

O DIREITO À MORADIA E A TEORIA DA IMPREVISÃO NOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL

THE RIGHT TO HOUSING AND THE THEORY
OF UNFORESEEABILITY IN HOUSING FINANCE
AGREEMENTS

EL DERECHO A LA VIVIENDA Y LA TEORIA DE LA
IMPREVISIÓN EN LOS CONTRATOS DE FINANCIACIÓN
DE VIVIENDA

SUMÁRIO:

1. Introdução; 2. O direito à moradia como direito da personalidade; 3. A teoria da imprevisão; 4. A teoria da imprevisão nos contratos de financiamento habitacional; 5. Considerações finais; Referências.

RESUMO:

O trabalho possui como objetivo geral analisar a teoria da imprevisão aplicada nos contratos de financiamento habitacional, de modo a proteger os direitos da personalidade, especialmente o direito à moradia. Demonstra o direito à moradia como um direito da personalidade e observa o que é a teoria da imprevisão, sua disposição no ordenamento jurídico e o tratamento dado pela doutrina e jurisprudência. Ao final, conclui-se que a teoria da imprevisão deve ser aplicada, de modo a perseguir a justiça social, especificamente nos casos em que se pretende proteger o direito à moradia, tendo em vista os contratos de financiamento habitacional.

Como citar este artigo:

PAVAN, João Vitor;
RAMIRO, Marcus. O
direito à moradia e a
teoria da imprevisão
nos contratos de
financiamento
habitacional.
Argumenta Journal
Law, Jacarezinho – PR,
Brasil, n. 48, 2026,
p. 239-259.

Data da submissão:
06/10/2023

Data da aprovação:
20/03/2026

ABSTRACT:

This work aims to analyze the theory of unpredictability applied to housing finance agreements, in order to safeguard personality rights, especially the right to housing. It demonstrates the right to housing as a personality right, observing the doctrine of unpredictability, its provision in the legal system, and the treatment provided by doctrine and case law. Finally, it concludes that the theory of unpredictability must be applied to pursue social justice, specifically in cases aimed at protecting the right to housing within the context of housing finance contracts.

RESUMEN:

El trabajo tiene como objetivo general analizar la teoría de la imprevisión aplicada en los contratos de financiación de vivienda, con el fin de proteger los derechos de la personalidad, especialmente el derecho a la vivienda. Se demuestra el derecho a la vivienda como un derecho de la personalidad y se observa en qué consiste la teoría de la imprevisión, su disposición en el ordenamiento jurídico y el tratamiento dado por la doctrina y la jurisprudencia. Al final, se concluye que la teoría de la imprevisión debe ser aplicada para perseguir la justicia social, específicamente en los casos en que se pretende proteger el derecho a la vivienda, considerando los contratos de financiación de la vivienda.

PALAVRAS-CHAVE:

Moradia; imprevisão; direitos da Personalidade; contratos; financiamento habitacional.

KEYWORDS:

Home; Unpredictability; Personality Rights; Contracts; Housing Finance.

PALABRAS CLAVE:

Hogar; imprevisibilidad; derechos de la personalidad; contratos; financiación de la vivienda.

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como objeto de estudo a análise da teoria da imprevisão nos contratos de financiamento habitacional, com foco na sua caracterização e sua aplicabilidade nos contratos a longo prazo, bem como sua aplicação com vistas à proteção do direito à moradia. Para grande parte da jurisprudência, o tema pode estar consolidado, no entanto, é necessário problematizar e discutir a relação existente entre o trato jurídico e a perda do equilíbrio econômico nos contratos em virtude de uma profunda alteração das circunstâncias.

O texto buscará contextualizar e elucidar o direito à moradia e como ele é considerado um direito da personalidade. Em seguida, será observado os contratos de financiamento habitacional, seu funcionamento no ordenamento jurídico brasileiro, bem como o sistema que alimenta os recursos para este custeio.

O trabalho demonstrará a teoria da imprevisão, seu conceito e requisitos de aplicabilidade, como o Código Civil brasileiro trata do assunto e quais as interpretações da doutrina e jurisprudência atual. Diante disso, será discutido a aplicabilidade da teoria da imprevisão e os casos em que ela pode, ou não, ser aceita nos contratos de financiamento habitacional a longo prazo. Se a onerosidade excessiva do cumprimento de um contrato pode ser revista e em quais situações.

Por fim, será contextualizado o cenário atual. Se a teoria da imprevisão deve ser aplicada nos casos de onerosidade excessiva em um contrato de financiamento habitacional, com base na proteção dos direitos fundamentais, principalmente o direito à moradia? Com esta indagação, busca-se demonstrar a importância da discussão acerca do tema e questionar o posicionamento dos tribunais.

2. O DIREITO À MORADIA COMO DIREITO DA PERSONALIDADE

Desde o início da humanidade a busca por abrigo era tratada como uma questão de sobrevivência. Com a evolução da sociedade e o desenvolvimento da civilização, a moradia adequada para os indivíduos, famílias e comunidades tem importância significativa, não apenas para questão de sobrevivência, mas agora como questão de dignidade.

Fortemente ligado ao direito à vida e vinculado diretamente ao direito à saúde e à dignidade humana, um dos direitos mais básicos da socie-

dade, está o direito à moradia. Tal direito se revela como uma necessidade primitiva, vez que melhora a condição de vida e, nessa esteira, melhora também a saúde do homem.

