



ANÁLISE DA APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO EM PRECEDENTES DO TJRS EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL DURANTE A PANDEMIA DE COVID-19 E O PARALELO DE SUA APLICAÇÃO EM CASOS DAS ENCHENTES NO RS EM 2024

ANALYSIS OF THE APPLICATION OF THE THEORY OF UNFORESEEN EVENTS IN PRECEDENTS FROM THE TJRS IN COMMERCIAL LEASE CONTRACTS DURING THE COVID-19 PANDEMIC AND THE PARALLEL OF ITS APPLICATION IN FLOOD CASES IN RS IN 2024

GT 7 - Direito do Consumidor, Direito Empresarial e Direito Tributário

Camila Milena Matiello*
Gabriela Schmitz**

Resumo: A pandemia de COVID-19 é um evento imprevisível que resultou em diversos problemas econômicos para muitos comerciantes, resultando na ampla dificuldade em cumprir o que estava previsto no contrato de locação, tal como o pagamento regular que havia sido acordado. Nesse contexto, é pertinente a aplicação da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva para revisar os contratos de locação comercial, restabelecendo a igualdade econômica entre as partes. Ademais, em 2024 o Rio Grande do Sul, foi assolado por enchentes que prejudicaram a vida e a economia daqueles que residem no estado. Assim, este artigo, por meio de uma análise jurisprudencial, tem como objetivo estabelecer e compreender os padrões de decisão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS) e verificar se as teorias podem ser aplicadas ao contexto das enchentes. Conclui-se que as decisões do TJRS são baseadas na imprevisibilidade do evento e na análise das condições econômicas do locatário, permitindo a aplicação da teoria da imprevisão em ambos os casos.

Palavras-chave: Imprevisão. Onerosidade Excessiva. Pandemia. Enchentes. Locação Comercial.

Abstract: The COVID-19 pandemic is an unpredictable event that resulted in various economic problems for many merchants, leading to widespread difficulty in fulfilling what was agreed upon in leasing contracts, such as the regular payment that had been established. In this context, it is relevant to apply the theory of unforeseeability and excessive burden to review commercial lease contracts, restoring economic equality between the parties. Furthermore, in 2024, the state of Rio Grande do Sul was devastated by floods that harmed the lives and economy of its residents. Thus, this article, through a jurisprudential analysis, aims to establish and understand the decision-making patterns of the Court of Justice of Rio Grande do Sul (TJRS) and to verify whether these theories can be applied to the flood context. It concludes that the TJRS decisions are based on the unpredictability of the event and the analysis of the tenant's economic conditions, allowing the application of the theory of unforeseeability in both cases.

Keywords: Unforeseeability. Excessive Burden. Pandemic. Floods. Commercial Lease.

1. INTRODUÇÃO

Em 2020, o mundo foi surpreendido por um evento imprevisível: a pandemia de COVID-19. Esta crise global determinou o isolamento social e o fechamento temporário de diversos estabelecimentos, especialmente no setor do comércio, o que ocasionou prejuízos no faturamento e tornou inviável a manutenção da locação dos imóveis destinados às atividades comerciais, ao menos nos termos inicialmente contratados. Esse contexto gerou, em muitos casos, uma onerosidade excessiva na relação contratual, abrindo espaço para a aplicação da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva pelos tribunais estaduais.

A teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva, estabelecidas pelos arts. 317 e 480 do

* Graduanda em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina. Currículo Lattes: <http://lattes.cnpq.br/4102200820369218>. E-mail: camila.m.matiello@gmail.com.

** Graduanda da 9ª fase de Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina. Currículo Lattes: <http://lattes.cnpq.br/5078183779724868>. E-mail: gabriela.schmitz2003@gmail.com.

Código Civil, permitem a interferência do poder judiciário em contratos civis quando apresentam relações discrepantes. Contudo, os artigos mencionados não delimitam claramente os limites e as circunstâncias em que o judiciário pode operar, gerando incertezas quanto às possibilidades de revisão contratual frente a eventos imprevisíveis.

Em 2024, o estado do Rio Grande do Sul enfrentou um período de intensas chuvas, resultando em enchentes que afetaram significativamente moradores e empresas. Este novo cenário suscita questionamentos sobre como o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS) poderá utilizar a teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva para reequilibrar as relações contratuais entre locadores e locatários comerciais.

Dada a incerteza quanto às decisões do TJRS em razão desse fato recém-ocorrido, este artigo busca compreender como a teoria da imprevisão foi aplicada pelo tribunal em julgamentos de contratos de locação comercial durante a pandemia de COVID-19 e como essa aplicação pode servir de paradigma para casos de revisão contratual devido às enchentes de maio de 2024 no Rio Grande do Sul.

A presente pesquisa adota uma metodologia qualitativa de análise jurisprudencial do TJRS, examinando decisões proferidas durante o período pandêmico relacionadas a contratos de locação comercial. A coleta de dados foi realizada através do portal de consulta jurisprudencial do tribunal, utilizando termos de busca específicos como *teoria da imprevisão*, *locação comercial*, *onerosidade* e *pandemia*. Após a filtragem dos resultados para identificar casos pertinentes ao objeto do estudo, foram selecionadas 38 decisões que versam sobre a possibilidade de revisão contratual no contexto da pandemia, analisando-se seus fundamentos e a aplicação das teorias nas circunstâncias específicas de cada caso.

O problema central que orienta este estudo é compreender se a aplicação da teoria da imprevisão e da onerosidade pelo TJRS em contratos de locação comercial durante a pandemia de COVID-19 servirá como referência para a provável aplicação dessa teoria nos casos de revisão contratual decorrentes das tragédias ocorridas em maio de 2024 no estado.

A relevância da pesquisa reside não apenas na análise de uma questão jurídica atual e aplicável, mas também na tentativa de oferecer uma perspectiva factível de como o Tribunal poderá agir diante das novas circunstâncias impostas pelas enchentes, ampliando o entendimento jurídico sobre o tema e proporcionando maior segurança jurídica para aqueles que pretendem solicitar a revisão de contratos de locação comercial.

2. A TEORIA DA IMPREVISÃO E DA ONEROSIDADE EXCESSIVA

No vasto campo do direito contratual, a Teoria da Imprevisão e a Teoria da Onerosidade emergem como importantes instrumentos para a proteção das partes envolvidas em contratos quando circunstâncias atípicas interferem na sua execução. Esses institutos legais fornecem uma base sólida para a revisão ou rescisão de contratos, visando restabelecer o equilíbrio entre as partes e garantir a justiça nas relações contratuais.

