

RESPONSABILIDADE CIVIL

ESTABELECIMENTO COMERCIAL

Julgado em

17/02/1981

CLÁUSULA DE REAJUSTE — SE É LÍCITA A QUE SE DESTINA A VIGORAR APÓS O PRAZO DO CONTRATO

RESUMO

- ... A cláusula, segundo a qual após o prazo contratual, o aluguel seria de determinado valor não tem validade, em face da lei de ordem pública que determina que dito valor será o fixado judicialmente pelo juiz na ação renovatória. - As normas da chamada Lei de Luvás, não só as que traçam condições do renovamento obrigatório, mas as relativas à fixação do novo aluguel, constituem disposições imperativas, cogentes ou de ordem pública, as quais por sua própria natureza não podem ser afastadas pela vontade das partes, através de cláusulas contratuais. Este, aliás, constitui tema dos mais importantes, na Teoria da Norma Jurídica, demarcando uma diferença notável em relação às normas dispositivas, eis que estas podem ser postas de lado pelas avenças contratuais. A propósito, seria de se trazer à colação o parecer do notável SERPA LOPES: " O "ius cogens", como perfeitamente definiu FERRARA, resulta de todos os comandos ou proibições que em benefício da tutela dos interesses gerais impõe de um modo absoluto a observância ou a abstenção de certos atos, formas ou atitudes, de modo que as partes não podem derrogar ou subtrair as conseqüências de seus regulamentos. É um direito que traz um cunho de necessidade inderrogável. - Um exemplo de norma cogente é o que resulta do art. 693 do Código Civil, concedendo ao foreiro o direito de resgate, sob forma irrenunciável, o princípio da imutabilidade do regime de bens no casamento". ("Curso de Direito Civil", Vol. I, Forense, Ed. 1962, pág. 48). - Pois as normas em apreço pertencem à categoria das imperativas, dado seu caráter de ordem pública. Quando afrontadas por cláusulas contratuais não deixam estas prevalecerem. E isto ocorre com as cláusulas 5 e 6 do contrato em exame, as quais pretendiam fixar o aluguel para após os 5 anos contratuais. Se elas, no entrechoque com as cláusulas da Lei, pudessem prevalecer, o que se teria, era o Juiz da renovatória tolhido de fixar o aluguel do contrato cuja renovação estivesse decretado, em níveis compatíveis com o verdadeiro valor locativo da coisa, no momento. - A cláusulas em exame constituem objeto jurídico impossível, carecendo de validade jurídica à vista da norma consagrada no Código Civil, 145, II (objeto ilícito ou impossível), e até seria desnecessário que a própria Lei de Luvás contivesse dispositivo a respeito. Mas esta Lei o contém. É o art. 30. Assim: " Art. 30. São também nulas de pleno direito quaisquer cláusulas que visem ilidir os objetivos da presente lei e nomeadamente as cláusulas proibitivas da renovação do contrato de locação, ou que impliquem em renúncia dos direitos tutelados por esta lei". - Assim e porque não podem as pessoas se subtrair ao império das normas de ordem pública, têm-se por nulas aquelas cláusulas contratuais. Julgado em 18-02-1981 Arquivo do Ementário Forense, TA/418 EMFOR 416

EMENTA

A cláusula de reajuste de aluguel para após o prazo do contratado - avença juridicamente impossível, uma vez que a sua invalidade se dá em decorrência do confronto com as normas do Decreto 24.150/34, disciplinadoras da renovação compulsória do contrato e da fixação das normas cogentes.