

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Recurso REsp 8.154-
Tribunal STJ
Relator RICARDO DIP

RECESSÃO ECONÔMICA — SE AUTORIZA A APLICAÇÃO DA CLÁUSULA "REBUS SIC STANTIBUS"

RESUMO

- ... cumpre analisar o posicionamento da doutrina e da jurisprudência acerca da matéria ora ventilada. - ANTONIO CARLOS MARCATO, in Comentários à Lei de Locação de Imóveis Urbanos, Saraiva, pág. 409, ao comentar o art. 68 do vigente diploma inquilinário (Lei 8.245/91), assevera: "Não integralizado, em qualquer dos casos, triênio legal, deverá ser decretada a carência da ação revisional, quer mediante a sua arguição pelo réu, que por iniciativa do próprio juiz" (CPC, arts. 295, III, 301, e § 4º). - SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA, in A Nova Lei do Inquilinato Comentada, Forense, pág. 86, tecendo considerações acerca do art. 19 do novel estatuto inquilinário sustenta: "Tendo em vista que a lei fixou um limite temporal, para a revisão do aluguel, não nos parece possível ajuizar a ação antes de completado o triênio, ainda que sob a invocação da teoria da onerosidade excessiva, e diante de sensíveis alterações das condições econômicas do lugar". - MARIA HELENA DINIZ, in Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada, Saraiva, pág. 92, ao discorrer sobre o art. 19 da Lei 8.245/91 enuncia que "essa revisão do valor locativo só poderá ser pleiteada a partir de três anos da data do contrato ou do acordo anteriormente feito". - Em idêntico sentido, outrossim, o posicionamento de CARLOS CELSO ORCESI DA COSTA (Locação de Imóvel Urbano, Saraiva, pág. 107) e ARMY DORNELLES DA LUZ (A Nova Lei do Inquilinato na Prática, ed. RT, pág. 52) e GILDO DOS SANTOS (Locação e Despejo, Ed. RT, pág. 45). - A jurisprudência, por sua vez, tem-se manifestado de forma desfavorável à revisão do valor locativo quando não observado o requisito temporal. - Com efeito, decidiu este Sodalício recentemente que a cláusula rebus pode apenas servir para melhor compreender e ajustar as posições contratuais, mas não para modificar ou revogar a Lei (AI 345.182, 5ª Câmara Rel. Juiz RICARDO DIP. j 19-2-1992, in JTA (Lex 133/223)). - Em idêntico sentido são os julgados do Superior Tribunal de Justiça, que vinculam o exercício da revisão dos alugueres ao transcurso do prazo estabelecido legalmente (REsp 8.154-SP, 3ª T., do STJ, Rel. Min. NILSON NAVES, v.u. em 30-4-1991, DJU 25-5-1991, pág. 6.963; REsp 8.170-SP, 4ª T., do STJ, Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO, v.u. em 28-5-1991, DJU 24-6-1991, pág. 8.645). - Nota-se, portanto, que o entendimento tanto doutrinário quanto jurisprudencial é contrário à pretensão da locatária. - Sim porque há que se ter presente que o próprio diploma legal em exame (Lei 8.245/91) adotou, em seu bojo, a cláusula rebus sic stantibus, permitindo, pois a mitigação do princípio da força obrigatória do contrato (pacta sunt servanda), posto que previu a possibilidade de ocorrência de desequilíbrio na relação obrigacional. - Registre-se, contudo, que a par de haver acolhido a revisão judicial do aluguel, a lei submeteu seu exercício à configuração de certos requisitos, dentre estes, o interstício mínimo de três anos do contrato ou acordo anteriormente realizado. - Admitir, portanto, o exercício da revisão dos locativos independentemente do transcurso do prazo menci onado implicaria em solução contra legem, que apenas se justificaria em hipóteses excepcionalíssimas. Implicaria, na verdade, em se reconhecer situação de excepcionalidade, dentro da excepcionalidade já prevista pelo legislador, solução que só poderia ser adotada, ao menos em tese, estando presentes os pressupostos autorizadores da aplicação da cláusula rebus sic stantibus. - Tais pressupostos, segundo o escólio de JOSÉ ANTONIO LOMANACO (RT 638/37) são: a) o contrato deve ser de execução diferida no tempo; b) deve ter ocorrido alteração radical no ambiente objetivo existente no tempo da formação do contrato, ocasionada por circunstâncias imprevistas e

imprevisíveis; c) ocorra onerosidade excessiva para o devedor; d) enriquecimento inesperado e injusto para o credor, como consequência direta da superveniência imprevista. - Resta claro, pois, que a adoção da teoria da imprevisão submete-se à conjugação dos requisitos acima enunciados, de sorte que a não configuração de qualquer deles inviabiliza a utilização da cláusula rebus. Ac. de 28-01-1993 Revista dos Tribunais - Novembro de 1993 - Vol. 697 - Pág. 125 EMFOR 544

EMENTA

Admitir o exercício da revisão dos locativos independentemente do transcurso do prazo a que se refere o art. 19 da Lei 8.245/91 implicaria em solução contra legem, que apenas se justificaria em hipóteses excepcionalíssimas. Implicaria, na verdade, em se reconhecer situação de excepcionalidade, dentro da excepcionalidade já prevista pelo legislador, solução que só poderia ser adotada, ao menos em tese, estando presentes os pressupostos autorizadores da aplicação da cláusula rebus sic stantibus. - A toda evidência, porém, não se pode considerar a recessão econômica como circunstância imprevisível em nosso País, a viabilizar a aplicação da cláusula rebus, já que conhecida de larga data do povo brasileiro.

NOTA DA REDAÇÃO

RT