

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

---

### CLÁUSULA CONTRATUAL QUE DEIXA SUA FIXAÇÃO A EXCLUSIVO CRITÉRIO DA LOCADORA — CONDIÇÃO POTESTATIVA

#### RESUMO

- Colhe-se da leitura da cláusula 3ª do contrato de locação de equipamentos, 2ª parte, que "fica ajustado que o aluguel a que se refere esta cláusula está sujeito a reajustes desde que o prazo de locação ultrapasse (e aqui se segue espaço inutilizado) dias, em data e percentual que a R.-C. ( Ré, ora Apelante) comunicará por escrito à locatária". - Como bem identificado pela douta sentença, trata-se de condição potestativa pura, a depender do exclusivo arbítrio de uma das partes, como a conceituam, em geral, os tratadistas, quando se referem ao conteúdo do artigo 115 da lei civil. No dizer de ORLANDO GOMES ("in" "Contratos", For. Rio, pág. 158 nº 124) é a condição defesa. Estipulada uma condição ilícita, pode esta contaminar todo o contrato, acarretando sua ilicitude. O contrato será ilícito porque sua execução foi subordinada a uma condição proibida, como é, por exemplo, o caso da condição puramente potestativa". - Realmente, como gizado na decisão alvejada, a referida cláusula 3ª está prejudicada "por lhe faltar a premissa, o pressuposto, qual seja o número de dias em que o prazo original da locação haveria de ser ultrapassado, sendo de notar que, no impresso instrumento, o espaço destinado para consignar-se esse número de dias simplesmente esta eliminado". - Em sendo assim, não colhe o argumento brandido pela Apelante de que era facultado à Apelada "não concordar com os reajustes e devolver os equipamentos locados, uma vez que à época do reajuste o contrato vigorava por prazo indeterminado". - O que, portanto, fulmina o contrato é a circunstância de haver submetido uma das partes, no caso a locatária, ao exclusivo capricho da outra, a locadora. Ac. de 13-12-1988 Arquivo do EMFOR - TA/1.111 EMFOR 505

#### EMENTA

A cláusula contratual que deixa ao exclusivo critério da locadora a fixação do reajuste do aluguel constitui condição potestativa pura, o que é defeso por lei.