

SOCIEDADE POR QUOTAS

RESPONSABILIDADE PESSOAL DOS SÓCIOS

Recurso RE 66.041
Tribunal STF
Julgado em 12/09/1977

ARBITRAMENTO APÓS DOIS ANOS — EM QUE DEVE CONSISTIR

RESUMO

- ... Trata-se de saber se o "arbitramento judicial", a que se refere o art. 1º do DL nº 4/66, objetiva corrigir o preço do aluguel bianualmente; ou se tem a extensão do arbitramento previsto na Lei de Luvas, em que também se pode ter em consideração o valor locativo decorrente de fatores outros, ou melhor, se se trata simplesmente de correção monetária, conseqüência da desvalorização da moeda ou de uma renovatória a curto prazo. - O eminente Min. RODRIGUES ALCKMIN, com a clareza e a segurança que lhe são características, filia-se à primeira corrente e, por isso, nega provimento ao recurso. - Pergunta sua Excelência: "Mas qual a finalidade da revisão prevista no Dec.-lei 4/66?" E responde: "Parece que somente pode ser a de atualizar, pela correção monetária, o valor do aluguel convencionado, ou judicialmente fixado, tanto assim que se o contrato tiver previsto correção monetária (não simples progressividade que não lhe atinja os níveis), não cabe a revisional". "Logo a revisional prevista no art. 1º DL 4/66 se destina, somente, a atualizar o valor do aluguel fixado, à vista da depreciação de moeda. Não a fixar novo valor do aluguel, nos termos do art. 13 da Lei de Luvas, nem a fixar novo valor à vista da modificação das condições econômicas do lugar, nos termos do art. 31 da mesma Lei de Luvas, que somente por equívoco se afirma revogado pelo art. 1º do DL nº 4/66". - Estamos de inteiro acordo com Sua Excelência, quando proclama que somente por equívoco se afirma revogado o art. 31 da Lei de Luvas pelo art. 1º do Dec.-lei nº 4/66. - Entendemos sempre que o art. 1º de ste último diploma legal não revogou o art. 31 do Decreto nº 24.150/34; apenas o derogou; ou melhor, lhe trouxe algumas modificações. Em sua grande parte, os dois dispositivos podem viver lado a lado, sem nenhum choque. - Entretanto, "data venia", não comungamos com seu ponto de vista, quando vê no art. 1º do Dec.-lei nº 4/66, no tocante também às locações disciplinadas pelo Decreto nº 24.150/34, uma simples correção monetária, procedida de dois anos. - Com efeito, a Lei permite que, após dois anos, se proceda correção monetária, por duas maneiras: a) - pelos índices que o contrato, previamente, fixar; b) - no silêncio do contrato por arbitramento judicial. - A lei dá prioridade ao convencionado pelas partes no momento da formação do contrato de locação, isto porque, nesta época, não só é mais fácil um acordo entre elas, como porque ambas correm o mesmo risco de aumento ou diminuição do valor locativo. Por isto, devo acrescentar, tenho me submetido à maioria, mas não concordo que a correção, mesmo fixada no contrato, não possa ser inferior à da desvalorização da moeda. Se as partes por ocasião da constituição do contrato, fixaram outro critério, a meu ver, não é possível modificá-lo durante a vigência da convenção. Daí permitir o art. 1º do Dec.-lei nº 4/66 a correção monetária dos alugueis "na forma e pelos índices que o contrato fixar". - Inexistindo, no contrato, o acordo das partes, para a correção dos alugueres, fica-se diante da segunda hipótese: "arbitramento judicial". E este, como adverte o eminente Min. XAVIER DE ALBUQUERQUE, "há de ser arbitramento mesmo, e não em homologação judicial de mero cálculo de contador, à qual se reduziria, pelo entendimento atacado no recurso, a função do juiz na ação de que se trata". (RTJ 61/574) - A interpretação contrária, sobre não se ajustar aos termos da lei - "arbitramento judicial" -, seria profundamente injusta para o inquilino e levaria ao absurdo, o que vai em arrepião aos princípios de hermenêutica. - Com efeito, suponhamos que haja uma modificação substancial no local em que se encontra situado o Fundo de Comércio: ou em virtude de trabalhos que estão sendo realizados pela Administração Pública, ou em conseqüência de obras que tornam impraticável o comércio no local. Exemplo do primeiro: o

tempo que se levará para a construção de um metrô, em relação a casas que lhe estão à margem; e do segundo: a construção de um elevador, que, praticamente, cubra a área dos estabelecimentos comerciais, não só os tornando quase invisíveis, como de difícil acesso. Ora, apesar disto, o locador, transcorridos os dois anos do início do contrato, tem direito a uma revisão de aluguel com base na correção monetária, quando, na verdade, houve uma diminuição do valor locativo. - E transcorrido o triênio, para que o inquilino não fosse aniquilado, ter-se-ia de admitir que ele viesse com uma ação revisional, quando, mediante arbit

EMENTA

O arbitramento judicial a que se refere o art. 1º do DL 4/66 não consiste exclusivamente na aplicação dos índices oficiais de correção monetária, podendo ser levados em consideração outros fatores que determinem o real valor locativo do imóvel. - Precedentes no STF: RREE nsº. 79.142-GB e 74.208-GB.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