2.1 CONCEITO E FUNDAMENTOS

A Teoria da Imprevisibilidade, também conhecida como *imprevisão*, refere-se à situação em que eventos imprevisíveis afetam significativamente o equilíbrio contratual, tornando a execução do contrato excessivamente onerosa para uma das partes. De outro lado, a Teoria da Onerosidade Excessiva trata das situações em que mudanças nas circunstâncias tornam a execução do contrato excessivamente onerosa para uma das partes.





Segundo Ramos (2017, p. 157), a Teoria da Imprevisão seria uma das exceções ao princípio da força obrigatória dos contratos:

o princípio da força obrigatória também é excepcionado pela aplicação da chamada teoria da imprevisão, representada pela cláusula *rebus sic stantibus*, segundo a qual os direitos e deveres assumidos em determinado contrato podem ser revisados se houver uma alteração significativa e imprevisível nas condições econômicas que originaram a constituição do vínculo contratual.

Ainda, Orlando Gomes (2001, p. 32) explicita que a onerosidade excessiva ocorre “quando uma prestação de obrigação contratual se torna, no momento da execução, notavelmente mais gravosa do que era no momento em que surgiu”.

No ordenamento jurídico brasileiro, é possível perceber que as teorias, apesar de diferentes, complementam-se para firmar a possibilidade de revisão ou resolução contratual, conforme demonstra os artigos 478¹ e 480² do Código Civil. Assim, o artigo 478 suscita a aplicação da Teoria da Imprevisão, também tratando da Teoria da Onerosidade excessiva, uma vez que exige um fato além de ser imprevisível, sendo necessário que seja extraordinário e extremamente oneroso para uma das partes.

É importante notar que a Teoria da Imprevisibilidade e da Onerosidade Excessiva não isenta as partes de assumir riscos razoáveis ao celebrar um contrato. Em vez disso, ela fornece um mecanismo para lidar com situações verdadeiramente imprevisíveis que resultem em uma injusta desvantagem para uma das partes. A aplicação desta teoria depende da demonstração de que o evento imprevisível alterou substancialmente as condições originais do contrato, tornando sua execução excessivamente onerosa ou impraticável.

Essas teorias oferecem uma proteção adicional às partes contra situações em que o equilíbrio contratual é comprometido devido a fatores externos que não foram considerados no momento da celebração do contrato.

2.1.2 Aplicações práticas

No contexto da análise das Teorias da Imprevisibilidade e da Onerosidade, é crucial compreender os requisitos necessários para sua aplicação, que determinarão se uma situação específica justifica a revisão ou rescisão de um contrato.

O primeiro requisito para utilização de ambas as teorias é que o evento ou mudança nas circunstâncias deve ser externo ao contrato e às partes envolvidas, sendo um acontecimento extraordinário, imprevisível e imprevisível (Venosa, 2013, p. 464).

Enquadra-se como imprevisível, determinado acontecimento que as partes não poderiam prever, independente de diligências prévias no momento de pactuação do contrato. Assim, é verificado de forma objetiva, verificando-se que nenhum contratante normalmente teria como prever a ocorrência.

O segundo requisito é demonstrar que o evento foi verdadeiramente imprevisível no momento da celebração do contrato. Faz-se necessário mostrar que as mudanças nas circunstâncias resultaram em uma excessiva onerosidade para uma das partes, devendo configurar tamanho desequilíbrio na relação contratual que resulte em uma obrigação desproporcional.

Por fim, o último requisito é que o contrato seja de execução continuada ou diferida, visto que,

1 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.

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

se fosse de execução instantânea, não haveria sequer a possibilidade de existir um acontecimento imprevisível e que resultasse em onerosidade excessiva (Venosa, 2013, P. 465)

Em conclusão, os requisitos para a aplicação das Teorias da Imprevisibilidade e da Onerosidade desempenham um papel fundamental na garantia da justiça e equidade nas relações contratuais. Ao estabelecer critérios claros, tais como a necessidade de eventos externos ao contrato, a imprevisibilidade das circunstâncias e a alteração substancial nas condições contratuais, essas teorias buscam proteger os interesses das partes envolvidas e promover a estabilidade nas relações comerciais.

2.2 APLICAÇÃO DA TEORIA EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Nos contratos de locação comercial, a aplicação dessas teorias é de particular importância dada a natureza prolongada da relação e a necessidade de estabilidade financeira para as partes envolvidas. Por conta disso, há a possibilidade de aplicar a teoria da imprevisão e onerosidade excessiva para ajustar contratos de locação em situações específicas

Durante a pandemia de COVID-19, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul aplicou, em alguns casos, as teorias para revisar contratos de locação comercial, com foco em restaurar o equilíbrio na relação contratual e evitar situações de extrema desvantagem a uma das partes, conforme demonstra a pesquisa jurisprudencial realizada no presente artigo.

A recente ocorrência das enchentes no Rio Grande do Sul em 2024 apresenta um cenário similar, onde locatários comerciais podem buscar a aplicação da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva para renegociar os termos de seus contratos. As enchentes, sendo eventos imprevisíveis e extraordinários, causaram danos significativos às propriedades e interromperam atividades comerciais, justificando a revisão contratual para restabelecer o equilíbrio econômico entre locadores e locatários.

A aplicação da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva em contratos de locação comercial no direito brasileiro tem se mostrado um instrumento eficaz para garantir a justiça contratual em situações de crise. As experiências recentes ilustram a importância de tais mecanismos jurídicos para assegurar que os contratos possam ser ajustados de maneira equitativa, preservando as relações comerciais e contribuindo para a estabilidade econômica em tempos de adversidade.

2.2.1 Contexto jurídico

O contrato de locação é definido como a obrigação de uma das partes de conceder à outra, temporariamente, o uso e gozo de coisas não-fungíveis por meio de remuneração (Gomes, 2002, p. 329). Este contrato possui respaldo no artigo 565, do Código Civil de 2002, o qual estipula que “Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.”

Contudo, a legislação brasileira apresenta e distingue diversos tipos de locação, baseada na sua funcionalidade e necessidade. O Código Civil traz a locação das coisas (sobre coisas não-fungíveis), enquanto a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) explicita a locação sobre prédio urbano, residencial (utilizado para a moradia) e comercial (que possui a finalidade para o desenvolvimento de atividade empresarial). Além disso, tem-se o prédio rural, que apresenta-se no Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964).