Tão especial quanto o direito à alimentação, o direito à moradia deve ser protegido e buscado a todo custo. A moradia é um direito social, e como tal, é também direito fundamental, portanto, tem sua aplicação imediata conforme preceitua a Constituição Federal. Segundo Cleyson de Morais Mello (2015, p. 158):

Trata-se, em sentido amplo, de um direito à vida digna estando associado intrinsicamente ao princípio constitucional da dignidade humana, conexão que vem a influenciar a definição do seu conteúdo, de forma a serem observados padrões mínimos que viabilizem uma vida saudável. Deve, portanto, abranger um completo bem-estar que guarde como componentes não só o aspecto físico, mas também o âmbito mental e social.

Percebe-se, portanto, que o direito à moradia é muito mais do que apenas algo físico, está diretamente ligado à dignidade da pessoa. A dignidade da pessoa humana é um valor fundamental e foi convertido em um princípio essencial, com valor de princípio constitucional e previsão em tratados internacionais, seja por lei expressa ou por sua aceitação pelo sistema jurídico e social, de modo a servir tanto de justificação moral quanto de fundamento normativo para os direitos da personalidade (BARROSO, 2013, p. 297). Nesse sentido, é o pensamento de Alves e Meda (2018, p. 188).

Morar é uma necessidade humana que existe desde o nascer até o morrer. A criança, o adolescente, o adulto e o idoso precisam de moradia para sobreviver que possibilite um desenvolvimento completo e uma vivência saudável. O direito à vida, à saúde, à intimidade são exemplos de como o direito à moradia adequada está atrelado aos direitos de personalidade que, por sua vez, podem ser estudados dentro de uma maior especificidade em relação aos direitos fundamentais infantojuvenis e seu desenvolvimento em meio ao ambiente de morada.

Em 1948, durante a Assembleia Geral da ONU, foi criada a Declaração Universal dos Direitos Humanos, que consagrou, entre outros direitos, o direito à moradia. A Constituição Federal do Brasil de 1988 prevê em seu artigo 6^o, artigo 7^o, inciso IV², e artigo 23^o, inciso IX, a garantia

e proteção do direito à moradia. Além disso, a Constituição Federal dispõe em seu artigo 5º, § 2º⁴, que o rol de direitos e garantias fundamentais enunciados em tratados internacionais estão igualmente consubstanciados pela Carta Magna, o que inclui os direitos humanos.

Importante destacar que os direitos humanos, fundamentais ou da personalidade, são entendidos como sinônimos, referindo-se aos mesmos direitos. Contudo, diferenciam-se em razão da sua regulamentação e positivação, já que os direitos humanos estão ligados a um plano internacional, os direitos fundamentais próprios da Constituição Federal, e os direitos da personalidade com elo no direito civil. Assim, é também o pensamento de Anderson Schreiber (2012):

Os direitos da personalidade representam, em larga medida, a projeção dos direitos fundamentais no campo do Direito Civil. A categoria dos direitos da personalidade nasce e se desenvolve justamente a partir da percepção de que não basta proteger os atributos essenciais da pessoa humana em face do Estado (tarefa historicamente atribuída ao direito público). É preciso protegê-la em face das outras pessoas, nas suas relações privadas. [...]. Por isso, o tema constitui, sim, um dos mais relevantes para a corrente metodológica do Direito Civil-Constitucional, a demonstrar uma nova vocação do direito civil que, embora tradicionalmente associado à proteção dos bens, vem se ocupar, finalmente, da proteção das pessoas.

Portanto, com relação aos direitos da personalidade, a doutrina, em sua maioria, faz a divisão desses direitos em duas dimensões, sendo uma objetiva e outra subjetiva. A esfera objetiva é entendida como a positivação do direito da personalidade, é a regulamentação jurídica do instituto, de modo que tais normas são fundamentadas na ordem pública e no bem comum (VASCONCELOS, 2006, p. 50).

Já com relação à esfera subjetiva da personalidade, entende-se que não se trata de uma norma, ou um dever geral de respeito, mas sim, essencialmente, um direito do indivíduo de defender a sua dignidade, exigindo da coletividade o respeito e se fazendo valer dos meios jurídicos para tanto. Tais meios para se exigir o respeito aos direitos da personalidade, embora sejam transformados em meios jurídicos são, primordialmente, inerentes à pessoa humana (VASCONCELOS, 2006, p. 51). Nesse sentido, Pietro Perlingieri explica que (1999, p. 155-156) “a personalidade não é

um direito em si, mas um valor que embasa uma série de situações existenciais, fato que exige uma proteção dinâmica e elástica da personalidade como valor”.

Assim, entende-se que os direitos da personalidade são classificados também como um conjunto de bens que são inerentes ao próprio indivíduo e que podem ser confundidos com o próprio, de modo que, em muitos casos, são manifestações da personalidade da própria pessoa humana (TEPEDINO, 2000, p. 118).

Logo, o local da residência da família ou a sua moradia é considerado um bem jurídico autônomo, mesmo tendo como função a proteção de direitos como a intimidade, a privacidade e a identidade. Assim, não resta margem para dúvidas sobre a essencialidade do direito à moradia para o desenvolvimento da personalidade (MILAGRES, 2011, p. 132-133). Nesse sentido:

Percebe-se que o direito à moradia é concebido como inerente ao ser humano, que faz jus à sua morada, ao seu local, à sua pousada, enfim, ao seu habitat, sendo, portanto, essencial ao indivíduo, de modo que, sem ela, a existência digna de outros direitos, como o direito à vida e à própria liberdade, não é exercido de forma satisfatória e plena (MELO; MARÇAL, 2008, p. 141).

