

XXXII CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI SÃO PAULO - SP

DIREITO E SUSTENTABILIDADE III

REGINA VERA VILLAS BOAS

MARIA EDELVACY MARINHO GILLOT

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Profa. Dra. Samyra Haydée Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRIO - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Ednilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

Comunicação:

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

Educação Jurídica

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - PR

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - SP

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - MS

Eventos:

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Comissão Especial

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UFRJ - RJ

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - PB

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - MG

Prof. Dr. Rogério Borba - UNIFACVEST - SC

D597

Direito e sustentabilidade III[Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Regina Vera Villas Boas, Maria Edelvacy Marinho gillot – Florianópolis: CONPEDI, 2025.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5274-328-2

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Os Caminhos Da Internacionalização E O Futuro Do Direito

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito. 3. Sustentabilidade. XXXII Congresso Nacional do CONPEDI São Paulo - SP (4: 2025: Florianópolis, Brasil)

CDU: 34

XXXII CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI SÃO PAULO - SP

DIREITO E SUSTENTABILIDADE III

Apresentação

O "XXXII Congresso Nacional do CONPEDI" foi realizado entre os dias 26 e 28 de novembro de 2025. O evento designou um marco de excelência acadêmica e colaboração científica, reunindo pesquisadores e estudiosos de inúmeras áreas do Direito.

Destaque especial é ofertado aos artigos apresentados no Grupo de Trabalho intitulado "Direito, e Sustentabilidade – III" (GT- 37), os quais demonstraram a relevância e a profundidade dos estudos sobre as temáticas investigadas. O Grupo de Trabalho foi coordenado pelas Professoras Doutoras Regina Vera Villas Boas (Pontifícia Universidade Católica de São Paulo) e Maria Edelvacy Marinho Gillot (Universidade Presbiteriana Mackenzie), as quais propiciaram aos pesquisadores um espaço privilegiado às apresentações e aos debates sobre questões fundamentais a respeito da sustentabilidade.

O Grupo de Trabalho recebeu para apreciação inúmeros artigos de qualidade metodológica e de importância crítica, entre os quais são destacados os seguintes títulos: Políticas públicas em uma perspectiva biocêntrica: o reconhecimento dos direitos da natureza e seus efeitos práticos; Análise da responsabilidade civil na jurisprudência brasileira pelos danos causados a saúde em razão do uso de agrotóxicos; ESG e sustentabilidade: o propósito além do lucro, uma análise da responsabilidade sociambiental das empresas; Saneamento básico em territórios ribeirinhos de Belém: um ensaio sobre direitos, ausências e justiça ambiental; direito, sustentabilidade e imprevisibilidade: A revisão dos contratos de arrendamento rural diante das enchentes no rio grande do sul de 2024; Reconhecimento da identidade pesqueira artesanal no brasil: Perspectivas jurídicas e de sustentabilidade; Agenda 2030 da organização das nações unidas, objetivos de desenvolvimento sustentável e desenvolvimento: aportes ao debate teórico-metodológico; Submissão ecológica e racionalidade econômica: barreiras à eficácia do direito internacional do meio ambiente; A Lei Geral do Licenciamento ambiental: análise crítica a partir do direito da sociobiodiversidade; Projeto de lei da devastação: uma análise jurídica da interseção entre neoliberalismo, retrocessos na proteção ambiental e o acordo de Escazú ; Regulação climática e mercado financeiro: Impactos sobre a litigância climática; Os custos socioambientais do uso de inteligência artificial; o direito municipal: competências do município à sadia qualidade de vida; Compromisso climático brasileiro na NDC 24: a inovação tecnológica como vetor de sustentabilidade; Instrumentalizando a política ambiental municipal; Educação ambiental crítica nas escolas: limites, desafios e possibilidades para uma transformação social sustentável; Cidades resilientes e mobilidade

urbana sustentável: uma análise do programa cidades verdes resilientes; Sustentabilidade na prática: como as escolas estaduais de minas gerais gerenciam seus resíduos sólidos; Educação, licenciamento e clima: um caminho para a sustentabilidade; Políticas públicas e economia circular: promovendo a transição para um desenvolvimento sustentável.

Foram expostos, também, no referido Grupo de Trabalho (GT-37), entre outras, a pesquisa intitulada “Sustentabilidade e desenvolvimento sustentável: amadurecimento dos conceitos a partir da ECO 92, RIO+20 e Agenda 2030 da ONU“ (do GT-36).

A qualidade dos trabalhos expostos foi admirável, refletindo o alto nível, a inovação acadêmica e o compromisso dos pesquisadores-autores com a pesquisa acadêmica. As contribuições dos estudiosos trouxeram reflexões significativas que enriqueceram e desafiaram os debates sobre a temática que é atual e contemporânea, designando perspectivas decisivas do Direito.

O "XXXII Congresso Nacional do CONPEDI", além de consolidar a sua vocação de canal de referência no cenário acadêmico nacional e internacional, reafirma relevante compromisso com a excelência da qualidade científica e da produção do conhecimento jurídico.

Nesse sentido, estão todos convidados a apreciarem a verticalidade e atualidade dos preciosos artigos promovidos pelo "XXXII Congresso Nacional do CONPEDI", por meio de todos os canais disponíveis pelo Congresso, destacada a presente publicação, que propicia uma leitura integral dos artigos que foram expostos no Grupo de Trabalho "Direito e Sustentabilidade – III".

Agradecemos a todos os participantes, coordenadores e apoiadores por tornarem o evento um sucesso e, também, por contribuírem para o avanço contínuo da pesquisa jurídica no Brasil.

Saudações dos coordenadores.

Regina Vera Villas Bôas - Professora Doutora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo

Maria Edelvacy Marinho Gillot - Professora Doutora da Universidade Presbiteriana Mackenzie

DIREITO, SUSTENTABILIDADE E IMPREVISIBILIDADE: A REVISÃO DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL DIANTE DAS ENCHENTES NO RIO GRANDE DO SUL DE 2024

LAW, SUSTAINABILITY, AND UNPREDICTABILITY: THE REVISION OF RURAL LEASE CONTRACTS IN LIGHT OF THE 2024 FLOODS IN RIO GRANDE DO SUL

Gislaine Ferreira Oliveira¹
Alyce de Souza Cruz²

Resumo

As enchentes que ocorreram no estado do Rio Grande do Sul, no ano de 2024, causaram prejuízos sem precedentes para diversos setores no estado, dentre eles a atividade rural. Neste aspecto, o presente estudo tem como objetivo analisar a possibilidade ou impossibilidade de aplicação da teoria da imprevisão nos contratos de arrendamento rural, que foram atingidos pelas enchentes que ocorreram no estado do Rio Grande do Sul entre os meses de abril e maio daquele ano. Para a execução da pesquisa, adota-se o método de abordagem dedutivo, aliado ao método de procedimento monográfico e as técnicas de pesquisa bibliográfica, documental, análise jurisprudencial e estudo de caso. Foram analisadas as possibilidades de aplicação da teoria imprevisão, a partir dos fundamentos legais e doutrinários acerca do tema, bem como as especificidades legais dos contratos de arrendamento rural frente ao dirigismo estatal. Por fim, constata-se que as enchentes de 2024 trata-se de um evento climático extraordinário, no entanto, as jurisprudências relativas ao tema ainda não são pacíficas quanto à imprevisibilidade do desastre e alteração dos contratos de arrendamento rural. É essencial uma adaptação dos contratos rurais considerando as novas realidades de emergência climática.

Palavras-chave: Arrendamento rural, Contratos agrários, Emergência climática, Enchentes, Teoria da imprevisão

Abstract/Resumen/Résumé

The floods that occurred in the state of Rio Grande do Sul in 2024 caused unprecedented damage to various sectors in the state, among them, rural activity. In this regard, the present study analyzes the possibility or impossibility to apply the theory of unforeseeability to rural lease contracts which were affected by the floods that took place in Rio Grande do Sul, between the months of April and May of that year. The research adopted the deductive

¹ Doutoranda em Ciências Sociais e Mestre em Direito pela UFSM. Professora da Universidade Franciscana. Advogada. E-mail: gislaineoliveira7@gmail.com.

² Graduada em Direito pela Universidade Federal de Santa Maria. Advogada. E-mail: alycecr077@gmail.com.

approach method, combined with the monographic procedure method and the techniques of bibliographic and documentary research, case law analysis, and case study. The study analyzes the possibilities of applying the theory of unforesightability based on legal and doctrinal foundations on the subject, as well as the legal specificities of rural lease contracts in the context of state intervention. Finally, it is concluded that the 2024 floods constitute an extraordinary climatic event; however, case law on the matter is still not settled regarding the unforesightability of the disaster and the modification of rural lease contracts. It is essential to adapt rural contracts to reflect the new realities of climate emergencies.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Rural lease, Agrarian contracts, Climate emergency, Floods, Theory of unforesightability

1 INTRODUÇÃO

As enchentes que assolaram o estado do Rio Grande do Sul, nos meses de abril e maio de 2024, apresentaram impactos e extensividade territorial nunca observados antes no estado. Por essa razão, verifica-se ser imprescindível analisar a possibilidade de aplicação da teoria da imprevisão nos contratos agrários de arrendamento rural, afetados pelo desastre meteorológico. Sabe-se que os contratos de arrendamento rural estão regulamentados no art. 95 do Estatuto da Terra, bem como no Decreto nº 59.566 de 1966. Contudo, há lacuna no que se refere à ausência de estudos que abordem de forma específica como os eventos climáticos extremos e de larga escala influenciam a aplicação de cláusulas de força maior nos contratos agrários e as hipóteses de revisão das condições contratuais.

No mesmo aspecto, constata-se a necessidade de adequação das normativas contratuais frente ao cenário das mudanças climáticas. Esta reformulação se justifica diante da divergência na doutrina e jurisprudência quanto à imprevisibilidade dos fenômenos climáticos, uma vez que os riscos relacionados ao clima são considerados inerentes à atividade agrária. A partir desta perspectiva, por vezes, não há aplicação da extinção automática ou revisão das obrigações, sob a justificativa de que os riscos são assumidos na contratação.

Nesse contexto, questiona-se: em que medida as enchentes no Rio Grande do Sul justificam a aplicação da teoria da imprevisão para revisar ou extinguir contratos de arrendamento rural, com a finalidade de preservar o equilíbrio econômico e a função social do contrato?

Assim, o presente trabalho tem como objetivo analisar a possibilidade de utilização da teoria da imprevisão nos contratos agrários de arrendamento rural, visto que a perda da produção, assim como a ocorrência de outros prejuízos oriundos dos desastres climáticos, podem causar a inadimplência destes contratos. Dessa forma, o estudo visa trazer respostas quanto ao entendimento jurídico acerca da impossibilidade de cumprimento das obrigações contratuais em razão de casos fortuitos e de força maior, em especial as enchentes que ocorreram no Rio Grande do Sul, em 2024, a fim de evitar inadimplementos e prejuízos às partes.

Devido às mudanças climáticas, tornam-se cada vez mais comuns os desastres ambientais e meteorológicos de grande escala, conforme ocorreu no Rio Grande do Sul entre os meses de abril e maio de 2024. Na ocasião, 478 dos 497 municípios foram afetados pelas fortes chuvas, que causaram deslizamentos e inundações por todo o estado. Neste contexto, houve a grande perda das produções do setor agropecuário, de modo que se faz necessária a

análise das consequências jurídicas sobre as obrigações das partes e a abrangência das cláusulas contratuais relacionadas à força maior, bem como a possibilidade de renegociação dos contratos agrários. A escolha pela análise dos contratos de arrendamento rural, decorre da natureza do contrato, no qual os riscos econômicos e técnicos resultantes das perdas ou reduções da colheita são assumidos pelo arrendatário.

Para a realização deste artigo, utiliza-se o método de abordagem dedutivo, porquanto o estudo partirá da análise da teoria da imprevisão, a fim de verificar a possibilidade da sua aplicação em um caso específico, qual seja, nos contratos de arrendamento rural afetados pelas enchentes do Rio Grande do Sul, no ano de 2024. A partir dessa análise, busca-se identificar as implicações jurídicas e os direitos das partes envolvidas, considerando as particularidades do contexto das mudanças climáticas. Ademais, será utilizado como método de procedimento o monográfico, visto que se busca estudar a teoria da imprevisão, a partir dos fundamentos legais e doutrinários sobre o tema. Desse modo, serão investigados os fatores e aspectos que ensejam o seu emprego, com o objetivo de conferir a utilização no referido caso concreto.

As técnicas de pesquisa utilizadas neste estudo incluem a pesquisa bibliográfica, por meio de estudos da doutrina e legislação, assim como a técnica documental, a partir da análise da legislação vigente e de relatórios e documentos oficiais relacionados ao desastre climático e o estudo de caso acerca do fato das enchentes ocorridas no Rio Grande do Sul, no ano de 2024. Por fim, será realizada a análise jurisprudencial, com o objetivo de verificar o entendimento, em especial, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul e do Superior Tribunal de Justiça sobre a temática.

O presente artigo divide-se em dois capítulos, o primeiro visa trazer os fundamentos legais e doutrinários que embasam a possibilidade ou impossibilidade de aplicação da teoria da imprevisão aos contratos de arrendamento rural. Enquanto o segundo capítulo, por sua vez, estará voltado ao estudo das enchentes que ocorreram entre os meses de abril e maio de 2024 no estado do Rio Grande do Sul e será apresentada a análise das jurisprudências relevantes ao tema.

2 OS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL E A (IM)POSSIBILIDADE DA TEORIA DA IMPREVISÃO: FUNDAMENTOS LEGAIS E DOUTRINÁRIOS

O Direito Agrário, no Brasil, surge com a necessidade de ampliar a regulamentação dada pela Lei de Terras de 1854, que não se mostrou eficaz para resolver os problemas de distribuição de terras no país. Com a Proclamação da República, em 1889, desencadearam

eventos significativos no avanço da institucionalização do Direito Agrário em âmbito nacional, de modo que, logo na primeira Constituição Republicana de 1891, foram transferidas para os Estados as terras devolutas (Marques, 2016, p. 26).

Em 1912, foi elaborado um conjunto de normas agrárias, restrito ao Estado do Rio Grande do Sul, que serviu como base para a sedimentação das normas fundamentais de Direito Rural, incluídas na Constituição Federal de 1934. No entanto, os impactos mais significativos foram observados com a Constituição de 1946, pois além de manter as normas já inseridas pela Constituição anterior, ampliou a abrangência das situações rurais e incluiu o Direito Agrário no rol de competências da União, por meio da Emenda Constitucional nº 10 de 1964¹ (Brasil, 1964a).

Após a edição da Emenda Constitucional nº 10 de 1964, houve a promulgação do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504), de 30 de novembro de 1964, marco que conferiu autonomia ao Direito Agrário como Ciência Jurídica (Zibetti e Querubini, 2016, p. 4). A inclusão do Direito Agrário como ramo jurídico próprio, de competência da União, constitui um conjunto de normas voltadas à utilização e aproveitamento de um imóvel rural, que abrange o direito privado e liberdade contratual, bem como o direito público, a partir do dirigismo estatal.

Antes da autonomia do Direito Agrário, as normas voltadas às relações agrárias eram disciplinadas pelo Código Civil; no entanto, o diploma legal não abarcava toda a profundidade destes negócios jurídicos. Desse modo, diante das complexas características das relações, que abrangem conceitos do direito e da economia rural, ao definir o Direito Agrário, deve haver a vinculação dos âmbitos jurídico e econômico, a fim de comportar as figuras de direito relacionadas ao desenvolvimento da atividade econômica rural, possibilitando a compreensão do conjunto de normas em sentido amplo (Optiz, 2019, p. 58).

O Estatuto da Terra tem como objetivo regular os direitos e obrigações concernentes aos imóveis rurais, para fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola, previsto no art. 1º da lei (Brasil, 1964b). O parágrafo 2º, do mesmo artigo, dispõe sobre a caracterização de Política Agrícola, evidenciando o papel ativo do Estado no interesse da economia rural:

Art. 1º Esta Lei regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola.
[...]

¹ Emenda Constitucional nº 10 de 9 de novembro de 1964 (Brasil, 1964a) dispõe: Art. 1º A letra a do nº XV do art. 5º da Constituição Federal passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 5º Compete à União; XV - Legislar sobre: a) direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, aeronáutico, do trabalho e agrário;" (sic).

§ 2º Entende-se por Política Agrícola o conjunto de providências de amparo à propriedade da terra, que se destinem a orientar, no interesse da economia rural, as atividades agropecuárias, seja no sentido de garantir-lhes o pleno emprego, seja no de harmonizá-las com o processo de industrialização do país.

A partir do ideal de promoção de política pública, previsto no referido diploma legal, nota-se a figura ativa do Estado nas relações que tenham por objeto os bens imóveis rurais, sobretudo quando observada a vulnerabilidade de uma das partes do negócio jurídico. Neste aspecto, as relações contratuais rurais, tipificadas no Estatuto da Terra, apresentam elementos de caráter público, com direitos e deveres irrenunciáveis, a fim de que seja garantida a função social da propriedade, ao mesmo tempo que permite o exercício da autonomia privada dos contratantes, respeitando os limites imputados, por meio das regras estabelecidas pelo Estado (Poli, 2014, p. 196).

O dirigismo estatal se manifesta pela existência de normas que impõem direitos e deveres que devem ser observados, de forma obrigatória, pelas partes da relação jurídica, de modo que havendo cláusulas em sentido contrário, serão consideradas nulas de pleno direito. Assim, nas palavras de Arnaldo Rizzato (2024, p. 995):

As normas do contrato são obrigatórias e imperativas, às quais as partes são obrigadas a submeter-se. Apresentam-se, outrossim, irrenunciáveis, de sorte a tornar nulo qualquer acordo que, direta ou indiretamente, contrarie o espírito e a letra da lei agrária, o que aparece previsto no art. 2º do Decreto nº 59.866: “Todos os contratos agrários reger-se-ão pelas normas do presente regulamento, as quais serão de obrigatória aplicação em todo o território nacional e irrenunciáveis os direitos e vantagens nelas instituídos (art. 13, inc. IV, da Lei nº 4.947, de 1966)”. E o parágrafo único: “Qualquer estipulação contratual que contrarie as normas estabelecidas neste artigo será nula de pleno direito e de nenhum efeito”.

Estas diretrizes visam proteger a produção e sua continuidade, por meio dos contratantes que não são proprietários e desenvolvem a exploração da terra, considerados hipossuficientes nesta relação. Em que pese o contrato de arrendamento rural, objeto de estudo nesta pesquisa, tenha caráter privado, formulado a partir da autonomia das partes, deve ser observado o princípio da irrenunciabilidade das cláusulas obrigatórias, atribuído aos contratos agrários.

Neste aspecto, tem-se o papel do Estado como regulador das relações contratuais no meio rural, com o objetivo de proteger e corrigir o desequilíbrio entre o proprietário da terra e o arrendatário. Este cenário evidencia a importância de compreender, também, a natureza jurídica dos contratos, em especial aqueles que envolvem o uso temporário da terra, assim como os institutos que originam esta relação jurídica, a fim de interpretar melhor sua execução no cenário atual. Neste aspecto, observam-se os contratos agrários, tipificados no Estatuto da Terra

e que possuem como objeto o uso e posse temporária da terra, nas modalidades de arrendamento rural e parceria rural, regulados pelo Decreto 59.566/66.

No contrato de arrendamento rural há cessão de terras para aquele denominado “arrendatário”, por um período de tempo, que pode ser previamente determinado ou não, para exercer a posse direta do bem, com uso e gozo do imóvel, com o objetivo de exercer a atividade agrícola, pecuária ou agroindustrial, mediante retribuição ou aluguel, nos limites previsto em lei. Neste sentido, nas palavras de Gustavo Tepedino (2021, p. 292):

O contrato de arrendamento rural, disciplinado pelo Decreto n. 59.566 de 14 de novembro de 1966, pelo Código Civil e outras leis especiais, traduz negócio jurídico agrário mediante o qual o arrendante se obriga a ceder ao arrendatário, por tempo determinado ou indeterminado, a posse direta do bem, com a transferência das faculdades de uso e gozo do imóvel rural, podendo incluir outros bens, benfeitorias e/ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial extractiva ou mista, tendo por correspextivo o pagamento de certa retribuição ou aluguel, observando os limites percentuais da lei.

Quanto às figuras que compõem o contrato de arrendamento, de um lado tem-se o arrendador ou arrendante, que cede o imóvel ou aluga, nos termos do art. 3º, §2º do Decreto nº 59.566/66, o qual pode ser proprietário, usufrutuário, usuário ou possuidor do imóvel, desde que tenha direito a explorá-lo ou a destiná-lo às relações contratuais. Do outro lado, tem-se a figura do arrendatário, que pode ser pessoa ou conjunto familiar, representado pelo seu chefe, que toma o imóvel mediante aluguel (Brasil, 1966), podendo qualquer das partes ser pessoas jurídicas de direito privado ou público.

Conforme já exposto, o contrato de arrendamento não possui forma prevista em lei, mas deve respeitar as normas obrigatórias para sua formação, em razão da necessidade de observância da função social do contrato e proteção da parte vulnerável da relação contratual agrária, manifestadas por meio do Estatuto da Terra e Decreto nº 59.566. Uma vez que os contratos de arrendamento devem respeitar as leis agrárias, alguns regramentos devem ser observados, como o prazo mínimo de 3 anos, não podendo findar antes de terminada a colheita e a remuneração não poderá ser superior a 15% do valor cadastral do imóvel (Brasil, 1964). Estas diretrizes, fixadas em lei, não podem ser afastadas pela vontade das partes, do mesmo modo que não podem ser afastadas ou relativizadas por regramentos constantes no Código Civil, haja vista o código civilista ser aplicado somente de forma subsidiária aos contratos agrários, nos casos em que a legislação agrária for omissa.

Dessa forma, compreendida a estrutura e a natureza jurídica do contrato de arrendamento rural, bem como suas peculiaridades formais e materiais, passa-se à análise dos

princípios que norteiam o direito contratual brasileiro e que incidem, também, sobre essas relações jurídicas. O direito contratual brasileiro possui como princípios basilares a autonomia de vontade das partes contratantes, a função social do contrato e a conservação contratual, os quais estão internamente relacionados entre si (Tartuce, 2025, p. 625). Ocorre que a liberdade de contratar encontra limites na legislação e jurisprudência, além dos regramentos especiais do direito agrário, a partir da necessidade de revisão dos contratos, em casos especiais, visto a necessidade de evitar a extinção do negócio jurídico.

No Código Civil (Brasil, 2002), o art. 478 estabelece que, nos contratos de prestação continuada ou diferida, poderá o devedor pedir a resolução do contrato caso a prestação se torne excessivamente onerosa em razão de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis. Nesse sentido, apesar de o artigo prever a resolução contratual, ou seja, a extinção do contrato, a doutrina entende que a previsão legal permite a revisão dos contratos em atenção ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, conforme Enunciado 176, da III Jornada de Direito Civil.

Assim, tem-se a teoria da imprevisão, aplicada em especial aos contratos de execução continuada, que permite rediscutir os preceitos contidos em uma relação contratual, em razão de eventos imprevisíveis e externos à vontade das partes (Gagliano; Pamplona, 2024, p.393). Significa dizer que esta teoria permite a revisão dos contratos quando novas circunstâncias alterem excessivamente a situação do fato existente à época em que foi assinado o contrato, tornando demasiadamente onerosa a obrigação por um dos contratantes.

