
ALUGUEL — REAJUSTAMENTO ANUAL - ESTIPULAÇÃO DAS PARTES - QUANDO NÃO CABE A INTERVENÇÃO DO JUDICIÁRIO**RESUMO**

- Como já proclamou com muito acerto, a E. 2ª Câmara deste Tribunal em acórdão que se encontra estampado na pág. 167 da Revista Jurisprudência nº 14, na ação renovatória de contrato de locação de imóvel destinado a fins comerciais ou industriais, acertada é a fixação do aluguel, para o novo quinquênio, com o emprego do método ou critério da rentabilidade, à taxa de 12% a.a. - De acordo com o laudo pericial, cujas conclusões merecem acatamento porque representam o resultado de trabalho executado com técnica apurada e com rigor científico, o aluguel do imóvel em causa, calculado de acordo com aquele método e taxa, é de Cz\$ 356.183,00 mensais. - Assim, também entendeu o juiz do 1º grau de jurisdição, através de sentença que, portanto, censura alguma está a merecer, inclusive na parte em que conservou a cláusula contratual de reajustamentos anuais, não os transformando em semestrais. - No que concerne a este último pormenor, é preciso salientar que, na ação renovatória de contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais, a interferência do Poder Judiciário, na economia interna desses contratos, deve limitar-se ao essencial, como o valor do aluguel, o prazo de duração do contrato, as garantias, não podendo ir ao ponto de introduzir, no pacto locatício, modificações de outra natureza, como a da periodicidade do reajustamento do aluguel, com intolerável violação dos princípios "pacta sunt servanda" e da liberdade contratual. - Desse modo, tendo as partes estipulado, no contrato de locação, reajustamentos anuais do preço da locação, em função da variação do valor nominal das ORTN's, não será no âmbito da ação renovatória que os locadores poderão conseguir, unilateralmente, a transformação daqueles reajustamentos em semestrais. Ac. de 24-08-1988 VENCIDO O JUIZ LUIZ CARLOS BERTRAND AMORIM DA CRUZ Arquivo do EMFOR - TA/1.064 EMFOR 499

EMENTA

Na ação renovatória, a interferência do Poder Judiciário, na economia interna dos contratos, deve limitar-se ao essencial, não podendo atingir cláusulas contratuais de outra natureza, com violação dos princípios "pacta sunt servanda" e da liberdade contratual.