Os diferentes tipos de locação são essenciais para uma maior especificação e compreensão da matéria trabalhada. Assim, é necessário compreender mais aprofundadamente sobre a lei do inquilinato e, mais especificamente, sobre a locação de prédios empresariais. Uma vez que a Lei do Inquilinato é a responsável por definir e tipificar as locações de prédios urbanos, sejam para fins residenciais ou empresariais, assim, distingue quais são os direitos e deveres de cada parte





do contrato, perante a sua propriedade alocada.

A Lei do Inquilinato foi publicada em 18 de outubro de 1991, com a finalidade de dispor sobre as locações provenientes de imóveis urbanos, tal como suas classificações e demais procedimentos sobre sua íntegra.

Conforme Canaris (2006), a Lei nº 8.245/1991 estabelece os regramentos que incidem sobre o procedimento de locação de imóveis urbanos, delineando os direitos e deveres tanto do locador (proprietário do imóvel) quanto do locatário (aquele que aluga o imóvel do proprietário). Assim, a Lei do Inquilinato tem como objetivo principal estabelecer parâmetros contratuais e normativos que permitam a realização de locações de imóveis urbanos, padronizando o amparo legislativo sobre o assunto.

Com base nisso, é imprescindível analisar a capacidade de possuir e produzir direitos relacionados aos imóveis urbanos, uma vez que tal capacidade é intrinsecamente subjetiva quando exercida de maneira independente de qualquer relação com terceiros. É fundamental destacar que nenhum aspecto relacionado ao direito de propriedade pode ser dissociado de sua função social e dos demais princípios e garantias constitucionais (Canaris, 2006).

Dessa forma, estabelecem-se os contratos comerciais, compreendidos como aqueles contratos de locação não residencial que possuem renovação compulsória. A legislação pertinente a esse tema está delineada nos arts. 51 a 57 da Lei do Inquilinato, os quais tratam especificamente dos contratos de locação empresarial. De acordo com esses artigos, para que haja a possibilidade de renovação, os contratos devem ser firmados por um período mínimo de cinco anos, sem que haja mudança no ramo de atividade por pelo menos três anos.

2.3 IMPACTOS DA PANDEMIA DE COVID-19 E DAS ENCHENTES DE 2024 NO RS

2.3.1 Efeitos econômicos

No ano de 2020, iniciou-se os processos de contenção da pandemia do COVID-19, que gerou diversas mudanças nas realidades sociais vivenciadas pelo cidadão brasileiro, com a imposição de um sistema de isolamento social. A pandemia resultou em uma crise econômica que atingiu profundamente o tecido produtivo do país, levando parte considerável das empresas a fechar de maneira definitiva suas portas ou ter seu faturamento abaixo dos níveis esperados.

De acordo com os dados de 2020 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), aproximadamente 1,3 milhão de empresas tiveram que fechar suas portas temporariamente ou definitivamente na primeira quinzena de junho de 2020. Dentre essas empresas, 39,4% afirmaram que o fechamento foi consequência direta da pandemia, e a grande maioria dessas empresas, cerca de 99,8%, eram de pequeno porte. Assim, demonstra-se que o impacto da pandemia afetou diversos setores econômicos de maneira significativa, sendo 40,9% das empresas do comércio, 39,4% dos serviços, 37,0% da construção e 35,1% da indústria foram forçadas a interromper suas atividades.

Uma pesquisa realizada por Mauro Oddo Nogueira e Rafael De Farias Costa Moreira (2023), revelou que as micro e pequenas empresas (MPE) foram as mais atingidas pela pandemia devido à queda brusca de demanda, interrupção das atividades e, em muitos casos, o fechamento definitivo de diversos empreendimentos. Sob esse cenário, foi realizada uma análise dos dados sobre o estoque de capital, o fechamento de empresas por porte e setor, e a estimativa da quantidade de ativos fixos descartados no fechamento de empresas permitiu calcular a perda de capital das MPEs durante a crise provocada pela pandemia. Estima-se que essas perdas variem entre R\$ 9,1 bilhões e R\$24,1 bilhões, considerando valores de dezembro de 2020. Os setores mais afetados foram o comércio, com perdas entre R\$ 3,9 bilhões e R\$ 7,3 bilhões, e os serviços, com perdas

entre R\$ 3 bilhões e R\$ 8,7 bilhões.

Além dos dados sobre fechamentos temporários e definitivos, a mesma pesquisa revelou informações importantes sobre as empresas que conseguiram permanecer abertas. Dos 67% das empresas que ainda estavam operando naquele momento, 71% registraram faturamento inferior aos níveis pré-pandemia e 64% enfrentavam dificuldades para realizar pagamentos de rotina. Em junho de 2020, apenas 24% das empresas com menos de cinquenta funcionários estavam abertas e conseguiam operar sem dificuldades para pagar suas contas diárias. Isso evidencia o grande impacto financeiro que a pandemia teve, mesmo entre as empresas que não fecharam suas portas.

O estado do Rio Grande do Sul acompanhou a tendência observada em outras regiões do país, registrando uma queda de 7% no Produto Interno Bruto (PIB) no ano de 2020. De acordo com dados divulgados pelo site oficial do governo estadual, o setor do comércio foi particularmente impactado, apresentando uma retração de 5,4%. As maiores perdas foram observadas nos segmentos de tecidos, vestuário e calçados, que registraram uma queda expressiva de 28,8% (Benites, 2021).

Apesar do cenário desafiador, Vagner Benites (2021) observa que alguns setores do comércio obtiveram desempenho positivo. Destacam-se, nesse sentido, os segmentos de materiais de construção, hipermercados, supermercados e artigos farmacêuticos, de perfumaria e cosméticos, que contribuíram para atenuar os efeitos negativos no setor como um todo.

Posterior ao advento da pandemia, no primeiro semestre de 2024, o Rio Grande do Sul enfrentou uma nova tragédia ambiental, humanitária e econômica, tendo resultando em dezenas de mortos e desaparecidos, como resultado das enchentes que assolaram o estado. Devido a essa situação, o Decreto Estadual 57.626 de 21 de maio reconheceu 78 municípios em estado de calamidade e 340 em Situação de Emergência, na qual, de acordo com FIERGS (2024), concentravam-se locais que sediaram 47 mil indústrias, nas quais empregam 813 mil pessoas.

Apesar da carência de informações concretas, Claudia (2024), por meio da Agência Brasil afirma que a Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC) estima que houve uma perda diária de receitas na ordem de R\$123 milhões, acumulando um prejuízo de R\$3,32 bilhões no mês de maio com as enchentes no Rio Grande do Sul.

