

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Recurso REsp 512
Tribunal STJ

REAJUSTE — ALTERAÇÃO DE ANUAL PARA TRIMESTRAL - APLICAÇÃO DA CLÁUSULA "REBUS SIC STANTIBUS" - QUANDO SE LEGITIMA

RESUMO

- Derradeiramente quanto a alteração da periodicidade dos reajustes dos aluguéis, de anual para trimestral, como expressamente pleiteado na peça contestatória, o inconformismo colhe êxito, até porque a autoria, em suas contra-razões recursais, não opôs resistência específica a essa pretensão. - Com efeito, a TELESP é locatária do imóvel desde os idos de 1980, quando o nível inflacionário, embora existente, não alcançava patamares tão elevados. No decorrer do tempo e sobretudo em meio a demanda, com início no ano de 1988, assistiu-se a frustração de vários planos de estabilização da economia que conduziram a inflação a degraus até hoje nunca vistos. - Daí por que, sensível a essas transformações, a jurisprudência, já confortada por pronunciamento do STJ (REsp 512, rel. Min. BARROS MONTEIRO), tem entendido que, em razão da terrível inflação que assola o País, nas ações renovatórias, atualmente encontra guarida a cláusula rebus sic stantibus, sendo lícito ao Poder Judiciário, daí, modificar a periodicidade contratualmente ajustada pelas partes, sobretudo para que se ajuste a realidade econômica e de mercado, evitando-se, com isso, que o locatário se locuplete ilicitamente à custa do locador (Ap. Cível com Rev. 325.163/5, 1ª C., rel., Juiz RENATO SARTORELLI). Ac. de 29-06-1992 Revista dos Tribunais - Dezembro de 1992 - Vol. 686 - Pág. 128 EMFOR 536

EMENTA

Em razão da terrível inflação que assola o País, nas ações renovatórias atualmente encontra guarida a cláusula rebus sic stantibus, sendo lícito ao Judiciário modificar a periodicidade contratualmente ajustada pelas partes, sobretudo, para que se ajuste à realidade econômica e de mercado, evitando-se, com isso, que o locatário se locuplete ilicitamente à custa do locador.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais