

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

---

### REAJUSTE — CLÁUSULA DISPONDO SOBRE SUA ANUALIDADE - ALTERAÇÃO PARA SEMESTRALIDADE - QUANDO NÃO SE ADMITE

#### RESUMO

- ... No caso dos autos, por cláusula contratual, expressa, os reajustes serão anuais. "Pacta sunt servanda". - Tal princípio não precisava, mas está expressamente consagrado na lei (art. 49 da Lei 6.649/79, com a nova redação da Lei 6.698/79, art. 1º), nestes termos: "No silêncio do contrato, o aluguel será reajustável anualmente. § 1º - Na locação contratada por tempo determinado, sem cláusula de reajuste, o locador só poderá exigi-lo no término do prazo contratual e a cada ano subsequente". - Como se vê, a regra legal, supletiva, é do reajuste anual, sendo exceção a semestralidade. - Está o Juiz autorizado às revisões quinquenais dispostas na lei, mas isto não lhe dá o arbítrio de, interferindo na economia do contrato, alterar cláusulas estipuladas pelas partes, quando é certo que uma não pode, sem o consenso da outra, modificá-la unilateralmente. Seria o império de uma vontade sobre a outra, e quando a locação é contrato oneroso, comutativo, consensual, de execução continuada, onde a lei só intervém em situações excepcionais. - Alterar unilateralmente, sem expressa permissão legal, o seu conteúdo importará em romper com sua bilateralidade, característica principal deste contrato. - Dá-se, pois, provimento ao recurso. Ac. de 02-03-1988 Arquivo do EMFOR - TA/930 EMFOR 484

#### EMENTA

Se há cláusula contratual dispondo que os reajustes serão anuais, não pode o Juiz, a pedido de uma das partes, alterá-la para estimular a semestralidade.