Logo, a proteção conferida ao direito à moradia, somado ao respeito efetivo das várias expressões deste importante direito, como a integridade psíquica, moral ou física, significa que o mencionado direito está diretamente ligado à integridade da pessoa, de modo que cada indivíduo tem o direito de exigir o respeito à sua integridade como exercício do direito de moradia adequada (SOUZA, 2008, p. 155).

Nesse sentido, Melo e Marçal explicam:

Frise-se que compreender o direito à moradia, em razão da absoluta essencialidade do bem, como direito da personalidade, podendo a moradia ser entendida como manifestação da identidade pessoal, da privacidade, de intimidade, como expressão do direito ao segredo, como valor imprescindível à dignidade da pessoa humana, não faz como que haja confusão do aludido direito com os mencionados valores ou bens, o que permite que este detenha natureza jurídica autônoma em relação àqueles (MELO; MARÇAL, 2016, p. 140).

Ou seja, sendo o direito à moradia entendido como um direito da

personalidade, ele goza das mesmas características, como a impenhorabilidade, a intransmissibilidade, a indisponibilidade e a imprescritibilidade (AINA, 2009, p. 122).

Outrossim, como o direito à moradia tem desenvolvimento no mundo externo, ou seja, no campo físico, psíquico e social, tendo em vista que há repercussão em toda a sociedade, este direito adquire um interesse social e público, ainda mais quando faz parte de um dos objetivos do Estado (SOUZA, 2008, p. 154).

A moradia e os demais temas que a envolvem são de interesse do Estado e dos indivíduos e estão frequentemente no seio das discussões sobre políticas públicas. Todavia, em que pese a destacada importância para a sociedade, milhões de pessoas vivem de forma inadequada no mundo.

A ausência de moradia para todos, aliada à dificuldade de implementar políticas pública que tenham uma efetividade real no quadro geral mundial, tanto em Estados ricos quanto pobres, é um dos sinais claramente perceptíveis da dificuldade do indivíduo de usar e fruir de um direito da personalidade tão importante, quanto é o direito à moradia adequada. Nesse sentido:

A moradia é considerada como parte importante do que se tem denominado de patrimônio mínimo, o qual é conceituado por Luiz Edson Fachin como sendo a titularidade geral sobre bens ou coisa, não necessariamente fundada na apropriação formal ou registral como tradicionalmente prevista nas codificações civis, com vistas à realização de necessidades fundamentais do indivíduo, vez que não é possível se conceber que um indivíduo pode ter sua dignidade respeitada vivendo nas ruas, pois, especialmente no caso do direito à moradia, a íntima e indissociável vinculação com a dignidade da pessoa humana resulta inequívoca (MELO; MARÇAL, 2008, p. 143).

As razões para este grande problema que assola o mundo atual são as mais diversas e incluem, por exemplo, a miséria das famílias, a escassez de moradias que atendam a interesses sociais, a destruição de moradia devido a conflitos, desastres naturais, especulação de mercado, dentre outros.

Uma outra razão para a falta de moradia e que agrava ainda mais o problema enfrentado é o despejo, sem que seja respeitado e preservado os direitos da personalidade de determinada família. Os despejos forçados

estão elencados dentre as piores formas de desrespeito aos direitos da personalidade e, ainda assim, milhares de pessoas são direcionadas à pobreza extrema em decorrência da ausência de moradia para suas famílias.

Melo e Marçal (2008, p. 149) afirmam que “como principal modo de concretizar a proteção contra ingerências indevidas, o estado precisa editar leis que norteiam tanto a atividade particular quanto do próprio ente público nessa direção”. Ou seja, a utilização de uma legislação adequada a proteger os direitos da personalidade, em especial o direito à moradia, aliada a políticas habitacionais eficientes que levem em consideração este importante direito, poderá ter baliza essencial para a mitigação dos despejos forçados e o respeito à dignidade humana.

3. A TEORIA DA IMPREVISÃO

O princípio do *pacta sunt servanda*, também entendido como o princípio da obrigatoriedade, advém do período romano, e determina que o contrato faz lei entre as partes. Na França, o Código Civil francês estabeleceu que este princípio fizesse parte das consequências de uma obrigação, conjuntamente a impossibilidade de extinção do acordo.

Como base e alicerce do direito contratual, a obrigatoriedade dos contratos tem força para criar obrigações entre os participantes do negócio jurídico. No entanto, novas interpretações dos contratos e suas funções na sociedade moderna atenuam esta obrigatoriedade. Para Carlos Roberto Gonçalves (2009, p. 232):

A teoria que se desenvolveu com o nome de *rebus sic stantibus* consiste basicamente em presumir, nos contratos comutativos, de trato sucessivo e de execução diferida, a existência implícita (não expressa) de uma cláusula, pela qual a obrigatoriedade de seu cumprimento pressupõe a inalterabilidade da situação de fato. Se esta, no entanto, modificar-se em razão de acontecimentos extraordinários, como uma guerra, por exemplo, que tornem excessivamente oneroso para o devedor o seu adimplemento, poderá este requerer ao juiz que o isente da obrigação, total ou parcialmente (GONÇALVES, 2009, p. 232).

