

INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI

DECRETO LEGISLATIVO MUNICIPAL

Recurso recurso extraordinário 73.343
Tribunal STF
Julgado em 04/10/1977

CLÁUSULA DE ESCALA MÓVEL — SE A DISPENSA

RESUMO

- ... Comece-se por dizer que a questão não é fácil. Como salientou neste julgamento o Juiz EDGARD DE SOUZA, em seu douto pronunciamento, após pedir vista dos autos, chamando à colação passagem do voto do Min. XAVIER DE ALBUQUERQUE, relator sorteado do recurso extraordinário nº 73.343, "a matéria é, na verdade, rica em dificuldades. Se por um lado, a revisão bienal de aluguéis tempera e mitiga as conseqüências da imprevisão dos contratantes, não pode, por outro lado, exorbitar dos limites que fazem razoável e verossímil tal imprevisão. Também não pode produzir a derrocada pura e simples de regra "pacta sunt servanda" (RTJ 69/146-165). - A questão foi amplamente debatida pelo Tribunal Pleno do STF, por ocasião do julgamento de embargos no recurso extraordinário nº 73.343, de Minas Gerais. Pelo que se infere da decisão, em tese, não há óbice à pretendida revisão, desde que a progressão convencionada, decorrido o biênio da lei, não guarde proporção com os índices de aumento do custo de vida. - Do corpo do respeitabilíssimo acórdão, ora singrado, deduz-se que, em verdade, a adoção do aluguel progressivo, por si só, nem sempre exclui a ação destinada a alcançar a correção monetária, tudo dependendo da adequação, em cada caso concreto, entre a cláusula contratual e a vontade da lei inspirada em minimizar os desastrosos efeitos da defasagem entre o valor da moeda e seu respectivo poder aquisitivo. - A correção, em casos que tais, não é obtida pela simples incidência de índices oficiais sobre o aluguel depauperado e corroído, mas sim através de arbitramento judicial, louvado em avaliação específica. - Tenho para mim que o julgador - ex pressa-se o ilustre Min. DJACI FALCÃO - em cada caso concreto, há de verificar se o contrato realmente estabelece correção monetária dos aluguéis. Se conclui pela existência, cabe respeitar a estipulação que, em nosso sistema jurídico, constitui lei entre as partes. Se chega a conclusão diversa, como ocorreu na espécie, resta admitir a correção monetária periódica, em respeito ao exato alcance da disposição legal" (RTJ 69/163). - Em face do exame encetado, no caso "sub iudice", não ensejava mesmo a preliminar acolhimento, já que se trata de matéria de mérito, a ser devidamente sopesada por ocasião da sentença final, e assim o entendimento da Máxima Corte, nos termos do seguinte trecho do voto do insigne Min. XAVIER DE ALBUQUERQUE: "O problema de caber ou não, havendo no contrato cláusula de progressividade do aluguel e, portanto, de correção monetária convencional, a ação de revisão por arbitramento judicial, é problema que diz com o mérito" (RTJ 69/161). - Não é só matéria de mérito. É principalmente matéria de mérito e dependente de prova, de ordinário pericial, já que a variação do valor locativo do imóvel nem sempre caminha "pari passu" na mesma proporção da defasagem da moeda, pois além dos fatores gerais, infletem outros específicos, tais como, localização do imóvel, situação do ponto comercial, oferta e procura etc. Na ação revisional, não é sem razão que o método de avaliação por atualização (segundo índice de correção monetária) vem perdendo terreno aos métodos comparativos e de renda. - Como se deduz da leitura do acórdão da 1ª Turma do Pretório Excelso, em caso de São Paulo, ao julgar o recurso extraordinário nº 69.870 (RTJ 74/690), os precedentes do Alto Sodalício são no sentido de admitir o arbitramento (RTJ 46/349, 56/519, 49/671, 52/52, 56/596 e 55/628). Bem por isso o preclaro Min. XAVIER DE ALBUQUERQUE, que antes ficara vencido no julgamento em Plenário (embargos ao recurso extraordinário nº 73.343), embora com ressalva de seu ponto-de-vista pessoal, passou a acompanhar a orientação ali predominante (RTJ 76/312), que, portanto, hoje, é pacífica na Corte Maior. - Em resumo, quer

seja a locação regida pelo Decreto nº 24.150, de 1934, quer não, o contrato que estipula cláusula em escala móvel de aluguéis, decorrido o biênio de lei, não se constitui em barreira suficiente a evitar a revisão agasalhada pelo art. 1º do Decreto-lei nº 4, de 1966. Competirá ao magistrado, em cada caso submetido ao seu julgamento, harmonizar a vontade das partes com o preceito legal, à luz da prova produzida. Julgado em 05-10-1977 Revista dos Tribunais. Março, 1978 - Vol. 509 - Pág. 209 EMENTÁRIO FORENSE. Dezembro, 1978. Ano XXX. Nº 361

EMENTA

Quer seja a locação regida pelo Decreto nº 24.150, de 1934, quer não, o contrato que estipula escala móvel de aluguéis, decorrido o biênio da lei, não é barreira suficiente para evitar a revisão agasalhada pelo artigo 1º do Decreto-lei nº 4, de 1966.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