Apesar de o Código Civil ter como princípio a intangibilidade contratual, não repele a revisão dos contratos, de modo que os doutrinadores sustentam a aplicação desta teoria no direito brasileiro (Mereniuk, 2011, p. 74). O emprego da teoria parte do pressuposto de existência da cláusula *rebus sic stantibus*² implícita aos contratos em que as prestações se protraem no tempo, aplicável às situações limites de cumprimento. Logo, deve haver uma profunda modificação da situação e que a alteração seja imprevisível, ponto determinante para a utilização da teoria, porquanto a mera onerosidade excessiva, quando previsível, não comporta fundamento para que o contrato seja revisado ou resolvido (Frantz, 2007, p. 23).

O cenário atual das relações contratuais, apesar de fundamentada no princípio da força obrigatória dos contratos, não comporta mais uma abordagem individualista e restrita, de modo

² “A cláusula *rebus sic stantibus* é abreviação da fórmula *contractus qui habent tractum sucessivum et dependentiam de futuro rebus sic stantibus intelliguntur* e tem a seguinte tradução para a cláusula *rebus sic stantibus*: nos contratos de trato sucessivo ou a termo, o vínculo obrigatório estende-se subordinado à continuação daquele estado de fato vigente ao tempo da estipulação.” (Fonseca, 1943, p. 14).

que devem ser observadas as variantes da ordem jurídica, social, econômica e política. Uma idealização pura dos contratos consideraria as regras inalteráveis, atribuindo a força obrigacional daquilo que foi estipulado na contratação, contudo, o contexto atual apresenta situações que exigem a modificação da relação, em detrimento de um bem maior. Dessa forma, a revisão e intervenção judicial seria justificada pelo surgimento de um fato superveniente que altera a situação que as partes contratantes se encontravam (Alves, 2010 p.41)

Isto posto, a aplicação da teoria da imprevisão nas relações contratuais visa evitar a extinção do negócio jurídico, permitindo a revisão das cláusulas para que seja possível o cumprimento das obrigações. No entanto, verifica-se a controvérsia quanto ao que é considerado imprevisível e quais fatores são considerados inerentes aos negócios jurídicos firmados de modo que, por isso, afastariam a aplicabilidade deste conceito. Segundo o Código Civil, os requisitos para suscitar a teoria são a existência de um contrato de execução continuada ou diferida; prestação excessivamente onerosa; acontecimento extraordinário e imprevisível (Brasil, 2002), de modo que se mostra imprescindível o nexo causal entre o acontecimento extraordinário e a onerosidade excessiva.

Para Tartuce (2024, p. 628), a imprevisibilidade e extraordinariedade de um acontecimento deve estar diretamente relacionado ao impacto, ou seja, caso o desequilíbrio seja exorbitante, presume-se então a imprevisibilidade das causas que conduziram ao desequilíbrio. Em contrapartida, para Paulo Lôbo (2023, p. 83), imprevisível é aquele fato que não poderia ser previsto pelas partes, quando na formalização do negócio jurídico, e que afeta substancialmente o valor da prestação. Conforme o referido doutrinador, “não se exige que o motivo seja extraordinário, podendo ser qualquer acontecimento ordinário da vida, desde que imprevisível no nascimento do fato gerador da dívida”.

Em suma, para a incidência da teoria, devem estar presentes concomitantemente a alteração radical existente ao tempo da formação, decorrentes de circunstâncias imprevistas e extraordinárias, onerosidade excessiva não compensada por outras vantagens anteriores ou esperáveis e o enriquecimento inesperado e injusto para o credor. Por outro lado, a teoria é afastada nos seguintes contratos (Rizzato, 2023 p. 138):

- a) os contratos unilaterais, por ausência de desequilíbrio de prestações;
- b) as promessas de contrato, por inexistência de acordo assente de vontades, passíveis que são de justo arrependimento;
- c) os contratos geradores de obrigação imediata, por incabível a imprevisão e inconfigurável a superveniência;
- d) os contratos aleatórios, por sua natureza incerta ou dependente de fato futuro;

e) os contratos nos quais ambas as partes, por inequívoca e clara manifestação de vontade, reservam-se mutuamente a suportar os efeitos imprevisíveis e supervenientes, abrindo mão de quaisquer garantias implícitas.

No que se refere à aplicação da teoria da imprevisão nas relações agrárias, é necessário que sejam considerados fatores internos a esse tipo contratual, observando as características específicas constantes, quando comparados aos contratos civis gerais. Isso porque, além do caráter privado, os contratos de arrendamento envolvem, também, o interesse público, de modo que o Estado impõe mecanismos de regulamentação das políticas públicas neste setor.

Neste aspecto, a aplicação da teoria da imprevisão, significaria mais um meio de intervencionismo de proteção ao contratante, quando verificado o comprometimento financeiro na relação contratual. Para Coelho (2008, p. 124), a teoria da imprevisão não somente poderia ser aplicável aos contratos agrários, como também seria legítima a sua aplicação:

Por fim, há que se invocar que a *legis dispotio* aqui está para a norma escrita ou não. Pois bem: se onde está a mesma razão aplica-se o mesmo direito e não estando presentes nos contratos agrários, o mesmo interesse público que legitimou o intervencionismo nos contratos de consumo e locatícios, não se pode negar aplicação à Teoria da Imprevisão àqueles se nesses expressamente se admitiu.

Conclui-se, enfim, que o momento atual do Direito e princípios de hermenêutica recomendam a aplicação da Teoria da Imprevisão aos contratos agrários, não havendo nenhum motivo que determine o contrário; muito pelo contrário, a Teoria da Imprevisão só vem somar à proteção deferida pela lei agrária a espécie de contrato.

Assim, José Fernando Lutz Coelho (2011, p. 162) entende que a quebra da reciprocidade, que proporcione a vantagem desarrazoada de uma parte em detrimento da outra autoriza a intervenção estatal na autonomia de vontade, para adequar o contrato, a fim de tornar justo, primorando pelo princípio da função social do contrato. Nos contratos de arrendamento, a onerosidade excessiva se revela àquele que se obriga a pagar os alugueis ou parcelas, logo, havendo a onerosidade excessiva, não é possível a continuação de um contrato nos moldes originários, uma vez que não condiz com a realidade do mercado após a ocorrência dos eventos considerados imprevisíveis.

É de suma importância que os acontecimentos que ensejam a invocação da teoria da imprevisão sejam acontecimentos imprevisíveis e não imputáveis às partes, isso porque a teoria surge da possibilidade de resolução contratual, ou modificação nos casos em que seja possível alteração equitativa, dos contratos que se tornavam impossíveis de serem cumpridos. Ocorre que, para os contratos de arrendamento rural, além do evento extraordinário e imprevisível, deve ser observado se o acontecimento integra o duplo risco da atividade agrária, o qual divide-

se no risco do empreendimento econômico e o risco agrobiológico, caracterizando a agrariedade.

A partir da perspectiva da agrariedade da atividade agrária, tem-se que os riscos agrobiológicos, os quais envolvem os eventos decorrentes do clima, são inerentes à atividade agrária, o que ensejaria o afastamento da imprevisibilidade em eventos climáticos que causassem a impossibilidade de cumprimento da obrigação contratual. Ainda, levanta-se o questionamento quanto à possibilidade de aplicação da teoria da imprevisão aos contratos agrários, porquanto o Estatuto da Terra e o Decreto nº 59.566/64 não possuem previsão específica quanto à teoria da imprevisão, razão pela qual a teoria somente seria aplicável de maneira subsidiária, assim como os regramentos do Código Civil.