2.3.2 Efeitos jurídicos

Ao analisar a pandemia do COVID-19, é possível compreender uma grave crise econômica decorrente do isolamento social, que resultou em uma paralisação total e parcial das atividades empresariais e comerciais. Nesse sentido, Alcântara, Resende, Mendes, Nogueira e Oliveira (2021) discorrem sobre as consequências jurídico-econômicas no âmbito privado para revisão e redução dos valores dos contratos para aluguel, apresentando os dados da Fundação Getúlio Vargas (FGV), que demonstraram o Índice geral de preços - mercado (IGP-M/FGV) em 2020, que é o principal e mais comum índice utilizado para a correção monetária dos contratos imobiliários, que variou 0,96% em dezembro de 2020, enquanto no período entre janeiro e dezembro de 2020, o índice acumulou uma alta de 23,14%. O valor apresentado em 2020, foi muito superior ao de 2019 que acumulou uma alta de apenas 7,3% em 12 meses. Isso demonstra a forma pela qual a pandemia aumentou os gastos com aluguel, no momento em que os setores empresariais e comerciais enfrentavam uma crise econômica.

De uma forma similar, as enchentes do Rio Grande do Sul resultaram em uma crise econômica, com os dados fornecidos por Amado (2024) pela Agência Brasil, é demonstrado a necessidade de uma análise do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), para o mês de maio, em que foi decretado estado de calamidade pública para algumas regiões do estado. No mês de maio de 2024, o IGP-M subiu 0,89%, registrando uma aceleração comparada ao mês anterior, em que apresentou uma taxa de 0,31%.





3. METODOLOGIA

O artigo foi elaborado com o objetivo de fornecer uma análise qualitativa da jurisprudência do Tribunal Judiciário do Rio Grande do Sul, para buscar demonstrar um padrão de medidas tomadas pelo tribunal, a fim de compreender qual o entendimento e aplicação da teoria da imprevisibilidade e da onerosidade excessiva nos casos de locação comercial na pandemia. Isso com o objetivo de oferecer projeção acerca das medidas que poderão ser tomadas no período das enchentes de maio de 2024.

Desta maneira, utilizou-se o site do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul para pesquisa, através do campo de consulta jurisprudencial. Para uma primeira análise, datada no dia dois de julho de 2024, foi selecionada a busca por "teoria da imprevisão" e "locação comercial", na qual resultou em oito julgados. Posteriormente, no dia quatro de julho de 2024, buscou-se pelas palavras "imprevisão e pandemia e locação", que gerou 47 resultados.

Além disso, também em quatro de julho de 2024, foram selecionadas as palavras "onerosidade e pandemia e locação comercial", que resultaram em 15 processos. Por último, na data do dia cinco de julho de 2024, foram utilizadas as palavras "onerosidade e pandemia e locação", resultando em 64 processos, com agravos de instrumento, apelação civil e recursos especiais.

Em seguida, após filtrar os casos relevantes para o objeto desta pesquisa, realizou-se uma análise dos processos encontrados. Assim, excluíram-se aqueles cujos acontecimentos ocorreram sem relação com a pandemia do COVID-19, assim como aqueles que não englobavam locações comerciais, ou não se utilizavam da teoria da imprevisão ou da onerosidade como fundamento e, também, os casos envolvendo locação em shopping center em razão das particularidades dessa relação contratual.

Ao realizar a pesquisa, analisou-se a jurisprudência, a fim de compreender qual era o contexto fático em que o processo estava inserido, os fundamentos utilizados na elaboração do voto e como aplicam as teorias da imprevisibilidade e da onerosidade dentro dos casos em específicos. Com estas informações foi possível fazer uma análise das decisões do tribunal do Rio Grande do Sul. Assim, completou-se a pesquisa com 38 decisões que versam sobre a possibilidade de revisão contratual, em meio a pandemia do COVID-19.

4. RESULTADOS

4.1 JULGAMENTOS DO TJRS DURANTE A PANDEMIA DE COVID-19

Com o intuito de compreender os tipos de decisões e fundamentos estabelecidos pelo Tribunal De Justiça do Rio Grande do Sul, em sua jurisprudência sobre a locação comercial durante a pandemia de COVID-19. A pesquisa dividiu-se em dois segmentos, que visam analisar os aspectos da aplicação da teoria da imprevisão, e outra, para a teoria da onerosidade excessiva. De modo, que estabeleceu-se um padrão mais assertivo quanto às decisões proferidas, utilizando-se de fundamentos semelhantes em decisões de mesmo segmento.

4.1.1 Análise dos processos

PROCESSO	FUNDAMENTO DO PEDIDO	DECISÃO	FUNDAMENTO DA DECISÃO
5000743-91.2021.8.21.0077	Pedido de revisão contratual para rever o valor do aluguel de um salão de beleza, devido a brusca redução do seu faturamento, ocasionado pela pandemia.	Indeferimento	Inaplicabilidade da imprevisibilidade e onerosidade excessiva, pois, apesar da pandemia ser considerada fato imprevisível, não representa excessiva vantagem à outra parte.