O ordenamento jurídico, ainda que possua disposições expressas acerca da liberdade contratual entre as partes, igualmente dispõe sobre formas e mecanismos de compatibilização entre as obrigações assumi-

das em determinado contrato e as alterações circunstanciais de fato que possam alcançar quaisquer das partes de um acordo celebrado (CUNHA, 1995, p. 40).

Assim, a teoria da imprevisão serve como uma das formas para atenuar a obrigatoriedade dos contratos em sede de revisão contratual judicial, quando surge uma questão superveniente ao contratado, imprevista e imprevisível, modificando as bases contratuais inicialmente pactuadas.

O professor Silvio de Salvo Venosa (2009, p. 79) explica que a teoria da imprevisão, ou seja, a possibilidade de revisão não pode ser aplicada a qualquer contrato ou qualquer situação. Primeiramente, faz-se necessário que ocorram eventos extraordinários e imprevisíveis. Também é necessário que este evento seja de larga magnitude, isso quer dizer que atinja uma determinada camada da população. Caso assim não fosse, quais imprevisibilidades na vida do particular seria um fundamento para o inadimplemento contratual.

Nelson Borges (2002, p. 80), igualmente define a teoria da imprevisão:

A “teoria da imprevisão” é o remédio jurídico a ser empregado em situações de anormalidade contratual, que ocorre no campo extracontratual – ou “aura” das convenções –, de que se podem valer as parte não enquadradas em situação moratória preexistente, para adequar ou extinguir os contratos – neste caso com possibilidades indenizatórias – sobre os quais a incidência de um acontecimento imprevisível (entendido este como aquele evento ausente dos quadros do cotidiano, possível, mas não provável), por elas não provocado mediante ação ou omissão, tenha causado profunda alteração na base contratual, dando origem a uma dificuldade excessiva de adimplemento ou modificação depreciativa considerável da prestação, de sorte a fazer nascer uma lesão virtual que poderá causar prejuízos àquele que, em respeito ao avençado, se disponha a cumprir a obrigação assumida (BORGES, 2002, p. 80).

Um acontecimento será entendido como imprevisível, extraordinário ou anormal quando nenhuma das partes possuir capacidade para prever o evento. Não se pode assumir que um evento seja qualificado como extraordinário se qualquer parte possuía a condição ao menos de prever a possibilidade da ocorrência.

Ou seja, a teoria da imprevisão para ser aplicada necessita primor-

dialmente da configuração de três requisitos básicos, a superveniência de circunstância imprevisível, a alteração da base econômica objetiva do contrato e a onerosidade excessiva. Desse modo, tais fatos devem atingir diretamente a obrigação do devedor.

Para Pablo Stolzen (2014, p. 99), a teoria da imprevisão não pode ser confundida com o vício da lesão, mesmo que nesta hipótese também se encontre uma onerosidade excessiva nas prestações pactuadas. Veja que no caso da lesão não se está diante de um evento extraordinário e imprevisível, mas sim de um prejuízo aferido na desproporção do contrato em decorrência da inexperiência, situação econômica ou leviandade de uma das partes do contrato.

O Código Civil de 2002 trata da matéria nos seus artigos 478 a 480. O artigo 478⁵ reza que a teoria da imprevisão exige, para a sua configuração, que da superveniência de um evento imprevisível e extraordinário, a consequência seja o enriquecimento ilícito sem causa para uma das partes do negócio em detrimento da outra. O artigo 479⁶ prevê que se deve buscar a manutenção contratual, de modo a proporcionar ao devedor a alteração do contrato mantendo as condições pactuadas.

Carlos Roberto Gonçalves (2009, p. 136) ensina que para além da existência e configuração de um evento como extraordinário, imprevisível e extremamente oneroso para um dos lados do acordo celebrado, o Código Civil insere mais um requisito para a aplicação da teoria da imprevisão, o da extrema vantagem para o outro lado do negócio, diminuindo a abrangência da teoria da imprevisão.

Gonçalves ainda argumenta que são inúmeras as críticas a aplicação da teoria da imprevisão nos dias atuais, posto que, para além da redação no Código Civil, a teoria não preza pela conservação do contrato, “a teoria da imprevisão deveria representar, em princípio, pressuposto necessário da revisão contratual e não de resolução do contrato, ficando esta última como exceção”.

O artigo 480⁷ consagra regra específica aos contratos unilaterais, ou seja, aqueles que impõem obrigações apenas para uma das partes. Neste caso, para evitar a onerosidade excessiva, o devedor poderá pugnar pela redução da prestação ou a alteração do modo de executá-la. Nelson Borges conclui que:

Por esta via, no mesmo feito a parte se sujeitará, na sentença

final, a ver reconhecida ou não sua pretensão de pertinência de emprego da teoria da imprevisão para rever ou extinguir o pacto alterado. Reconhecido o direito ao benefício, isto é, ultrapassado o juízo de admissibilidade do exame da questão, denunciada como de imprevisibilidade, autorizada estará a tentativa de revisão; não justificada a pretensão revisional, havendo pedido alternativo-sucessivo expresso de extinção do pacto, em caso de impossibilidade de adaptação da contratação à nova situação modificada, o autor estará percorrendo um campo minado, a chamada trilha do risco calculado, tão-somente porque se em atenção a seu pedido houver extinção do contrato, parcial ou inteiramente inexecutado, é da melhor justiça que o juiz lhe imponha a obrigação de indenizar o outro contratante, pela parte não cumprida do pacto (BORGES, 2002, p. 563).

