

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

NULIDADE DE REGISTRO DE NASCIMENTO

Julgado em

13/09/1976

ALTERAÇÃO POSTERIOR MODIFICATIVA DO LAUDÊMIO — NULIDADE

RESUMO

- Na enfiteuse, o interesse público predomina como fundamento mesmo do instituto. Por isto, a lei fixou uma sistemática rígida, deixando pouca liberdade para contratar. Assim, o que contraria preceito de lei não tem nenhum valor jurídico. O objetivo central, na enfiteuse, foi cercar o enfiteuta de garantias, para evitar eventual especulação do senhorio. Daí fixar a lei, no início do contrato, o laudêmio. Nesta ocasião, as partes têm liberdade de fazê-lo, mas, uma vez convencionado, o laudêmio, passa a ser inalterável. Daí suprir a lei a omissão das partes, fixando o laudêmio, que, também neste caso, não pode ser alterado em futuros contratos, ou melhor, quando há a transferência do aforamento. Por isso é que ORLANDO GOMES, depois de afirmar que, na enfiteuse, as partes não gozam de liberdade de estipular cláusula que discrepem do disposto na lei, acrescenta: "O foro há de ser anual, certo, invariável. A prestação há de ser paga de ano em ano, não sendo admitida a redução do intervalo de vencimentos... Prestabelecida no ato constitutivo da enfiteuse, em que a quantia certa não pode ser alterada, evitando o abuso das lutas". (Direitos Reais, p. 213, nº 240). - CARVALHO SANTOS sustenta a mesma tese: "O laudêmio pode ser de mais ou menos de dois e meio por cento sobre o preço da alienação, desde, porém, que esteja estipulado no contrato e conste do título de aforamento". (Código Civil Brasileiro Interpretado, vol. XIX, p. 72) - Por isto, não viola também o acórdão o art. 153, § 2º da Constituição Federal. Ao contrário, a decisão recorrida afirmou que, em virtude de lei, não era possível alterar o laudêmio estabelecido no contrato primitivo. - O recurso extraordinário ainda dá como violados os arts. 152 e 1.098 do Código Civil. Ocor re, entretanto, que nenhum deles foi objeto de exame no acórdão recorrido, faltando, pois, o prequestionamento. - Além disso, se foi proclamado não se poder modificar o laudêmio estabelecido por ocasião da constituição do aforamento, evidente que não poderia valer a cláusula contratual, e, assim, não feriu o acórdão os arts. 152 e 1.098 do Código Civil. - Não vejo, assim, no entendimento adotado pelo acórdão, violação dos textos legais apontados. Julgado em 14-09-1976 Revista Trimestral de Jurisprudência. Outubro, 1978 - Vol. 86 - Pág. 212 N. da R.: A respeito da inalterabilidade das cláusulas em que constituído o contrato de enfiteuse, v. também o st. RESGATE. EMENTÁRIO FORENSE. Setembro, 1979. Ano XXXI. Nº 370

EMENTA

O laudêmio, assim como o foro, depois de fixados no contrato, não podem mais ser alterados, inclusive quando há transferência do aforamento.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista Trimestral de Jurisprudência