

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR — VALIDADE

RESUMO

- Considerou o acórdão que lícita a cláusula contratual que afastava o direito a indenização e retenção por benfeitorias. Entendo que decidiu com acerto. O questionado artigo 26 estabelece não ser lícito ao locatário reter o prédio alugado, ressalvando a hipótese de benfeitorias necessárias ou úteis. Esta ressalva não constitui norma de ordem pública, insuscetível de ter sua incidência afastada pela vontade das partes. O artigo 46 considerou nulas as cláusulas que visem a ilidir os objetivos da lei. E referiu-se especialmente à prorrogação. Não se pretendeu estender a cominação de nulidade, de maneira a abranger quaisquer disposições contratuais, que eventualmente arrendassem a regulamentação legal. A regra relativa a retenção por benfeitorias não pode ser inserida entre as que digam com os objetivos específicos da lei. Há de prevalecer o princípio geral de livre disponibilidade quanto a direitos patrimoniais. Ac. de 27-05-1991 Rev. do Sup. Tribunal de Justiça - Julho de 1991 - Nº 23 - Pág. 437 EMFOR 532

EMENTA

Lícito convencionarem as partes não ser devida indenização por benfeitorias, ainda que necessária.