3 A POSSIBILIDADE DA ADOÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO NAS ENCHENTES NO RIO GRANDE DO SUL DE 2024: UMA ANÁLISE JURISPRUDENCIAL

As enchentes que ocorreram no estado do Rio Grande do Sul, no ano de 2024, objeto de estudo nesta pesquisa, desencadearam impactos em 478 municípios, equivalente a 96% das cidades gaúchas (Rio Grande do Sul, 2024a). De pronto, observa-se tratar de um evento climático de larga extensão, cujos impactos não têm precedentes³, de modo que necessária a análise quanto à (im)previsibilidade da sua ocorrência.

Os boletins emitidos pelo Instituto Nacional de Meteorologia – INMET, demonstram que a combinação de diferentes sistemas meteorológicos, causaram a catástrofe no estado, por meio dos altos volumes de chuvas. Com o intuito de comparar o total de chuva no mês de maio de 2024 com o último ano em que fora registrado um recorde de precipitação, o Instituto elaborou um gráfico, apresentando que os municípios de maio de 2024 foram os mais chuvosos desde a abertura das estações meteorológicas em 1961 (INMET, 2024a).

Os eventos climáticos que desencadearam as enchentes, iniciaram no dia 24 de abril de 2024, intensificando-se no dia 27, nas áreas do Vale do Rio Pardo, região central do estado, com fortes chuvas e granizo. Posteriormente, no dia 29 do mesmo mês, foi emitido o primeiro

³ Este artigo foi desenvolvido nos meses de abril a junho de 2025, um ano após a ocorrência das enchentes ora analisadas. Durante o período de abril e maio de 2025, a Defesa Civil emitiu alertas sobre a possibilidade de chuvas intensas, semelhantes às ocorridas no ano de 2024. Contudo, mesmo com os alertas e estudos que indicavam a possibilidade, as chuvas intensas não ocorreram, fato que respalda a extraordinariedade daquele evento. Ademais, o artigo foi finalizado no período em que iniciou uma situação de encheente no mês de junho, mas ainda não da mesma dimensão que no ano de 2024, dessa forma, a análise de imprevisibilidade centra-se no fenômeno de 2024.

alerta vermelho, pelo Instituto Nacional de Meteorologia (INMET, 2024b) acerca do elevado volume de chuvas.

No Brasil, o Centro Nacional de Monitoramento e Alertas de Desastres Naturais - Cemaden/MCTI monitora e emite alertas aos municípios e ao Centro Nacional de Gestão de Riscos e Desastres - Cenad, simultaneamente, para antecipar o risco de inundações ou deslizamentos de terra. No que se refere aos riscos verificados para o Rio Grande do Sul, os primeiros alertas foram enviados no dia 29 de abril, em nível moderado, ao município de Alegrete, no entanto, no dia 1 de maio, o alerta foi atualizado para nível alto. Ainda no dia 29 de abril, foram emitidos alertas de risco hidrológicos aos municípios de Rosário do Sul, Dom Pedrito, Venâncio Aires, Alto Feliz, Santa Maria, Lajeado, Estrela e Cachoeira do Sul, de modo que os maiores acumulados de chuva estavam previstos para a região central e oeste do estado (Marengo *et al.* 2024, p.214).

Em 30 de abril de 2024, foram registrados os primeiros óbitos em decorrência das chuvas, bem como foi emitido o primeiro boletim, pelo governo do estado, informando que 77 municípios haviam sido afetados até aquele momento (Rio Grande do Sul, 2024b). Diante da piora do cenário, visto que os efeitos do alto volume de chuva já haviam afetado 114 municípios e 19 mil pessoas, em 1º de maio de 2024, foi decretado estado de calamidade pública⁴, de acordo com o decreto nº 57.596, caracterizando como desastre natural meteorológico COBRADE 1.3.2.1.4⁵ (Rio Grande do Sul, 2024c). As chuvas, inundações, deslizamentos de terra continuaram nos dias posteriores e no dia 31 de maio, a Defesa Civil emitiu o Decreto nº 57.646 (Rio Grande do Sul, 2024d) ampliando para 95 municípios em estado de calamidade e 323 em situação de emergência⁶. O balanço apresentado pela Secretaria de Comunicação do estado, em abril de 2025, demonstrou que o desastre resultou em 478 municípios e 2.398.255 pessoas afetadas pelos efeitos danosos das chuvas (Rio Grande do Sul, 2025a).

Um estudo realizado pela Agência Nacional de Águas e Saneamento Básico (ANA) (2025, p. 11) considerou as enchentes de 2024 como o maior desastre natural da história do Rio

⁴ O Estado de Calamidade Pública é declarado quando a magnitude do desastre é tão grande que os danos e prejuízos causados ultrapassam a capacidade de resposta do poder público do ente federativo afetado. Esse estado reflete uma situação de extrema gravidade que requer um esforço considerável e coordenado de recursos externos para a resposta e recuperação (Marengo *et al.* 2024, p. 217).

⁵ Classificação e Codificação Brasileira de Desastres - COBRADE: 1. Naturais 3. Meteorológicos 2. Tempestades 1. Tempestade local/Convectiva 4. Chuvas intensas: São chuvas que ocorrem com acumulados significativos, causando múltiplos desastres.

⁶ Situação de emergência é declarada quando eventos adversos, sejam naturais, sejam provocados pelo homem, causam danos e prejuízos que comprometem, de forma parcial, a capacidade de resposta do poder público do ente federativo afetado. Nesse cenário, os danos são significativos, mas ainda controláveis com recursos disponíveis, possivelmente com apoio limitado de outros níveis de governo (Marengo et all. 2024, p. 217).

Grande do Sul, com chuvas de duração, intensidade e abrangência territorial que não haviam sido observados no Brasil antes. Os levantamentos realizados apontam que a precipitação, considerando 3 dias de chuva em 10.000 km², foi 47% maior que o recorde anterior registrado, destacando-se o acumulado percebido na estação pluviométrica do município de Muçum, entre os dias 25 de abril a 15 de maio de 2024, em que foi constatado 1.062 mm, o que demonstrou que o acumulado de chuvas foi 8 vezes maior que a média histórica calculada para abril e maio, que é de 126,2 e 137,6mm, respectivamente.

O estudo aponta que o estado do Rio Grande do Sul é mais suscetível a cheias rápidas e intensas, visto que as séries históricas das estações de monitoramento da rede hidrometeorológica apontam pelo menos uma cheia em um grande rio do estado por ano. Isso ocorre porque a região é composta por duas grandes bacias hidrográficas, a Bacia do Rio Uruguai, que engloba a parte norte e oeste do estado, e a bacia hidrográfica da Lagoa dos Patos, que abrange a região central, leste e sul do estado. Desse modo, as condições que o estado apresenta em relação às grandes altitudes, elevadas declividades e baixa profundidade dos solos, combinada com as grandes bacias hidrográficas, favorecem o escoamento rápido das águas, que em pouco tempo chegam aos rios e promovem a elevação dos níveis (Agência..., 2025, p. 9-10).

No entanto, apesar de o estado ser mais suscetível às enchentes, as pesquisas desenvolvidas demonstram que as chuvas ocorridas no período de abril e maio de 2024 foram extremamente elevadas quando comparadas às médias históricas, conforme dados já apresentados. Os acontecimentos evidenciaram a crescente influência da mudança climática no aumento de chuvas e, consequentemente, as cheias no estado, conforme os estudos desenvolvidos pela ANA (2025, p. 16):

As precipitações extremas resultaram em cheias recorde em rios como o Guaíba, Taquari e Jacuí, com vazões próximas ou superiores aos valores de projeto de barragens e usinas hidrelétricas, projetados para tempos de retorno de até 10.000 anos. Pesquisadores do Brasil, Reino Unido, Suécia, Países Baixos e Estados Unidos, associados à iniciativa World Weather Attribution (2024), conduziram uma análise para determinar o impacto da mudança climática nos eventos de chuvas intensas que resultaram em inundações no Rio Grande do Sul entre abril e maio de 2024. O estudo concluiu que a mudança climática induzida pelo homem tornou essas chuvas duas vezes mais prováveis e aumentou sua intensidade em 6 a 9%. Além disso, o fenômeno El Niño também contribuiu significativamente para a ocorrência dessas precipitações extremas. Esses achados destacam a influência combinada das alterações climáticas e de fenômenos naturais na intensificação de eventos climáticos extremos na região.