5002325-35.2020.8.21.5001	Pedido de revisão contratual que vise restabelecer o equilíbrio econômico entre as partes, devido ao fechamento da academia em decorrência da pandemia.	Indeferimento	Inaplicabilidade da teoria pois não ocorreram mudanças supervenientes supervenientes das circunstâncias iniciais.
5001513-62.2020.8.21.1001	Pedido de revisão contratual para a redução do aluguel, devido aos prejuízos sofridos pelo restaurante em relação a pandemia.	Indeferimento	Não foi comprovada a incapacidade financeira da locatária nem a desproporção significativa entre o valor da prestação e o rendimento obtido.
5020027-85.2022.8.21.0001	Pedido de revisão de uma sentença, que reduziu o valor do aluguel, em decorrência do baixo faturamento de um ponto comercial, ocasionado pela pandemia e do aumento do valor do aluguel. Afirmando que não houve onerosidade excessiva entre as partes.	Indeferimento	A teoria da imprevisibilidade e da onerosidade excessiva foi aplicada, pois a pandemia é considerada um evento imprevisível, que proporcionou perda excessiva no faturamento da parte autora.
5004418-68.2020.8.21.5001	Pedido de revisão contratual para a redução do aluguel, devido aos prejuízos sofridos pela empresa na pandemia, que gerou um onerosidade excessiva para uma das partes.	Indeferimento	Inaplicabilidade da imprevisibilidade e onerosidade excessiva, pois, apesar da pandemia ser considerada fato imprevisível, a parte não comprovou a queda em seu faturamento em decorrência da pandemia.
5020825-93.2020.8.21.0008	Trata-se de ação de despejo, devido a inadimplência com os locativos e a demais encargos do imóvel. Enquanto a ré alega que estava impossibilitada de pagar por conta da pandemia, e por isso, esta defende a revisão contratual com a utilização da teoria da imprevisão.	Indeferimento	Inaplicabilidade da imprevisibilidade e onerosidade excessiva, pois, apesar da pandemia ser considerada fato imprevisível, a parte ré não realizou o pagamento de um único locativo.
5003631-23.2020.8.21.0027	Solicitação da isenção do pagamento de multa de rescisão contratual, pois a entrega prematura do imóvel ocorreu por motivo de um evento imprevisível.	Indeferimento	Inaplicabilidade da imprevisibilidade e onerosidade excessiva, pois a parte apresentou ganhos consideráveis em período pandêmico, de modo a não ocasionar em uma onerosidade excessiva entre as partes.
5060912-78.2021.8.21.000	Pedido de revisão contratual para a redução do aluguel, devido aos prejuízos sofridos pela loja em relação a pandemia.	Indeferimento	Inaplicabilidade da imprevisibilidade e onerosidade excessiva, pois não foi comprovado a queda do faturamento em decorrência da pandemia, devido as provas anexadas serem unilaterais, assim, não poderiam ser utilizadas.





5001302-42.2020.8.21.0155	Pedido de revisão de uma sentença que determinou a isenção do pagamento da multa contratual, pelo evento imprevisível, que foi a pandemia. A parte alega que a ré possui uma clínica terapêutica, por isso não deveria ter ficado fechada, além de ter realizado o contrato em março de 2020, demonstrando que esta já sabia da gravidade que seria a pandemia.	Indeferimento	A teoria da imprevisibilidade e da onerosidade excessiva foi aplicada, pois a pandemia é considerada um evento imprevisível, que proporcionou perda excessiva no faturamento da autora, gerando uma onerosidade excessiva entre as partes.
5004881-59.2021.8.21.3001	Pedido de isenção do pagamento de multa contratual, em decorrência do prejuízo e baixo faturamento enfrentados pelo ponto comercial durante a pandemia, um fato imprevisível.	Deferimento	A teoria da imprevisibilidade e da onerosidade excessiva foi aplicada, pois a pandemia é considerada um evento imprevisível, que proporcionou perda excessiva no faturamento da autora, gerando uma onerosidade excessiva entre as partes. Assim, não foi realizado o pagamento da multa de rescisão.
5000569-24.2020.8.21.0140	Pedido de revisão de decisão que delimitou uma ação de despejo com cobranças dos alugueis em atraso. A parte alega que não pode pagar os alugueis por conta da pandemia, e utiliza-se como fundamento a teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva entre as partes.	Indeferimento	Inaplicabilidade da imprevisibilidade e onerosidade excessiva, pois a parte não comprovou a queda em seu faturamento durante a pandemia. Assim, não se pode alegar onerosidade excessiva.
5017925-27.2021.8.21.0001	Pedido de revisão contratual para a redução do aluguel, devido aos prejuízos sofridos pela empresa na pandemia, que gerou um onerosidade excessiva para uma das partes.	Parcialmente deferida	A teoria da imprevisibilidade e da onerosidade excessiva foi aplicada, pois a pandemia é considerada um evento imprevisível, que proporcionou perda excessiva no faturamento da autora, gerando uma onerosidade excessiva entre as partes. Assim, foi reduzido o valor do aluguel, para os períodos de abril a outubro de 2020.
5044452-50.2020.8.21.0001	Pedido de isenção do pagamento da multa de reincidência contratual e das demais penalidades previstas. A parte alega que foram impossibilitados de manter o funcionamento do restaurante, gerando um enriquecimento sem causa para uma das partes.	Indeferimento	Inaplicabilidade da imprevisibilidade e onerosidade excessiva, pois a parte não comprovou a queda em seu faturamento no período da pandemia. De modo que a alegação de prejuízo econômico pelo estado epidêmico não passou de mera ilação.

5032383-49.2021.8.21.0001	Ação com pretensão de redução dos encargos contratados por conta dos efeitos da pandemia do Coronavírus, uma vez, que já ocorreu o despejo.	Indeferimento	Não foi comprovada a incapacidade financeira da locatária nem a desproporção significativa entre o valor da prestação e o rendimento obtido.
5006220-44.2020.8.21.0073	Recurso contra decisão que determinou a rescisão da locação comercial, por força maior, afastando a multa pela rescisão antecipada, sob o fundamento que a apelante já estava ciente da pandemia e da sua gravidade ao firmar o contrato, além da capacidade desta para manter seu negócio durante a pandemia,	Indeferimento	Não foi aplicada a teoria da imprevisão para a rescisão contratual, visto que o locatário não tinha como prever os efeitos da pandemia.
5006698-95.2020.8.21.3001	Pedido de revisão de uma ação que condenou a recorrente a pagar débitos em atraso. A autora sustenta que a cobrança ser inviável a cobrança, tendo em vista os prejuízos que sofreu em decorrência da pandemia, por isso, solicitou a redução em 50% do valor.	Parcialmente deferido	A teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva foram aplicadas, determinando a redução em 30% do débito, pois as atividades comerciais ficaram notoriamente prejudicadas em razão das restrições impostas pela pandemia da COVID-19.

4.1.1.1 Padrões de decisão

Com a análise jurisprudencial, chegou-se ao total de 21 processos que utilizavam-se da teoria da imprevisão como principal fundamento para a decisão compreendida. Assim, dentre esses apenas seis processos realizam uma revisão contratual em face do evento imprevisível que foi a pandemia, optando por reduzir o aluguel, ou retirar a multa de rescisão. De uma forma similar, 14 processos utilizam-se da teoria da onerosidade excessiva como principal fundamento, e dentro desses, o total de nove a teoria é devidamente aplicada.

Para que pudesse chegar a esta conclusão, é analisada a incidência do art. 317, que versa sobre os eventos imprevisíveis que incidem sobre a desproporção entre o valor da prestação devida e o do momento da sua execução. Com isso, configura-se a pandemia como um evento extraordinário e imprevisível, pois esta é caracterizada como um fato inesperado, que causou uma crise que se estendeu a toda população e comércio. Além disso, este evento acarretou no fechamento de estabelecimentos comerciais, de modo que o imóvel locado não pode ser utilizado.