A teoria da imprevisão é uma cláusula implícita dos contratos de trato sucessivo e continuado, que permite a revisão ou resolução da avença e possui como requisitos três itens. O primeiro seria um evento imprevisível, ou seja, um acontecimento que nenhuma das partes do negócio jurídico esperava que se realizasse durante o adimplemento do acordo.

Como segundo item, tal evento imprevisível deveria ser também extraordinário, quer dizer, não é um fato que acontece com frequência, é raro que ocorra. Por último, o evento imprevisível e extraordinário deve trazer a uma das partes da relação uma onerosidade excessiva, isto é, as prestações do contrato ficam impossíveis de serem cumpridas, vez que a base do pacto foi alterada. Portanto, o contrato relevante no qual cabe analisar os efeitos da revisão dos contratos, trata-se do financiamento habitacional.

4. A TEORIA DA IMPREVISÃO NOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL

Com a finalidade de garantir o direito à moradia aos cidadãos que não possuem condições econômicas de adquirir sua própria residência, o Estado brasileiro cria programas de financiamento habitacional. Para sustentar esses programas que visam conceder crédito ao cidadão, o Estado criou duas modalidades de financiamento. A primeira é o Sistema Financeiro de Habitação (SFH). A segunda modalidade de financiamento é o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), que permite o crédito

habitacional concedido com recursos dos bancos.

O financiamento habitacional pode ter três finalidades, sendo elas, construção, reforma, ou compra de um imóvel. A pessoa física poderá conseguir crédito de duas maneiras. A primeira forma é mediante o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), elaborado no ano de 1964 e que possui a Caixa Econômica Federal como intermediadora.

O Sistema Financeiro de Habitação gera créditos à população por meio do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), já que é autorizada a retirada do valor para quitar o financiamento habitacional feito através do SFH, da poupança e de empréstimos feitos no Brasil e no exterior para execução de projetos de habitação e de títulos de créditos.

A outra modalidade de financiamento habitacional é o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), no qual o valor concedido para a aquisição do imóvel é disponibilizado com capital dos próprios bancos. No Sistema Financeiro Imobiliário, os juros são acordados entre credores e devedores.

Tais financiamentos podem ser adquiridos em instituições financeiras, com prazo para pagamento de até 30 anos. Os juros e encargos variam conforme a instituição, o valor financiado e o prazo de quitação. Todas as operações são taxadas com o Imposto sobre Operações Financeiras (IOF). Ainda, o financiamento possui como garantia o próprio imóvel.

Diante deste cenário, o programa de habitação criado pelo Estado brasileiro, disponibilizando crédito ao indivíduo para a aquisição de moradia, seja na forma do Sistema Financeiro de Habitação ou do Sistema Financeiro Imobiliário, importa em necessária política pública para consecução dos direitos da personalidade, em especial o direito à moradia.

Como já mencionado, a imprevisão no direito pátrio possui alguns requisitos que são: a) alteração radical das condições existentes na época da contratação por fatos imprevisíveis e extraordinários; b) onerosidade excessiva para o devedor; c) enriquecimento injusto para o credor. A jurisprudência e a doutrina se alinham no posicionamento e deixam evidentes as hipóteses em que é aceita a aplicação da teoria estudada. Andrea C. Zanetti (2011, p. 201) entende que:

Para analisar o acontecimento superveniente, extraordinário e imprevisível, deve-se considerar a casuística, a fim de evitar que o contratante de má -fé aproveite-se da previsão legal para inadimplir o contrato. O contratante deve atuar de

forma compatível com a preservação do equilíbrio econômico do contrato e boa-fé, não agravando ou favorecendo circunstâncias externas que levem ao inadimplemento do contrato, porque, neste caso, o evento ser-lhe-á imputado (ZANETTI, 2011, p. 201).

Pois bem, entende-se no Brasil que as alterações radicais na economia são relativas a fatos como aumento do déficit público, recessão, aumento ou diminuição de alíquotas, variação de taxas cambiais e desvalorização monetária. Essas hipóteses exemplificativas somadas a prestações excessivamente onerosas abrem as portas para a aplicação da teoria da imprevisão para o fim de resolver ou revisar o contrato.

Entretanto, os tribunais e doutrinadores excluem com veemência as hipóteses de impossibilidade econômica do devedor para justificar a imprevisão. A impossibilidade econômica pessoal pode se dar por empobrecimento superveniente do contratante ou/e alteração da economia, pois tornam as prestações pactuadas insuportáveis. Nas palavras de Otavio Luiz Rodrigues Junior (2002, p. 148):

A ruína pessoal ou societária há de ser tratada como risco nas atividades negociais, impondo-se ao solvens inadimplentes sofrer o processo de execução forçada e, configurada sua incapacidade econômica, transmudar-se em procedimento de execução civil por quantia certa contra devedor insolvente, ou mesmo mediante os instrumentos peculiares da falência, da recuperação judicial ou da liquidação extrajudicial (RODRIGUES JUNIOR, 2002, p. 148).

Assim, o direito pátrio não utiliza desta hipótese, pois acredita ser totalmente contrária ao sistema obrigacional vigente. Para Rodrigues Junior (2002, p. 151), a impossibilidade de adotar a teoria da imprevisão para as hipóteses de inadimplência contratual em razão de dificuldade econômica pessoal tem o intuito de preservar a segurança jurídicas das relações contratuais, visto que a teoria da imprevisão não pode servir para desvirtuar o princípio do *pacta sunt servanda*, que permanece hígido no ordenamento jurídico, a fim de prestigiar o mau pagador “que inelutavelmente esconderia essa sua condição sob os sedutores argumentos da pauperização individual, de grande apelo aos sentimentos”⁸.