As pesquisas demonstram que o aumento extremo das chuvas é uma tendência observada em razão das mudanças climáticas, oriundas do aumento da temperatura global.

Logo, considera-se que foram as ações humanas que tornaram as inundações em uma catástrofe (Marengo *et al*, 2024, p. 220-221). A partir desta análise, as enchentes ocorridas no Rio Grande do Sul, em 2024, foram consideradas uma das piores catástrofes do Brasil, haja vista o número de afetados e impactos econômicos de infraestrutura.

Embora as enchentes tenham impactado a colheita da safra de verão de 2024, houve também implicações quanto a infraestrutura de transporte, prejudicando cerca de 80% das estradas do estado, equivalente a 13,7 mil quilômetros de vias que tiveram bloqueio parcial ou total (Unisinos, 2024). Os impactos das rodovias afetou o setor logístico, com atrasos e custos elevados aos produtores rurais, apresentando implicações negativas à safra de inverno, que começou a ser plantada em junho do ano de 2024, menos de um mês depois dos eventos desastrosos, o que tornou menor a aquisição de insumos para o plantio. Ainda, a inundação dos solos ocasiona a erosão e perda de fertilidade, assim como a perda de áreas de cultivo, o que ensejou a necessidade de elevados investimentos para sua recuperação.

Os impactos das enchentes no setor rural não se restringem à safra de 2024, porquanto a degradação do solo cumulada com os investimentos elevados empreendidos pelos produtores rurais, para amenizar os impactos no solo e logística de transporte da produção ocasionam uma cadeia de prejuízos econômicos, com reflexos nas safras posteriores. Ainda, a capacidade de investimento dos produtores e condições climáticas supervenientes são elementos que determinam a possibilidade de plantio das safras futuras e estão diretamente relacionados à capacidade de adimplemento dos contratos agrários. Portanto, evidencia-se a necessidade do presente estudo, que intenta analisar a possibilidade de aplicação da teoria da imprevisão nos contratos de arrendamento rural, afetados pelas enchentes do Rio Grande do Sul de 2024, com o objetivo de reduzir os prejuízos financeiros da parte considerada hipossuficiente nesta relação jurídica.

Dessa forma, visando cumprir o objetivo de análise jurisprudencial, quanto à aplicabilidade da teoria da imprevisão nos contratos de arrendamento rural atingidos pelas enchentes ocorridas em 2024 no Estado do Rio Grande do Sul, empregou-se as abordagens quantitativa e qualitativa. No que se refere à abordagem quantitativa, observou-se a existência de jurisprudências acerca da possibilidade de aplicação da teoria da imprevisão aos contratos rurais, obtendo-se 6 (seis) resultados de acórdãos no Superior Tribunal de Justiça e 8 (oito) resultados no Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.

Na abordagem qualitativa, coube analisar o entendimento adotado aos contratos rurais frente às intempéries climáticas. Neste aspecto, optou-se por analisar os acórdãos proferidos pelo Superior Tribunal de Justiça, diante da abrangência nacional e verificação quanto à

possibilidade de utilização da teoria, a partir das questões de Direito sobre o tema. Ainda, verificou-se as jurisprudências proferidas pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul que tratam especificamente sobre os contratos de arrendamento rural afetados pelas enchentes ocorridas no referido estado, no ano de 2024. A pesquisa foi realizada por meio dos sítios na *Internet* dos Tribunais selecionados, sendo os julgados colhidos nos dias 13 e 14 de maio de 2025, foram usadas palavras-chaves para a filtragem dos julgados e desconsiderados os resultados que não se relacionavam com o tema.

Para a pesquisa realizada no *site* do Superior Tribunal de Justiça utilizou-se as palavras-chaves “imprevisão” e “rural”. Após a primeira análise das jurisprudências encontradas pelo uso das palavras-chaves, foram selecionadas para o presente estudo aquelas que tratavam sobre a teoria da imprevisão frente às intempéries climáticas. A partir desta perspectiva, constatou-se que o Superior Tribunal de Justiça (STJ) entende que as condições climáticas adversas não justificariam o uso da teoria.

Aplicando-se os parâmetros de pesquisa apresentados, obteve-se dois julgados do Superior Tribunal de Justiça para análise nesta pesquisa. O Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial, sob nº 155.702/MS, julgado em 16 de maio de 2013 (Brasil, 2013), deliberou acerca do pedido de aplicação da teoria da imprevisão, para permitir o alongamento da dívida em favor do devedor, em razão de que a atividade agrícola teria sofrido revés pelas condições climáticas adversas à produção. Na fundamentação exposta, fora sustentado que as inconsistências climáticas não podem ser consideradas como imprevisíveis na atividade agrícola, de modo que só seria possível a teoria da imprevisão como forma de revisão judicial dos contratos, quando restasse comprovada a ocorrência, de evento imprevisível e extraordinário que onere excessivamente uma das partes, não se inserindo, neste contexto, as intempéries climáticas.

Em caso mais recente, Agravo Interno em Recurso Especial, sob nº 1.027.435/GO (Brasil, 2020), julgado em 24 de agosto de 2020, o Superior Tribunal de Justiça reiterou o entendimento de que nos contratos agrícolas, o risco é inerente ao negócio, logo, eventos como seca, pragas, ou estiagem, não são considerados fatores imprevisíveis ou extraordinários que autorizem a adoção da teoria da imprevisão. Desse modo, restou afastada a tese apresentada pelos agravantes, os quais afirmavam que os acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, qual seja a escassez de chuvas, teriam gerado onerosidade excessiva ao contrato.

Denota-se que, o Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado, quanto à impossibilidade de aplicação da teoria da imprevisão nos contratos agrários, porquanto as intempéries climáticas são consideradas riscos inerentes à atividade agrária. No entanto,

salienta-se que as fundamentações apresentadas nos julgados apreciados, ressaltam que seria possível aplicação quando demonstrada a extraordinariedade e imprevisibilidade dos acontecimentos, logo, deve ser considerado a particularidade fato e a comprovação, especialmente, da sua imprevisibilidade, mesmo que as intempéries climáticas sejam consideradas inerentes ao negócio firmado.

No que se refere à pesquisa realizada no Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, utilizou-se as palavras-chaves “imprevisão”, “rural” e “arrendamento”. Posteriormente aos primeiros resultados, optou-se por trazer ao presente artigos aqueles julgados que tratam especificamente sobre os contratos de arrendamento rural afetados pelas enchentes ocorridas em 2024, no estado do Rio Grande do Sul.

Neste aspecto, o Agravo de Instrumento sob nº 53114190920248217000 (Rio Grande do Sul, 2025b), julgado em 30 de abril de 2025, trata sobre rescisão de contrato de arrendamento rural, em razão do inadimplemento. Em fundamentação apresentada pela Relatora do caso, afastou-se a teoria da imprevisão porquanto, em que pese tenha sido reconhecida a imprevisibilidade das chuvas ocorridas no mês de maio de 2024, as provas produzidas nos autos demonstraram que o evento climático ocasionador do inadimplemento contratual era, na verdade, a seca, que ocorreu entre os meses de dezembro de 2023 a fevereiro de 2024, a qual não é considerada imprevisível, consoante já verificado pela análise jurisprudencial dos julgados do Superior Tribunal de Justiça.

Em contrapartida, o Agravo de Instrumento sob nº 53152133820248217000 (Rio Grande do Sul, 2025c), julgado em 26 de fevereiro de 2025, entende de maneira diversa quanto às chuvas ocorridas nos meses de abril e maio de 2024. Conforme fundamentação apresentada pela Relatora, as intempéries climáticas são da natureza dos contratos agrários, não sendo suficientes para respaldar a aplicação da teoria da imprevisão, segundo jurisprudências do Superior Tribunal de Justiça. No julgado, ainda sustentou que apesar de o município, no qual estava situado o imóvel rural objeto da discussão, constar na Portaria que reconheceu o estado de calamidade pública nos municípios do Rio Grande do Sul, não implica no fato de que o evento climático não é capaz de autorizar o inadimplemento contratual.

