

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Recurso

REsp 27.136-1-

### REDUÇÃO DO PRAZO DE CINCO ANOS PARA TRÊS ANOS — APLICAÇÃO DA LEI 8.178/91

#### RESUMO

DO RELATÓRIO - Em ação revisional de aluguel relativa a imóvel residencial, a ré interpôs o recurso de agravo de instrumento contra a decisão que rejeitou a preliminar de inaplicabilidade da Lei nº 8.178, de 1-3-1991, cujo art. 17, parágrafo 1º, reduziu de cinco para três anos o prazo para pleitear-se a revisão judicial, visto cuidar-se no caso de contrato de locação firmado antes da vigência da citada lei. - O Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo negou provimento ao agravo, sob o fundamento de que: "Destarte, em havendo sido reduzido o prazo para promover a ação revisional de cinco para três anos, a contar da vigência do contrato, como disposto no parágrafo 1º do artigo 17 da Lei nº 8.178, é inegável que se tratando de preceito de ordem pública, tem aplicação imediata. Esse direito passou a integrar o patrimônio jurídico do locador, ora agravado, sendo equivocado falar-se em vulneração ao ato jurídico perfeito e ou a direito adquirido, face à expiração do contrato de locação, que passou a vigorar por prazo indeterminado" ... -

..... DO VOTO - Celebrado o contrato de locação, com início a 16 de maio de 1988 e com término previsto para 15 de maio de 1989, a Lei nº 8.178, de 1991, apanhou a relação locatícia ora sob exame prorrogada por tempo indeterminado, por força de lei. - Nenhum interesse desperta a interpretação meramente literal do preceito inserto no art. 17, parágrafo 1º, do mencionado estatuto legal, pouco importando que tenha ele feito alusão apenas a três anos de vigência do contrato e nada estabelecido com referência a eventuais acordos firmados pelas partes. Sobreleva em substância aqui a permissibilidade do emprego da ação revisional no prazo de três anos ao invés de cinco, como determinara a legislação anterior. - Segundo ensinamento de CARLOS MAXIMILIANO, "a lei aplica-se imediatamente. A regra, para o juiz, é fazer observar o Direito vigente, salvo nos casos em que o Direito revogado conserva uma certa ultra-atividade. O princípio dominante consiste em que as leis novas se aplicam às relações jurídicas permanentes, ou constituídas depois de entrar em vigor a norma recente, isto é, às relações que surgem ou perduram na vigência do último diploma" (Direito Intertemporal, pág. 20, 2ª ed.). - Assim prorrogada a locação por prazo indeterminado, incidia desde logo o disposto no art. 17, parágrafo 1º, de mesma Lei. - Em voto que se acha encartado na RTJ vol. 52, o saudoso Ministro ALIOMAR BALEEIRO salientara que "os facta praeterita, ocorridos e consumados sob a égide da lei antiga, nada sofrem pelo advento da lei nova, que só se aplicará aos "facta pendentia" e aos "facta futura" (pág. 740). Tal julgado vem referido por WILSON DE SOUZA CAMPOS BATALHA, de quem se colhe mais a observação de que "a recondução tácita do contrato de locação, como dos contratos em geral, rege-se pela lei vigente ao tempo em que a recondução se opera e não pela lei vigente ao tempo da celebração do contrato reconduzido. Trata-se de situação jurídica nova, de novo contrato, disciplinado pela lei do tempo em que se verifica a tácita recondução (ROUBIER, Les Conflits, tomo II, pág. 154; Le Droit Transitoire, pág. 400; CARLOS MAXIMILIANO, op. cit., págs. 192 e 230; SERPA LOPES, op. cit., v. II, pág. 58)" (Direito Intertemporal, págs. 381/382, ed. 180). - A verdade é que na espécie ora debatida não se vislumbra, de modo algum, o alegado direito adquirido da inquilina. "Para se poder chamar adquirido um direito, não basta que seja concreto, granjeado por um indivíduo em virtude de um fato idôneo a produzi-lo; é necessário, também que se haja tornado elemento ou parte do patrimônio pessoal do respectivo titular. Ao que se não reveste de tal requisito, aplica-se, na íntegra, a lei nova" (CARLOS MAXIMILIANO, ob. citada, pág. 42). - De resto, a orientação traçada pelo Eg. Tribunal "a quo" já mereceu o beneplácito desta C. Corte em aresto de que foi Relator o eminente Ministro JOSÉ CÂNDIDO, cuja ementa assim se enuncia: "Lei nova. Aplicação imediata

aos contratos vigentes. Prazo revisional trienal para contratos antigos. Prevalência da Lei nº 8.178/91, Art. 17, parágrafos 1º e 2º, sobre a Lei 6.649/79, artigo 49, parágrafo 5º. A lei nova prevalece sobre a antiga, no que tange ao prazo revisional de locação, não implicando tal aspecto em violação de direito adquirido ou de contrato, eis que estes não podem prevalecer sobre leis imperativas, cogentes" (REsp nº 27.136-1-SP). -  
Ante o ex

#### **EMENTA**

Prorrogada a locação por prazo indeterminado, aplica-se imediatamente a lei nova, sem ofensa ao direito adquirido do locatário.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

RTJ