

SOCIEDADE POR QUOTAS

PENHORA DE BENS DE SÓCIO

Recurso re -
Julgado em 24/05/1977

ALUGUEL — CLÁUSULA DE ESCALA MÓVEL - SE A DISPENSA

RESUMO

- ... Creio que ambos embargantes lograram demonstrar o dissídio que invocaram, e por isso deles conheço, porém, para rejeitar os embargos da locatária e prover os embargos do locador, a fim de que seja fixado o aluguel justo em nova perícia, mantidos os ônus da sucumbência. - E isto porque entendo que as locações comerciais se baseiam substancialmente no aluguel equitativo, e não no princípio romanístico do "pacta sunt servanda", tanto assim que é da sua essência a ação renovatória e a ação revisional, e nulas são todas as cláusulas que visam elidi-las, art. 30 do Decreto 24.150. - A escala móvel, prevista no contrato em apreço... não guarda qualquer similitude com os índices de correção monetária, e, assim, não tem aplicação a primeira parte do art. 1º do Decreto-lei nº 4/66, que a ela se refere. - Estou em que razão assiste ao v. acórdão proferido no RE 73.343 - MG, de que foi relator o eminente Ministro DJACI FALCÃO, assim ementado: "Embargos de divergência conhecidos por maioria de votos. "A fixação de aluguéis certos, ano a ano, convencionados no contrato, não afasta a correção monetária prevista no art. 1º do Decreto-lei nº 4/66. "A progressividade do aluguel, em base fixa, pode não atender aos índices do aumento do custo de vida, à efetiva decadência do poder aquisitivo da moeda. Quando a progressão convencionada não guarda o sentido de correção monetária, cabe ao locador pleitear a sua obtenção mediante arbitramento judicial, desde que decorrido o biênio da lei. "Embargos desprezados. RTJ 69/146." - De fato, este problema já foi enfrentado na França onde se decidiu pela compatibilidade da revisão com a escala móvel: "Il semble résulter que l'échelle mobile réalise dans l'instabilité monétaire le maximum de souplesse et soit nettement supérieure au contrat fixe au point de vue monétaire avec possibilité de révision. Cependant, l'échelle mobile présente un danger, celui d'erreur dans les prévisions, spécialement l'imprévu relatif à certains indices pris pour base. L'automatisme est brutal et risque de fausser la souplesse du moyen. Aussi bien, n'est-il pas inutile de corriger c'est inconvenient par la combinaison de l'échelle mobile et de révision, comme élément modérateur. Le législateur lui-même a admis la possibilité d'une telle révision, le décret-loi du 1 er. juillet 1939 a permis aux commerçants, industriels et artisans d'introduire une action en révision de leur loyer lorsque, par le jeu d'une clause d'échelle mobile, ce prix se trouve modifié de plus d'un quart". ("La dévaluation monétaire et les contrats de droits privé" - ANDRÉ TRASBOT, Doyen de la Faculté de Droit de Rennes - in "Le Droit Privé Français au Milieu du XX e. Siècle" - Paris - 1959 - Tomo II p. 175/176). - Realmente, o aluguel é a contraprestação justa do capital posto à disposição do locatário e, conseqüentemente, pode ser revisto bienalmente sempre que a escala móvel convencionada não atingir os fins a que se propôs. - O aluguel a ser fixado deverá decorrer de todos os fatores que normalmente nele influem: depreciação da moeda, custo de construção, situação mais ou menos própria para os negócios, aumento do custo de vida, rentabilidade do capital posto à disposição do locatário, etc. - A lei de luvas é, a meu ver, uma lei de equidade, que se exerce nos dois sentidos. Assegura ao locatário a estabilidade e ao locador a rentabilidade. Considerações de natureza social e econômica afastam, sob pena de nulidade, o princípio da liberdade de contratar, e a regra "pacta sunt servanda", sempre que a justiça do aluguel ou a estabilidade do fundo de comércio sejam ameaçadas. - Por esses motivos, "data venia" do eminente relator, como disse inicialmente, recebo os embargos do locador, nos termos antes mencionados. Julgado em 25-05-1977 VENCIDOS OS MINISTROS XAVIER DE ALBUQUERQUE (relator), CUNHA PEIXOTO E LEITÃO DE ABREU. Revista Trimestral de Jurisprudência. Junho, 1976 - Vol. 84 - Pág. 881 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 1979. Ano XXXI. Nº 362

EMENTA

O aluguel é a contraprestação justa do capital posto à disposição do locatário, e, conseqüentemente, pode ser revisto bienalmente, sempre que a escala móvel convencionada não atingir os fins a que se propôs.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