

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

---

### PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA POR CLÁUSULA CONTRATUAL — PERCENTUAIS DO INPC - QUANDO A ELE NÃO SE APLICAM

#### RESUMO

- Inaceitando o valor da majoração do aluguel de sua locação residencial com base nos índices das ORTN, por entender obrigatória a incidência da correção com base nos índices do INPC disposta inicialmente na Lei 7.069 de 20-12-82 (90%) e a seguir no Decreto-lei 2.065 de 20-10-83 (80%), consignou o apelante, a partir de janeiro de 1984, o valor locativo que entende devido. - Obviamente, houve recusa do apelado em receber o aluguel, com correção a menos, em relação a seu reajuste segundo os índices de variação do valor nominal das ORTN. - Eis, portanto, o cerne da controvérsia. - Estamos em harmonia com a sentença apelada, pois tem amparo legal a pretensão do apelante. Seu contrato de locação está em pleno vigor, sem solução de continuidade, por força de recondução automática prevista na cláusula 7ª. A despeito de sua má redação, a colaborar no equívoco em que incidiu o locatário devedor, ao supor que a denúncia à cláusula sétima pudesse obrigá-lo à desocupação do imóvel, é iniludível a vigência contratual "in totum". - Logo, é evidente perdurar a regência da lei da data em que o contrato foi celebrado, enquanto este estiver automaticamente prorrogado, sendo conseqüentemente inadmissível a incidência, nessa relação jurídica, de diploma legais posteriores como era da pretensão do apelante. Ac. de 23-05-1985 Arquivo do EMFOR, TA/704 EMFOR 456

#### EMENTA

São inaplicáveis a Lei nº 7.069 de 20-12-81 e o Decreto-lei 2.065, de 26-10-83, que estabeleceram os percentuais de 90 e 80% do I.N.P.C. para reajuste de aluguéis, ao contrato de locação firmado em 1980 e ainda em vigor por recondução automática sucessiva segundo cláusula contratual, por incidência da regra de PAULO consagrada entre nós a nível constitucional: *In stipulationibus id tempus spectatur quo contrahimus.* (Ementa modificada pelo EMENTÁRIO FORENSE).