

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

DESCONTO POR PONTUALIDADE NO PAGAMENTO — ILEGALIDADE

RESUMO

- Em que pese o voto dos eminentes Juízes que orientaram o decisório pela negativa de provimento ao recurso, dignos cultores do Direito, neste caso, em particular, apresenta-se, como melhor orientação, o entendimento do eminente Juiz-revisor, MILTON SANSEVERINO. - O conhecido "desconto por pontualidade", largamente adotado sob a forma de cláusula contratual, criou acirrado debate em torno da natureza jurídica dessa figura. - De um lado há os que sustentam a prevalência do contrato, como fonte de direito e, portanto, se não se provar a ocorrência de vício de vontade, quanto ao ato de manifestação de vontade, quer por parte do locador, quanto por parte do locatário, a cláusula considera-se lei entre as partes. - De outro lado, posicionam-se os adeptos da teoria da função social das instituições, especialmente a função social do contrato, cuja tendência atual é assumir posição intermediária entre o totalitarismo estatal e o abuso que extrapola o justo equilíbrio das vontades declaradas em contrato. Esta corrente rompe, por assim dizer, a afirmativa de que o pacto contratual há que ser observado exatamente conforme está escrito, porque representa a vontade das partes, salvo apenas a existência comprovada de vício da vontade (pacta sunt servanda). - Que a segunda corrente encontra respaldo no nosso sistema legal não resta dúvida e comprova a assertiva o sistema atual constitucional, o sistema do consumidor, o sistema dos juizados de pequenas causas, o sistema do uso da propriedade e outras tantas figuras jurídicas atuais, todas calcadas no princípio da função social das instituições. - O enfoque específico da cláusula 3ª, § 2º, do contrato de f., dos autos da execução, em especial o § 4º da mesma cláusula, cuja interpretação outra não pode ser senão a de que referido "abono" não seria considerado, para reajustamentos futuros, revela a seguinte realidade contratual. - O contrato celebrado entre as partes diz respeito à locação de imóvel, para utilização em atividade econômica, exercida por sociedade de confecções, cuja composição social é desconhecida pelo locador, tendo em conta a falta de referência a respeito no contrato. - O contrato foi celebrado por 1 ano, com o que deflui a certeza jurídica de possibilidade de retomada, por denúncia vazia, ao término do prazo, independentemente de notificação (art. 56, caput, da lei locacional). - Sabe-se que o sistema legal permite a possibilidade da propositura de ação renovatória de locação comercial, se atendidas certas exigências de fato, dentre elas a somatória de pelo menos 4 anos, findos os quais nascerá o direito de postulação de renovação, cujo valor será aferido de acordo com o preço de mercado. Por conseguinte, sabe-se também que dificilmente celebram-se contratos de locação comercial pelo período de 5 anos, para se evitar a possibilidade de renovatória. Em regra os contratos são formalizados por 2 ou por 1 ano, exatamente por causa da faculdade de serem denunciados em justificativa e sem notificação. - Se o locador consegue firmar contrato por tempo determinado de 1 ano, bom para ele, porque eventual renovação permitirá que o preço, do segundo ano, possa aproximar-se do valor de mercado. - Se o locador consegue firmar contrato de 1 ano, com cláusula de "abono de pontualidade", melhor para ele, porque, findo o prazo, poderá receber o que supostamente deixou de ganhar, mais o acréscimo resultante de autorização oficial. - Se o locador consegue firmar contrato de 1 ano, pelo valor de mercado e com o fito de projetar reajuste além da projeção oficial, especialmente em tempos de baixa inflação, introduz cláusula de "desconto por pontualidade" ótimo para ele. Ao findar o contrato poderá manejar várias armas para forçar o inquilino a aceitar o desiderato adredemente preparado. Acena com o exercício de denúncia vazia; alega que o valor do imóvel é o valor sem o desconto; aduz que o reajuste oficial é baixo. Enfim, a cláusula, suposta e falsamente entendida como estímulo para formarem-se bons pagadores é, na verdade, espada de Dâmoicles sobre a cabeça dos locatários. Veda essa prática o sistema do direito do consumidor e não se alegue que essa orientação

repugna à índole do direito locacional, especialmente nas locações comerciais. Conforme o caso aplica-se o sistema. - No caso em questão, tem-se o contrato com prazo anual, com cláusula de "estímulo à pontualidade", que supõe a existência de desconto equivalente a 30,43% (R\$ 2.800,00), sobre o capital de R\$ 9.200,00, representado

EMENTA

A cláusula contratual, sob o título de "desconto por pontualidade", encerra verdadeira projeção futura de reajuste de valor locativo acima dos índices oficiais e considera-se forma de burlar o sistema locacional, quer sob a óptica restrita do direito civil quanto sob a óptica do Código do Consumidor, sistema que, conforme o caso, deverá ser aplicado.