Observa-se que os entendimentos jurisprudenciais afastam a aplicação da teoria da imprevisão nos casos em que o inadimplemento contratual resultou de eventos climáticos que impedissem a regular produção agrícola. Neste aspecto, constata-se que nos julgados apreciados, os eventos climáticos faziam referência às secas que afetaram as produções, as quais não são consideradas como imprevisíveis, visto que frequentes no cenário agrícola. Contudo, é

possível observar que os julgados analisados abrem margem para discussão possibilitando que seja comprovada a imprevisibilidade dos eventos climáticos aplicados a cada caso.

As decisões proferidas pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, que tratam especificamente sobre as enchentes ocorridas no ano de 2024, possuem entendimentos contrários. No agravo de instrumento (Rio Grande do Sul, 2025b), julgado em abril de 2025, analisado neste estudo, observou-se que foi reconhecida que as enchentes foram um fator imprevisível, todavia, afastou-se a teoria da imprevisão porque não foram as enchentes que ocasionaram o inadimplemento contratual. Logo, constata ser possível a discussão sobre quais efeitos foram oriundos das enchentes, bem como a possibilidade de comprovação da sua imprevisibilidade e extraordinariedade.

Em contrapartida, cumpre destacar que o agravo de instrumento julgado em fevereiro de 2025 (Rio Grande do Sul, 2025c), entendeu de maneira contrária. Em que pese o inadimplemento ter sido impulsionado pelo evento climático ocorrido em abril e maio, foi considerado como um risco inerente à atividade, assim como ocorre com as regulares secas enfrentadas pelos produtores rurais, de modo que não haveria justificativa para a aplicação da teoria da imprevisão.

A revisão judicial dos contratos não representa insegurança nas relações contratuais, em contrapartida, demonstram uma importante intervenção em segmentos que apresentam severos riscos de inadimplemento e inviabilidade de continuação da atividade desenvolvida, diante dos acumulados fatores imprevisíveis que assolaram o negócio jurídico. Desse modo, devem ser buscados meios de afastar o inadimplemento das obrigações firmadas nos contratos de arrendamento rural afetados pelas enchentes do Rio Grande do Sul, de 2024, de maneira que sejam asseguradas prestações equitativas às partes.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os estudos desenvolvidos acerca das enchentes que assolaram o estado do Rio Grande do Sul, no ano de 2024, demonstram que se trata da maior catástrofe enfrentada pelo estado, superando as enchentes ocorridas em 1941, em termos de impacto e extensão. Neste aspecto, constatou-se tratar de um desastre sem precedentes, inviável de serem previstos os seus efeitos e implicações na economia do Rio Grande do Sul, em especial no setor rural. Consoante apresentado, observa-se que até o momento em que esta pesquisa foi desenvolvida, não se tem todos os resultados das implicações que as enchentes geraram nos diversos setores do estado, haja vista a extensividade dos efeitos a longo prazo. No entanto, é possível concluir que na

atividade rural, as enchentes geraram prejuízos na perda parcial da safra de 2024, na logística de insumos e produções, investimentos elevados na tentativa de recuperação das áreas de plantio e, ainda, erosão dos solos produtivos.

Desse modo, o presente estudo buscou alternativas de preservação do equilíbrio nos contratos de arrendamento rural, a partir da verificação da possibilidade de aplicação da teoria da imprevisão, apesar dos eventos climáticos serem considerados riscos inerentes à atividade agrária. Sobreindo calamidades ambientais, como as enchentes do Rio Grande do Sul de 2024, é necessário observar os diversos fatores, para além dos riscos presumidos, haja vista o Direito Agrário ter como princípios norteadores a função social do contrato e proteção do hipossuficiente na relação contratual, manifestados pelo dirigismo estatal deste microssistema do Direito brasileiro.

Em que pese as jurisprudências do Superior Tribunal de Justiça afastem a aplicação da teoria da imprevisão nos contratos de arrendamento rural, o caso das enchentes do Rio Grande do Sul, de 2024, apresentam condições climáticas e sociais nunca observadas antes. Estes elementos devem ser considerados para a análise das causas que ensejaram a impossibilidade de adimplemento das obrigações firmadas, sobretudo em razão de que o descumprimento contratual não está restrito à perda parcial da produção daquele ano, mas está atrelada, também, às implicações a longo prazo e futuras safras. A controvérsia quanto à imprevisão desta catástrofe restou demonstrada nas jurisprudências do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que tratam especificamente sobre o tema, porquanto o primeiro entendimento considerou as enchentes um evento imprevisível, ao passo que o segundo julgado considerou um risco da atividade.

Não há que se impedir a revisão judicial dos contratos, sem que sejam analisadas as peculiaridades do caso concreto. Os magistrados devem verificar que a quebra de um contrato é uma medida extraordinária, autorizada quando o interesse social e preservação do equilíbrio econômico são determinantes para o cumprimento das obrigações. Os contratos agrários legitimam-se pelo acordo de vontade, respeitados os limites legais estabelecidos nas leis que regulamentam o Direito Agrário, em conformidade com a função social da propriedade e dos contratos. Assim, devido às consequências de erosão sofrida pelos solos, perda das produções e investimentos de reestruturação produtiva, tem-se inegável a redução do poder econômico do produtor rural, cumulada com as deteriorações gradativas do imóvel rural, por efeito do desastre meteorológico, ao ponto que inviabiliza a manutenção do contrato e justifica a revisão contratual.

Conclui-se neste trabalho, que os eventos climáticos são riscos inerentes à atividade agrária e não seria possível a aplicação da teoria da imprevisão, pois os contratos de arrendamento rural já assumem estes riscos. Contudo, as enchentes de 2024 são inegavelmente consideradas extraordinárias, bem como seus efeitos podem ser classificados como imprevisíveis, dada as particularidades, nunca observadas antes no estado. No que concerne à teoria da imprevisão, para seja possível a sua aplicação, devem ser preenchidos concomitantemente os critérios de imprevisibilidade, extraordinariedade, onerosidade excessiva a uma das partes e fato imprevisível posterior ao momento da contratação.

REFERÊNCIAS

AGÊNCIA NACIONAL DE ÁGUAS E SANEAMENTO BÁSICO (Brasil). **As enchentes no Rio Grande do Sul:** lições, desafios e caminhos para um futuro resiliente. Brasília: ANA, 2025. 57 p. Il. ISBN 978-65-88101-73-5. Disponível em: file:///C:/Users/User/Downloads/As_Enhentes_no_RS_final.pdf. Acesso em: 27 maio 2025.

ALVES, André Luiz Aidar. A TEORIA DA IMPREVISÃO E SUA APLICAÇÃO AOS CONTRATOS DE VENDA FUTURA DE COMMODITIES AGRÍCOLAS NO BRASIL: possibilidade jurídica e efeitos econômicos. 2010. 75 f. **Dissertação (Mestrado)** - Programa de Pós-graduação em Agronegócio, Escola de Agronomia e Engenharia de Alimentos, Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2010. Disponível em: https://files.cercomp.ufg.br/weby/up/170/o/A_teoria_da_Imprevis%C3%A3o_e_sua_Aplica%C3%A7%C3%A3o-aos_Contratos_de_Venda_Futura_de_Commodities_Agr%C3%ADcolas_no_Brasil_-_Possibilidade_Jur%C3%ADdica_e_Efeitos_Econ%C3%B4micos_FINAL.pdf. Acesso em: 08 jun. 2025.

BRASIL, Conselho da Justiça Federal. **Enunciado 176. III Jornada de Direito Civil.** 03 nov. 2005. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciais-1/publicacoes-1/jornadas-cej/iii-jornada-de-direito-civil-1.pdf>. Acesso em 26 de out. de 2024.

