

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Recurso Recurso Extraordinário 96.037
Relator MOREIRA ALVES
Julgado em 13/09/1984

REAJUSTE DA LEI 7.069/82 — SE ALCANÇA OS CONTRATOS EM CURSO

RESUMO

DO DESPACHO DE INADMISSÃO - ... Ajustaram as partes vínculo locativo pelo prazo de dois anos (fevereiro de 1982 a fevereiro de 1984), estipulando a correção de alugueres por índices das ORNTs. Válida a estipulação na época haveria de ser respeitada, no curso do ajuste escrito, colocando-se, nesse interregno, à margem de modificações citadas por lei supervenientes. O alcance da lei nova (Lei nº 7.069/82) a situação definitivamente consolidada (malferiria, às escâncaras), o proibitivo de retroatividade em face do ato jurídico perfeito (artigo 153, § 3º da Constituição Federal). É que o contrato é lei entre as partes e deve ser respeitado, pondo-se ao largo da superveniência de novo ordenamento jurídico. Essa a orientação que melhor se ajusta aos princípios de direito, como norma consagrada, legal e constitucional (cf. VICENTE RAO, "O Direito e a Vida dos Direitos", vol. I, pág. 433). A irretroatividade, a bem da verdade, impossibilita outra solução (cf. BENTO DE FRIA, "Aplicação e Retratividade da Lei", pág. 107; CARLOS MAXIMILIANO, "Direit o Intertemporal", pág. 182). - Firmada a correção dos alugueres por coeficientes das ORTN, estes só prevaleceram, é certo, até o término do pacto locativo, considerado, ai, então, diploma legal que durante sua fluência, os tornou obrigatórios. Essa exegese que, na trilha dos ensinamentos de ROUBIER vem sendo adotada pela jurisprudência, especialmente da Suprema Corte. - A propósito da recente Lei nº 7.069/82 (caso específico dos autos), que baliza os fundamentos de 90% do INPC, é de notar que também não tem ressalva de atuação. Sobre ela discorre MILTON DE CASTRO FERREIRA, em artigo publicado na "Folha de São Paulo" de 04-01-83, sob o título "O Reajuste dos Aluguéis". Embora a lei tenha entrado em vigor na data de sua publicação, ela não atinge aquelas locações por prazo certo, ainda em vigência. Durante o prazo contratual, prevalece o que as partes ajustaram. Apesar da lei ter efeito geral e imediato, não incide nos contratos em curso, pois, de outro modo, estaria a lei nova a ser aplicada retroativamente em conflito com a regra constitucional de respeito ao direito adquirido (artigo 153, § 3º, da Constituição Federal de 1969; art. 6º, da Lei de Introdução ao Código Civil)". O articulista mais não fez que seguir as pegadas de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, quanto, em tese, assegura: "Onde quer que exista um direito subjetivo, de ordem pública ou ordem privada, oriundo de um fato idôneo a produzi-lo segundo os preceitos da lei vigente ao tempo em que ocorreu, e incorporado ao patrimônio individual, a lei nova não o pode ofender" (cf. "Instituições de Direito Civil", vol. I, pág. 152). - A propósito já se consolidou a jurisprudência da Corte Suprema, no sentido de impedir a aplicação retroativa de novos diplomas legais a situações emergentes de contrato em vigor, em reafirmação ao princípio "pacta sunt servanda". No julgamento do Recurso Extraordinário nº 96.037, o Ministro DJACI FALCÃO, situou as coisas em seus devidos lugares, e, em seu voto lapidar, culminou por afirmar: "Tratando-se de contrato legitimamente celebrado, as partes têm o direito de vê-lo cumprido, nos termos da lei contemporânea ao seu nascimento, a regular inclusive os seus feitos. Os feitos do contrato ficam condicionados à lei vigente no momento em que foi firmado pelas partes. Aí, não há invocar o efeito imediato da lei nova." A mesma tese é a que vem sendo perfilhada na apreciação de casos semelhantes (cf. RE nº 99.601-0 - SP, publicado no DJU de 09-09-83, pág. 13.560, Relator: Ministro RAFAEL MAYER; RT nº 547/215, Relator: Ministro MOREIRA ALVES; RTJ nº 89/634, Relator: Ministro MOREIRA ALVES, RTJ nº 90/296, Relator: Ministro RODRIGUES DE ALCKMIN). DO VOTO - ... ninguém nega que o contrato de locação é um contrato de trato sucessivo. Mas nem por isso, obviamente deixa de

ser contrato consensual, que é ato jurídico perfeito no momento em que ocorre o acordo de vontades entre locador e locatário, ou seja, "no instante em que se constitui". Daí, a lição clássica de CARLOS MAXIMILIANO ("Direito Intertemporal", nº 161, pá

EMENTA

... ninguém nega que o contrato de locação é um contrato de trato sucessivo. Mas nem por isso, obviamente, deixa de ser contrato consensual, que é ato jurídico perfeito no momento em que ocorre o acordo de vontades entre o locador e o locatário, ou seja, "no instante em que se constitui". Daí a lição clássica de CARLOS MAXIMILIANO ("Direito Intertemporal", nº 161, pá. 190, Freitas Bastos, Rio de Janeiro, 1946): "Não se confundem contratos em curso e contratos em curso de constituição: só estes a norma hordiena alcança, não aqueles (locação, por exemplo); pois são atos jurídicos perfeitos, constituídos, que se acham em curso de efeito". E, mais adiante (nº168, pá. 197), acrescenta: "Os efeitos do contrato em curso no dia da mudança de legislação regulam-se conforme a lei da época da constituição do mesmo; a norma anterior não os modifica, diminui ou acresce".

NOTA DA REDAÇÃO

RT