Dessa forma, a aplicação da teoria da imprevisão tanto para os doutrinadores quanto para a jurisprudência, carece de um requisito mais geral,

em que várias pessoas possam sofrer de um mesmo evento extraordinário e imprevisível. A professora Andrea C. Zanetti (2011, p. 186) leciona:

Frise-se que a desproporção manifesta deve ser verificada objetivamente a partir do conjunto de obrigações, de prestações econômicas constantes do contrato, incluindo os riscos inerentes ao negócio, assumidos originalmente pelo devedor em relação à situação destas mesmas prestações quando do advento do acontecimento imprevisível e superveniente. É imperioso ressaltar que, nos contratos civis, a situação subjetiva em que se encontra o contratante não deve integrar referido exame (ZANETTI, 2011, p. 186).

(...) mesmo nos casos concretos em que houver impossibilidade ou excessiva onerosidade Assim, não basta haver uma situação pessoal, como, por exemplo, uma pessoa ficar desempregada, a hipótese para aplicação da teoria da imprevisão deve ser algo mais geral, como a alta exorbitante da inflação que torna o aluguel extremamente oneroso ou um contrato de leasing que envolva desvalorização da moeda nacional frente à estrangeira de modo imprevisível e extraordinário.

Contudo, ainda que os contratos sejam regidos pelo *pacta sunt servanda*, de maneira especificamente privada, base esta do direito obrigacional, buscando-se alcançar o fim social dos contratos, especialmente nos casos de financiamento habitacional, as relações entre as partes devem ser constituídas prezando pela manutenção dos contratos, pela justiça contratual, equidade e boa-fé.

Ou seja, num contexto completamente extraordinário as relações privilegiam a aplicação da teoria da imprevisão, em relação a outros institutos, como o caso fortuito e a força maior, por exemplo, visto que nestes casos é autorizado a rescisão contratual. Contudo, a preservação dos contratos, com a revisão em decorrência da aplicação da teoria da imprevisão é vantajoso para todas as partes e para a própria economia. Assim, a rescisão contratual, ainda que autorizada em alguns casos, deve ser evitada quando possível, ainda mais quando se pretende a proteção da moradia⁹.

Portanto, para a revisão dos contratos de financiamento, exige-se que esteja configurado um evento imprevisível e extraordinário, que traga para uma das partes uma onerosidade excessiva, de modo que seja impossível o adimplemento contratual. Entretanto, os casos ensejadores da teoria da imprevisão atualmente passam a ser excepcionalíssimos, quase

não encontrados no ordenamento jurídico, o que acaba causando um desequilíbrio social.

Logo, a teoria da imprevisão não consegue atingir os critérios de justiça social, por ser medida excepcionalíssima. Assim, tal teoria, quando pleiteada em situação que envolvam os contratos de financiamento habitacional, deve ser interpretada à luz dos valores sociais e garantias fundamentais constitucionalmente positivadas.

Não se está desconsiderando aqui o caráter de excepcionalidade da referida teoria, porém, não se encontra mais a adoção desta teoria por ter se tornado algo raríssimo, de modo que a teoria da imprevisão pode ser melhor aproveitada para dar equilíbrio a situações específicas quando de uma interpretação mais branda, voltada sim aos interesses das partes, mas também à garantia e preservação dos direitos da personalidade.

Desse modo, o direito à moradia deve ser levado em consideração também na aplicação da teoria da imprevisão, nos casos de contratos de financiamento habitação, visto que, inclusive, a garantia do contrato é o próprio imóvel financiado.

Em que pese a doutrina e jurisprudência não serem favoráveis, a impossibilidade pessoal do devedor de solver o financiamento habitacional pode, sim, decorrer de um evento extraordinário e imprevisível. Note que o atual entendimento consiste na aplicação da teoria da imprevisão quando o evento extraordinário causa uma onerosidade excessiva no contrato pactuado, ou seja, devido ao evento imprevisível as bases do contrato foram alteradas.

O que se propõe aqui é que o evento extraordinário e imprevisível seja analisado não somente dentro do contrato, mas no contexto social. O fato pode, eventualmente, não alterar substancialmente as bases do contrato, mas pode, sim, trazer consequências nefastas nas condições financeiras do devedor.

A pandemia de Covid-19, por exemplo, trouxe um quadro de crise econômica tão grave que vários indivíduos, não somente tiveram maior onerosidade em seus contratos, como também sofreram com a impossibilidade pessoal, tendo em vista o aumento do desemprego. Nesse contexto:

(...) mesmo nos casos concretos em que houver impossibilidade ou excessiva onerosidade, não será necessariamente a pandemia em si o evento que afeta o contrato. Em muitos

casos, o impacto nos contratos está sendo gerado por restrições adotadas pela Administração Pública – fato do príncipe, na expressão consagrada na tradição publicista – em virtude da pandemia. São essas restrições e sua influência sobre cada contrato que precisam ser analisadas individualmente. E mais: mesmo quando se estiver diante de situações de impossibilidade do cumprimento da prestação ou de excessiva onerosidade para o seu cumprimento, como ocorre, por exemplo, com contratos de transporte diante de fechamento de fronteiras e outras restrições à circulação de pessoas, é preciso ter muito cuidado com fórmulas generalizantes ou soluções em abstrato, especialmente aquelas que podem ser invocadas para embasar o descumprimento de contratos em meio a um cenário de crise (SCHREIBER, 2020, p. 01).