Ademais, se faz necessário analisar o caso concreto, para compreender o motivo pelo qual o comerciante teve seu faturamento reduzido, sendo exclusivamente em razão do evento imprevisível, neste caso, a pandemia de COVID-19. Em contrapartida, as decisões não devem ser analisadas somente pela pandemia, de modo a ter que se comprovar a onerosidade excessiva entre as partes contratantes, que se sucedeu com evento. Sob análise das condições econômicas do locatário, em momentos anteriores a pandemia, em comparação ao vivenciado durante o evento.

Assim, se estabeleceram dois fatores para a aplicação da teoria da imprevisão, que versam sobre os impactos econômicos advindos de um evento imprevisível, gerando excessiva onerosidade entre as partes contratantes. De modo que, se o locatário, conseguisse comprovar que teve seu





faturamento reduzido em consequência da pandemia, enquanto o locador manteve suas condições iniciais, o contrato pode ser revisto exclusivamente em tempos de prejuízos para o locatário.

Com isso, pode-se perceber que a análise da teoria da imprevisão não possui efeitos exclusivos, fazendo com que apenas o evento imprevisível não seja suficiente para gerar uma revisão contratual, pois esta análise só poderá ser feita se comprovada a onerosidade entre as partes.

4.1.1.2 Exemplos de casos

4.1.1.2.1 Processo nº 5001302-42.2020.8.21.0155/RS

O recurso em questão teve como objeto a revisão de uma sentença que determinou a isenção do pagamento de multa, sobre o encerramento do aluguel de uma clínica terapêutica, que teve seu faturamento reduzido em função da pandemia, e das medidas que a permeavam. Desta forma, a parte alega que por se tratar de uma clínica médica, não foi fechada durante o período pandêmico, assim, não há como a ré possuir um faturamento inferior ao esperado. Ademais, a apelante afirma que a parte ré é médica, e deveria saber de antemão sobre a gravidade da pandemia do COVID-19 e por isso, o evento não deveria ser tratado como imprevisível.

Em sua análise, o desembargador Roberto Carvalho Fraga, afirma que o rompimento de um contrato pode vir de um acontecimento extraordinário e imprevisível que ocasiona em um desequilíbrio contratual, fazendo com que uma das partes torne-se excessivamente onerosa, sendo esta a situação comprovada no caso.

Além disso, o desembargador oferece uma análise sobre as relações contratuais, e a forma como se pode compreender a pandemia, ao afirmar que, caso o contrato tenha sido celebrado em período anterior à pandemia, pode-se atribuir o acontecimento à própria pandemia. Entretanto, se o contrato for celebrado posterior a pandemia, pode-se atribuir o acontecimento ao agravamento da crise com a onda de contaminações. Assim, teve-se a comprovação de um evento imprevisível que gerou onerosidade entre as partes, possibilitando a aplicação da teoria da imprevisão sobre este caso. Veja-se:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REDUÇÃO DE MULTA CONTRATUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. TUDO QUE FOI ALEGADO E DEBATIDO NOS AUTOS, FOI PLENAMENTE JUSTIFICADO. TRATA-SE NITIDAMENTE DE FATO IMPREVISÍVEL QUE PERMITE A APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO. OS EFEITOS DA PANDEMIA, CAUSARAM UMA CRISE QUE SE ESTENDEU A TODA POPULAÇÃO E COMÉRCIO. RESTOU COMPROVADO PELOS DOCUMENTOS ANEXOS QUE A APELADA TEVE SEU FATURAMENTO BASTANTE REDUZIDO, CUJOS EFEITOS NÃO ERA POSSÍVEL À LOCATÁRIA EVITAR OU IMPEDIR, E QUE AUTORIZAM A RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO COM DISPENSA DA MULTA CONTRATUAL. MANTIDA A DECISÃO PROLATADA EM SENTENÇA, RECONHECENDO A ONEROSIDADE EXCESSIVA E O FATO SUPERVENIENTE E IMPREVISÍVEL, MANTENDO, DESTARTE, O AFASTAMENTO DA MULTA CONTRATUAL. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível, Nº 50013024220208210155, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Roberto Carvalho Fraga, Julgado em: 29-03-2023).

4.1.1.2.2 Processo nº 5053894-58.2021.8.21.7000/RS

De uma forma semelhante, este caso, no qual buscou-se a revisão de um contrato de locação comercial, para um empresa no ramo alimentício, uma vez que esta sofreu prejuízos em face da pandemia.

No julgamento, a desembargadora Vivian Cristina Angonese Spengler, reconheceu a pandemia como um evento imprevisível, e dispôs sobre a onerosidade excessiva que se formou diante das restrições impostas ao ramo alimentício, fazendo com que o locatário tivesse um prejuízo não esperado, criando uma situação excessivamente onerosa para o locador. Assim, sua decisão foi

em prol de aplicar a teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva, presente nos arts. 317 e 480, e reduzir o valor do aluguel para 80% daquele que havia sido acordado.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. **LOCAÇÃO COMERCIAL** RAMO ALIMENTÍCIO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUÉIS. TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA. MEDIDAS DE RESTRIÇÃO IMPOSTAS EM RAZÃO DA **PANDEMIA** DA COVID-19. DETERMINAÇÃO DE DEPÓSITOS JUDICIAIS DE 50% DO VALOR DOS LOCATIVOS. CONSTATADA, EM JUÍZO SUMÁRIO DE COGNIÇÃO, A SUPERVENIÊNCIA DE **ONEROSIDADE EXCESSIVA** AO LOCATÁRIO, AUTORIZANDO A FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO. CONFIGURADOS OS REQUISITOS DO ART. 300, CAPUT, DO CPC/2015 (VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES AUTORAIS E RISCO DE DANO IRREPARÁVEL OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO). ALTERAÇÃO, CONTUDO, DO PERCENTUAL DO ALUGUEL PROVISÓRIO ESTABELECIDO PELO JUÍZO A QUO PARA 80% DO VALOR ATUALMENTE EM VIGÊNCIA. INCIDÊNCIA DO ART. 68, INC. II, ALÍNEA 'B', DA LEI Nº 8.245/1991. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Agravado de Instrumento, Nº 50538945820218217000, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Vivian Cristina Angonese Spengler, Julgado em: 19-08-2021).

