11/12), o intento não pôde ser alcançado pelos locatários, ora apelados, pois a Prefeitura Municipal de Uberaba acabou por não liberar o empreendimento.

A meu aviso, está configurada uma hipótese de aplicação da “teoria da imprevisão”, nos exatos termos de tudo o que aqui já foi exposto.

Destaco que os locatários, ora apelados, notificaram os locadores, ora apelantes, da impossibilidade que se apresentava para a instalação do posto de combustível já em 1º.12. 2008 (f. 10).

Conquanto essa notificação tenha sido apenas para a suspensão do contrato - e, por óbvio, do pagamento dos aluguéis -, os apelantes a assinaram e restaram, portanto, cientificados da impossibilidade de se levar adiante a execução do contrato, na forma como avençada, dada a impossibilidade criada pelo Poder Público para a execução do projeto a que estava dirigido o contrato, em última análise.

Penso que essa suspensão, considerado o contexto em que se deu, está justificada, não fazendo jus os apelantes ao pagamento dos aluguéis referentes ao período de dezembro de 2008 e março de 2010, data da notificação da rescisão do contrato.

Assim, entendo que a sentença recorrida, que reconheceu a aplicação, no caso, da “teoria da imprevisão”, deve ser confirmada.

Por fim, no que toca aos honorários de advogado, entendo que não há reparos a fazer, pois que fixados

adequadamente em 10% sobre o valor da dívida indevidamente executada.

Vale destacar que a idade avançada dos apelantes e até mesmo eventual dificuldades financeiras de sua parte - alegação já rechaçada nos autos (cf. agravo de f. 93/96) - não constituem fundamento para alteração do critério de fixação dos honorários de advogado, *data venia*.

Posto isso, nego provimento ao recurso.

DES. EDUARDO MARINÉ DA CUNHA - De acordo com o Relator.

DES. LUCIANO PINTO - De acordo com o Relator.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.