Neste cenário, a teoria da imprevisão, assistida por valores sociais e respeito aos direitos da personalidade, pode ter contribuição importante na revisão contratual, de modo a não trazer prejuízos ao credor e, ao mesmo tempo, tornar o contrato mais brando para que o devedor seja adimplente e possa garantir a sua moradia. Nesse sentido:

Assim, em vez do contrato irrevogável, fixo, estático e cristalizado de ontem, conhecemos um contrato dinâmico e flexível, que as partes devem adaptar para que ele possa sobreviver, superando, pelo eventual sacrifício de alguns dos seus interesses, as dificuldades encontradas no decorrer da sua existência. A plasticidade do contrato transforma a sua própria natureza, fazendo com que os interesses divergentes do passado sejam agora convertidos, na maioria dos casos, numa verdadeira parceria, na qual todos os esforços são válidos e necessários para fazer subsistir o vínculo entre os contratantes respeitados, evidentemente, os direitos individuais (WALD, 2004, p. 111).

Veja que o devedor financia seu imóvel na busca de um lar para sua família, no entanto, em razão de um evento imprevisível, como a pandemia, por exemplo, acaba perdendo seu emprego, não possuindo condições de arcar com as parcelas do financiamento imobiliário. No atual entendimento, o devedor será executado e perderá o imóvel. Logo:

A modificação superveniente e forçada do contrato exige uma postura rígida, mas, ao mesmo tempo, complacente do judiciário, por mais contraditório que isso possa parecer. Rí-

gida porque a aplicação das teorias deve observar pressupostos bem específicos; complacente porque é necessária uma análise do caso concreto e seus pormenores, para além da simples legalidade em sentido estrito (MONTEIRO, 2020, p. 54).

Neste caso, com vistas a proteger a moradia, deve-se fazer o maior esforço possível para garantir que o devedor permaneça no imóvel. Não há de ser adotada a resolução do contrato, pois tal hipótese abalaria o sistema obrigacional como se conhece, contudo, a revisão contratual deve ser utilizada, de modo que torne o contrato de financiamento menos oneroso para o devedor, sem trazer prejuízo ao credor.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo deste trabalho foi elucidar o tratamento jurídico dado à teoria da imprevisão e à sua função na proteção do direito da personalidade, em especial o direito à moradia. É demonstrado um outro tratamento da teoria da imprevisão, pelo viés dos direitos fundamentais, principalmente o direito à moradia, em que se deve levar em consideração a situação atual do devedor, que diante de um evento extraordinário e imprevisível, restou inadimplente em contrato de financiamento habitacional, devendo se preservar o contrato em detrimento de sua rescisão.

Sem causar prejuízo ao credor, deve-se tornar a obrigação mais branda para o devedor cumpri-la, com o objetivo de manter o devedor no imóvel. Isto ocorre em atenção aos princípios fundamentais encravados na Constituição Federal de 1988, principalmente a dignidade da pessoa humana e o direito à moradia.

Portanto, conclui-se que a imprevisão é real e deve ser aplicada aos contratos de financiamento habitacional. No entanto, com as ressalvas já feitas anteriormente, no sentido de buscar a justiça social diante de uma condição extremamente onerosa para a parte, que possa vir a sofrer uma privação do direito fundamental à moradia. A revisão contratual, nestes casos, visa a satisfação de ambas as partes da relação jurídica, vez que uma delas ainda gozará da propriedade imóvel e a outra parte terá seu crédito adimplido.

REFERÊNCIAS

AINA, Eliane Maria Barreiros. **O direito à moradia nas relações privadas.**

Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

ALVES e MEDA. A proteção do direito à moradia adequada e sua importância para o desenvolvimento infantojuvenil na perspectiva dos direitos de personalidade. **Revista Jurídica Cesumar** - Mestrado, v. 18, n. 1, p. 181-207, janeiro/abril 2018. Disponível em: <<https://periodicos.unicesumar.edu.br/index.php/revjuridica/article/view/5611/3188>>. Acesso em: 31 de agosto de 2022.

BARROSO, Luís Roberto. **O novo direito constitucional brasileiro**. Belo Horizonte: Fórum, 2013.

BORGES, Nelson. **A teoria da imprevisão no Direito Civil e no Processo Civil**: com referência ao CC de 16 e ao NCC. São Paulo: Ed. Malheiros, 2002.

CUNHA, T. A. da. A teoria da imprevisão e os contratos administrativos. **Revista de Direito Administrativo**, [S. l.], v. 201, p. 35-44, 1995. DOI: 10.12660/rda.v201.1995.46566. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/view/46566>. Acesso em: 31 de agosto de 2022.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo Curso de direito civil**, volume 4: contratos tomo I: Teoria geral / Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho, - 10 ed. ver. E atual. - São Paulo: Saraiva, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, volume III, contratos e atos unilaterais / Carlos Roberto Gonçalves - 6 ed. ver. - São Paulo: Saraiva, 2009.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Direitos fundamentais e dignidade da pessoa humana** / Cleyson de Moraes Mello, Thiago Moreira - Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2015.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de; MARÇAL, T. B. Direito à Moradia como Direito da Personalidade. **Revista da EMERJ**, v. 19, p. 131-157, 2016. Disponível em: <https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista75/revista75_131.pdf>. Acesso em: 28 de agosto de 2022.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. **Direito à Moradia**. São Paulo: Atlas, 2011.