4.1.1.2.3 Processo nº 5001513-62.2020.8.21.1001/RS

O caso apresenta a uma ação para solicitar a redução do aluguel, de um imóvel para qual mantém seu restaurante, e teve seu faturamento prejudicado pela pandemia.

Em sua decisão, a desembargadora Deborah Coletto Assumpção de Moraes, compreende a pandemia como um evento imprevisível, que resultou em graves efeitos econômicos devido às medidas sanitárias impostas. Contudo, ela afirma que para utilizar-se das teses previstas nos artigos 17, 393 e 428 devido às condições econômicas do réu, uma vez que este era plenamente capaz de manter o pagamento do aluguel, sem a necessidade de redução. De modo que por sua análise, a aplicação da teoria da imprevisão, poderá se relacionar somente se for demonstrada a onerosidade presente entre as partes. Observe-se:

APELAÇÃO CÍVEL. **LOCAÇÃO COMERCIAL**. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. ALEGADA TEORIA DA IMPREVISÃO. **ONEROSIDADE EXCESSIVA** EM RAZÃO DA **PANDEMIA**. BRUSCA REDUÇÃO DE LOCATIVOS. IMPOSSIBILIDADE. AUTONOMIA DA VONTADE. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível, Nº 50015136220208211001, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Deborah Coletto Assumpção de Moraes, Julgado em: 26-10-2023).

4.1.1.2.3 - Processo n. 5020825-93.2020.8.21.0008

Refere-se a uma ação de despejo movida pela inadimplência com os locativos os demais encargos do imóvel. Em contrapartida, a parte ré alega que estava impossibilitada de manter o pagamento do aluguel, por conta dos efeitos da pandemia, e que assim, deveria ser concedida a ela uma revisão contratual utilizando da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva.

APELAÇÃO. **LOCAÇÃO**. AÇÃO DE DESPEJO. PRELIMINAR DE INOVAÇÃO RECURSAL ACOLHIDA. APLICAÇÃO DA TEORIA DA **IMPREVISÃO**. CABIMENTO. NECESSIDADE DE DEMONSTRAR EFETIVA OCORRÊNCIA DE DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL. ÔNUS PROBATÓRIO DA PARTE RÉ, ENTÃO LOCATÁRIA. CASO CONCRETO. NEXO DE CAUSALIDADE ENTRE AS MEDIDAS DE ENFRENTAMENTO À **PANDEMIA** E A DIFICULDADE FINANCEIRA DA LOCATÁRIA NÃO DEMONSTRADO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO EM PARTE E, NESTA, DESPROVIDO. (Apelação Cível, Nº 50208259320208210008, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Leoberto Narciso Brancher, Julgado em: 26-04-2023).

Com base nisto, o desembargador Leoberto Narciso Brancher, afirma que a revisão contratual é possível quando a situação se enquadra no artigo 317 do código civil, ao demonstrar uma onerosidade excessiva entre as partes, que se formou devido a um evento imprevisível.





Contudo, no caso em questão, o locatário não apresentou provas viáveis que comprovam os prejuízos que obteve devido ao período pandêmico, sendo este um fator essencial para a aplicação da teoria. Ademais, o desembargador enfatiza que ambas as partes foram igualmente afetadas pelo mesmo evento imprevisto, resultando em prejuízos. Isso impossibilita a concessão de maiores benefícios a uma das partes, que já recebeu vantagens significativas para a manutenção do contrato.

Dessa forma, não foi aplicada a teoria da imprevisão ou da onerosidade excessiva, uma vez que, apesar do evento imprevisível, não se pode comprovar a desproporção contratual entre as partes. Portanto, faz-se necessário manter o contrato conforme acordado originalmente entre as partes.

4.2 PROJEÇÃO DA APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO EM ENCHENTES DE 2024

A análise dos julgados durante a pandemia de COVID-19 pode gerar resultados valiosos sobre como o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS) ao abordar casos de revisão contratual diante de eventos imprevisíveis e extraordinários. A análise comparativa entre as situações enfrentadas durante a pandemia e as enchentes, bem como a identificação de tendências futuras, são essenciais para prever a atuação judicial em cenários de crise.

4.2.1 Análise comparativa

A pandemia foi caracterizada, pelo TJRS, como um evento extraordinário e imprevisível, causando uma crise generalizada que afetou a população e o comércio. O fechamento de estabelecimentos comerciais impediu o uso dos imóveis locados, justificando a revisão dos contratos de locação. A comprovação de que a redução no faturamento do comerciante foi exclusivamente devido à pandemia foi essencial para a aplicação da teoria da imprevisão. Além disso, era necessário demonstrar a onerosidade excessiva entre as partes, comparando as condições econômicas do locatário antes e durante a pandemia.

A mesma abordagem pode ser projetada para as enchentes de 2024. As enchentes, sendo eventos imprevisíveis, causaram danos significativos e interrupções nas atividades comerciais, justificando a aplicação da teoria da imprevisão para revisar contratos de locação. A análise dos impactos econômicos e a comprovação de onerosidade excessiva serão cruciais para as decisões judiciais.

4.2.1 Tendências futuras

A análise dos julgados durante a pandemia de COVID-19 indica algumas tendências futuras na aplicação da teoria da imprevisão pelo TJRS em contextos de crise. Uma tendência clara é a flexibilidade de ajustar os termos contratuais para refletir as novas realidades econômicas enfrentadas pelas partes apenas quando forem verificados os requisitos para aplicação das teorias e a direta ligação entre o evento imprevisível e eventual onerosidade excessiva. Isso inclui a concessão de reduções temporárias no valor do aluguel, prorrogações nos prazos de pagamento e outras medidas destinadas a evitar a resolução dos contratos.

Além disso, a crescente jurisprudência sobre a teoria da imprevisão pode levar a um refinamento dos critérios e procedimentos utilizados pelo TJRS para analisar casos de onerosidade excessiva. A padronização de práticas judiciais pode contribuir para a segurança jurídica e a previsibilidade das decisões, beneficiando advogados, juízes e partes envolvidas em contratos de locação comercial.

Por fim, a projeção da aplicação da teoria da imprevisão nas enchentes de 2024, baseada na análise comparativa dos julgados durante a pandemia de COVID-19, indica uma tendência do TJRS em adotar medidas que promovam o equilíbrio contratual e a justiça em situações de crise com cautela, visto que necessário verificar se estão presentes todos os requisitos necessários. A iden-

tificação dessas tendências é fundamental para antecipar a atuação judicial em futuros eventos imprevisíveis e para orientar as partes na renegociação de contratos de locação comercial.