BRASIL. **Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966.** Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 17 nov. 1966.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 10, de 9 de novembro de 1964.** Altera os artigos 5º, 15, 29, 141, 147 e 156 da Constituição Federal. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 10 nov. 1964a. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/Emc_anterior1988/EMC10-64.htm. Acesso em: 1 maio 2025.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.** Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 3 dez. 1964b. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm. Acesso em: 3 maio 2025.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 25 out. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **AgInt no AREsp n. 1.027.435/GO**, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 24 ago. 2020, DJe de 1 set. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **AgRg no AREsp n. 155.702/MS**, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16 maio 2013, DJe de 27 jun. 2013.

COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos agrários de arrendamento e parceria rural no Mercosul.** 1. ed. 6. reimpr. Curitiba: Juruá, 2008.

FONSECA, Arnaldo Medeiros da. **Caso fortuito e teoria da imprevisão.** 2. ed. São Paulo: Imprensa Nacional, 1943, p.14.

FRANTZ, Laura Coradini. **Revisão dos contratos:** elementos para sua construção dogmática. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. 192 p. ISBN 978-85-020-6163-7.

GAGLIANO, Pablo S.; **PAMPLONA**, Rodolfo. **Manual de direito civil.** 8th ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. E-book. p.393. ISBN 9788553620210. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553620210/>. Acesso em: 25 out. 2024.

INMET, Instituto Nacional de Meteorologia. **Eventos extremos de maio de 2024 no Brasil.** Nota Técnica, Brasília, p. 1-7, 07 jun. 2024a . Mensal. Disponível em: <https://portal.inmet.gov.br/notasTecnicas#>. Acesso em: 28 out. 2024.

INMET, Instituto Nacional de Meteorologia. **Centro Virtual para Avisos de Eventos Meteorológicos Severos para o Sul da América do Sul.** 2024b. Alerta vermelho. Disponível em: <https://alertas2.inmet.gov.br/47227>. Acesso em: 27 maio 2025.

LÔBO, Paulo. **Direito civil:** obrigações. v.2. 11th ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2023. E-book. ISBN 9786553628298. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553628298/>. Acesso em: 26 out. 2024.

MARENGO, José A.; **DOLIF**, Giovanni; **CUARTAS**, Adriana; **CAMARINHA**, Pedro; **GONÇCALVES**, Demerval; **LUIZ**, Rafael; **SILVA**, Larissa; **ALVALA**, Regina C. S.; **SELUCHII**, Marcelo E.; **MORAES**, Osvaldo L.. O maior desastre climático do Brasil: chuvas e inundações no estado do rio grande do sul em abril-maio 2024. **Estudos Avançados**, [S.L.], v. 38, n. 112, p. 203-228, 2024. FapUNIFESP (SciELO). Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1590/s0103-4014.202438112.012>. Acesso em: 21 jun. 2025.

MARQUES, Benedito F.; **MARQUES**, Carla Regina S. **Direito Agrário Brasileiro - 12^a** Edição 2017. Rio de Janeiro: Atlas, 2016. E-book. p.25. ISBN 9788597009118. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788597009118/>. Acesso em: 24 abr. 2025. p. 25

MERENIUK, Ruy Orlando. **Teoria da Imprevisão:** A Doutrina Keynesiana Frente ao Código Civil. 1^a ed. 2005, 6^a reimp. Curitiba: Juruá, 2011. 272 p. ISBN 85-362-1089-3.

OPITZ, Silvia Carlinda B. **Curso completo de direito agrário**, 11^a edição.. 11. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2019. E-book. p.58. ISBN 9788547217044. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788547217044/>. Acesso em: 01 mai. 2025.

POLI, Luciana Costa. Uma alternativa de acesso à terra: arrendamento rural pelos olhos do poder judiciário. **Revista FSA**, Teresina, v. 11, n. 4, p. 194–208, set./dez. 2014. Disponível em: <http://www4.unifsa.com.br/revista/index.php/fsa/article/view/614>. Acesso em: 4 maio 2025.

RIO GRANDE DO SUL. **Decreto nº 57.596, de 1º de maio de 2024.** Declara estado de calamidade pública no território do Estado do Rio Grande do Sul afetado pelos eventos climáticos de chuvas intensas, COBRADE 1.3.2.1.4, ocorridos no período de 24 de abril a 1º de maio de 2024. Diário Oficial do Estado do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 1º maio 2024c. Disponível em: <https://www.diariooficial.rs.gov.br/materia?id=997980>, acesso em 27 mai. 2025.

RIO GRANDE DO SUL. **Decreto nº 57.646, de 30 de maio de 2024.** Altera o Decreto nº 57.600, de 4 de maio de 2024, que reitera o estado de calamidade pública no território do Estado do Rio Grande do Sul afetado pelos eventos climáticos de chuvas intensas, COBRADE 1.3.2.1.4, que ocorrem no período de 24 de abril ao mês de maio de 2024, e especifica os Municípios atingidos. Diário Oficial do Estado do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 30 maio 2024d. Disponível em: <https://www.diariooficial.rs.gov.br/materia?id=1002017>, acesso em: 14 jun. 2025.

RIO GRANDE DO SUL. Defesa Civil. **Boletim DGRD Defesa Civil – RS:** Lista Municípios Afetados. 11 jun. 2024a. Disponível em: <https://www.estado.rs.gov.br/upload/arquivos/202406/municipios-10-06-2024.pdf>. Acesso em: 27 mai. 2025.

RIO GRANDE DO SUL. Secretaria de comunicação do Estado do Rio Grande do Sul. **Boletins sobre o impacto das chuvas no RS.** Porto Alegre, 30 abr. 2024b. Disponível em: <https://estado.rs.gov.br/boletins-sobre-o-impacto-das-chuvas-no-rs>. Acesso em: 27 maio 2025.

RIO GRANDE DO SUL. SECRETÁRIA DE COMUNICAÇÃO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. **SOS Rio Grande do Sul:** situação nos municípios. Situação nos Municípios. 2025a. Disponível em: <https://sosenchentes.rs.gov.br/situacao-nos-municipios>. Acesso em: 01 jun. 2025.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Agravo de Instrumento nº 53152133820248217000.** Relator: Alessandra Abrao Bertoluci. Porto Alegre, RS, 26 de fevereiro de 2025c. Dje. Porto Alegre, 07 mar. 2025.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Agravo de Instrumento nº 53114190920248217000,** Décima Sétima Câmara Cível. Relator: Vanise Röhrig Monte Aço. Porto Alegre, RS, 30 de abril de 2025b. Dje. Porto Alegre, 08 maio 2025.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos** - 21^a Edição 2023. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. E-book. ISBN 9786559648153. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559648153/>. Acesso em: 05 maio 2025.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil** - Vol. Único - 15^a Edição 2025. 15. ed. Rio de Janeiro: Método, 2025. E-book. p.Capa. ISBN 9788530995959. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530995959/>. Acesso em: 05 mai. 2025.

TEPEDINO, Gustavo. **Opiniões Doutrinárias:** novos problemas de direito privado. São Paulo: Thomson Reuters Brasil - Revista dos Tribunais, 2021. 3 v.

UNISINOS, Instituto Humanitas. **Infraestrutura comprometida:** chuvas afetaram mais de 80% das estradas no rs. chuvas afetaram mais de 80% das estradas no RS. 2024. Disponível em: <https://ihu.unisinos.br/categorias/639969-infraestrutura-comprometida-chuvas-afetaram-mais-de-80-das-estradas-no-rs>. Acesso em: 14 jun. 2025.

ZIBETTI, Darcy Walmor; QUERUBINI, Albenir. O direito agrário brasileiro e a sua relação com o agronegócio. **Revista Direito e Democracia**, v. 1, n. 1, p. 1-15, jun. 2016. Disponível em: <https://repositorio.isulpar.edu.br/direito-e-democracia/article/view/1>. Acesso em: 1 maio 2025.