MONTEIRO, Julyanna Assunção Silva. **A PANDEMIA DE COVID-19 E O INSTITUTO DA REVISÃO CONTRATUAL**: uma análise da aplicabi-

lidade das teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva nos contratos. 2020. 81 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco, São Luís, 2020.

PERLINGIERI, Pietro. **Perfis do Direito Civil** – Introdução ao Direito Civil Constitucional. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. **Revisão judicial dos contratos**: autonomia da vontade e a teoria da imprevisão / Otavio Luiz Rodrigues Junior. – São Paulo: Atlas, 2002.

SCHREIBER, Anderson. **Devagar com o andor: coronavírus e contratos** – importância da boa-fé e do dever de renegociar antes de cogitar de qualquer medida terminativa ou revisional. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/322357/devagar-com-o-andor-coronavirus-e-contratos-importancia-da-boa-fe-e-do-dever-de-renegociar-antes-de-cogitar-de-qualquer-medida-terminativa-ou-revisional>. Acesso em: 25 de agosto de 2022.

SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. **Direito à moradia e de habitação**: análise comparativa e suas implicações teóricas e práticas com os direitos da personalidade. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

TEPEDINO, Gustavo. “Editorial”. **Revista Trimestral de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Renovar, v. 2, abr./jun. 2000.

VASCONCELOS, Pedro Pais de. **Direito de personalidade**. Coimbra: Almedina, 2006.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos** / Sílvio de Salvo Venosa. – 9 ed. – São Paulo: Atlas, 2009.

WALD, Arnold. A evolução da Responsabilidade Civil e dos Contratos no Direito Francês e no Brasileiro. **Revista da EMERJ**, 26, 2004.

ZANETTI, Andrea C. Col. professor Agostinho Alvim - **Princípio do equilíbrio contratual**, 1ª Edição. Saraiva, 12/2011. [Minha Biblioteca]. Acesso em: 25 de agosto de 2022.

NOTAS

1 Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

2 Art. 7º - IV - salário mínimo, fixado em lei, nacionalmente unificado, capaz de atender a suas necessidades vitais básicas e às de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social, com reajustes periódicos que lhe preservem o poder aquisitivo, sendo vedada sua vinculação para qualquer fim;

3 Art. 23º - IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

4 Art. 5º - § 2º 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.

5 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.

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

7 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.

8 AGRADO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL. SFH. REVISÃO DAS PARCELAS. REDUÇÃO DA RENDA. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Ação de revisão de contrato de financiamento imobiliário firmado pelo SFH, visando a renegociação do valor das prestações mensais e o alongamento do prazo de liquidação, com fundamento no Código de Defesa do Consumidor. 2. O Tribunal de origem, examinando as condições contratuais, concluiu que o recálculo da parcela estabelecida contratualmente não está vinculado ao comprometimento de renda do mutuário, mas sim à readequação da parcela ao valor do saldo devedor atualizado. Nesse contexto, entendeu que, para justificar a revisão contratual, seria necessário fato imprevisível ou extraordinário, que tornasse excessivamente oneroso o contrato, não se configurando como tal eventual desemprego ou redução da renda do contratante. 3. Efetivamente, a caracterização da onerosidade excessiva pressupõe a existência de vantagem extrema da outra parte e acontecimento extraordinário e imprevisível. Esta Corte já decidiu que tanto a teoria da base objetiva quanto a teoria da imprevisão “demandam fato novo superveniente que seja extraordinário e afete diretamente a base objetiva do contrato” (AgInt no REsp 1.514.093/CE, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe de 7/11/2016), não sendo este o caso dos autos. 4. Agravo interno não provido. (STJ-AgInt no AREsp: 1340589; Quarta Turma; Rel. Ministro Raul Araújo; Dj: 24/04/2019).

9 PROCESSUAL CIVIL E BANCÁRIO. SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DE PRESTAÇÕES DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO. PANDEMIA DO COVID-19. FATO IMPREVISÍVEL E EXTRAORDINÁRIO. TEORIA DA IMPREVISÃO. ARTIGO 478 DO CC/2002. ARTIGO 6º DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. 1. Os reflexos da crise financeira enfrentada em decorrência da progressão e agravamento da pandemia da COVID-19 encaixam-se na configuração de fato imprevisível e extraordinário, para fins de aplicabilidade da teoria da imprevisão, a fim de permitir a adoção de medidas

de proteção dos negócios jurídicos, cujo cumprimento restou prejudicado em virtude da suspensão e/ou diminuição drástica da atividade principal da empresa. 2. Por outro lado, o reconhecimento da existência de fato imprevisível e extraordinário, hábil a permitir a aplicação da teoria da imprevisão, a teor do disposto no artigo 478 do CC/2002, não se presta para suspender o pagamento das prestações do contrato pelo prazo de 24 meses conforme requereu a agravante. No entanto, entendeu-se plenamente aplicável para permitir a concessão de um prazo razoável para cumprimento da obrigação assumida. 3. Parcialmente deferida a antecipação dos efeitos da tutela para permitir a suspensão do pagamento das prestações do contrato, pelo prazo de 120 dias, contados a partir da intimação da decisão (TRF 4 R – AI: 50294834010104040000; Rel. Marga Inge Barth Tessler; Terceira Turma; DJ: 25/08/2020).