5. CONCLUSÃO

A análise da aplicação da teoria da imprevisão pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS) durante a pandemia de COVID-19 oferece um valioso entendimento sobre como o judiciário pode lidar com eventos imprevisíveis que causam onerosidade excessiva entre os contratantes. A pandemia foi um evento extraordinário que gerou uma crise econômica sem precedentes, forçando o Tribunal a revisar contratos de locação comercial para atender às necessidades emergenciais dos locatários e locadores. Essa experiência criou precedentes importantes que podem ser aplicados a futuros julgamentos em contextos de crise.

A jurisprudência analisada revelou que o TJRS, ao aplicar a teoria da imprevisão, levou em consideração tanto a imprevisibilidade do evento quanto a comprovação da onerosidade excessiva causada por ele. Decisões como a redução temporária de alugueis e a isenção de multas de rescisão mostraram a flexibilidade do tribunal em buscar soluções equitativas para manter o equilíbrio contratual.

Para reconhecer uma situação como imprevisível, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul realiza uma análise acerca da possibilidade de antecipar o acontecimento do evento e sua gravidade no momento da celebração do contrato. Nesse processo, são avaliadas as perdas e prejuízos resultantes do evento, bem como a existência de medidas que poderiam ter sido adotadas para evitar tais consequências.

Para que o TJRS conceda a revisão contratual, é imprescindível que a situação tenha sido ocasionada por um evento imprevisível e que tenha gerado uma onerosidade excessiva entre as partes envolvidas, conforme estabelecido nos arts. 317, 478 e 480 do Código Civil.

Para que seja aplicada a teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva, a parte interessada deve demonstrar, de forma inequívoca, o prejuízo sofrido em seu rendimento. Esse prejuízo deve ter sido causado, exclusivamente, por um evento imprevisível e extraordinário. Além disso, é necessário que os prejuízos mencionados afetem de forma mais gravosa uma das partes envolvidas na relação jurídica, existindo, assim, um desequilíbrio na relação contratual. Somente nessas condições, a aplicação dessas teorias se justifica, visando restabelecer o equilíbrio. Desta forma, a revisão do contrato, via de regra, atinge o período que o evento ocorreu e prejudicou o estabelecimento.

Projeções baseadas nesses precedentes indicam que, no contexto das enchentes de 2024, o TJRS pode seguir abordagens similares. A caracterização das enchentes como eventos imprevisíveis e extraordinários, juntamente com a análise dos impactos econômicos sobre os locatários, será crucial para a aplicação da teoria da imprevisão. A análise comparativa e as tendências identificadas fornecem uma base sólida para entender a atuação futura do TJRS em eventos de crise.

Em conclusão, este estudo destaca a importância da teoria da imprevisão no direito brasileiro, especialmente em tempos de crise. A aplicação consistente dessa teoria pelo TJRS não apenas oferece um alívio necessário em momentos de dificuldade, mas também estabelece um paradigma jurídico para futuras situações imprevisíveis. A continuidade dessa abordagem é essencial para garantir um sistema jurídico resiliente e adaptável, capaz de enfrentar os desafios impostos por eventos extraordinários como a pandemia de COVID-19 e as enchentes de 2024.

REFERÊNCIAS

ALCÂNTARA, Alice Dias; RESENDE, Ana Letícia de Faria; MENDES, Ana Vitória da Silva; NOGUEIRA, Camila Stephany; OLIVEIRA, Isadora Cristina Júlio. Os contratos de locação em





tempos de pandemia. *Revista Projetos Extensionistas*, v. 1, p. 78–87, 30 jun. 2021.

AMADO, Aécio. *IGP-M: índice usado no reajuste do aluguel sobe 0,89% em maio*. Agência Brasil, s.L., p. 1, 29 maio 2024. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2024-05/igp-m-indice-usado-no-reajuste-do-aluguel-sobe-089-em-maio>. Acesso em: 10 maio 2024.

BENITES, Vagner. *PIB do Rio Grande do Sul cai 7% em 2020*. Governo do Rio Grande do Sul. Rio Grande do Sul, p. 1-1. 17 mar. 2021. Disponível em: <https://dee.rs.gov.br/pib-do-rio-grande-do-sul-cai-7-em-2020>. Acesso em: 24 jun. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1321614. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. 2015.

CANARIS, Claus-Wilhelm. *Direitos Fundamentais e Direito Privado*. Lisboa: Almedina, 2006.

CLAUDIA, Maria. *Enchentes no RS causaram prejuízos de R\$ 3,32 bilhões ao varejo*. Agência Brasil, s.L., p. 1, 14 jun. 2024. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2024-06/enchentes-no-rs-causaram-prejuizos-de-r-332-bilhoes-ao-varejo>. Acesso em: 24 jun. 2024.

FIERGS, Unidade de Estudos Econômicos. *Principais indicadores econômicos dos municípios atingidos pelas enchentes no Rio Grande do Sul: Estado de Calamidade x Situação de Emergência*. Observatório da Indústria, s.L., p. 1–14, 27 maio 2024.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 27. ed., rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA ESTATÍSTICA. *Pesquisa Pulso Empresa: impacto da COVID-19 nas empresas*. Rio de Janeiro: IBGE, 2020. Disponível em: <https://covid19.ibge.gov.br/pulso-empresa>. Acesso em: 24 maio 2024.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. IGP-M: Resultados 2020. s.L., p. 1, 31 jan. 2020. Disponível em: <https://portal.fgv.br/noticias/igp-m-resultados-2020>. Acesso em: 6 maio 2024.

LEAL, Luciana de Oliveira. *A onerosidade excessiva no ordenamento jurídico brasileiro*. Poder Judiciário do Rio de Janeiro, s.L., p. 1–8, 16 jul. 2008.

NOGUEIRA, Mauro Oddo; MOREIRA, Rafael de Farias Costa. *A COVID deixa sequelas: a destruição do estoque de capital das micro e pequenas empresas como consequência da pandemia de COVID-19*. Rio de Janeiro: IPEA, jun. 2023. 40 p. (Texto para Discussão, 2894). DOI: <http://dx.doi.org/10.38116/td2894-port>.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995, v. III.

RAMOS, André Luiz Santa Cruz. *Direito empresarial*. 7. ed. São Paulo: Forense, 2017.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos - Vol. 2*. 3. ed. São Paulo: Atlas. 2003. p. 464–465.