
ALUGUEL — EXTINÇÃO DA ORTN - SE OBSTA À SUA ATUALIZAÇÃO**RESUMO**

- Sabe-se que a deteriorização da moeda, constante e irremediável constitui um fator de perturbação dos contratos, determinando, principalmente, a destruição do equilíbrio que devem conservar porque tal é a vontade das partes. À medida que, ao longo do tempo, vai a moeda perdendo valor, o contrato entra em desequilíbrio e a equivalência original das obrigações esvazia, a ponto de uma dessas obrigações perder a sua própria causa, leciona ORLANDO GOMES, in "Novas Questões de Direito Civil", pág 238, ed. 1979. Necessário se faz - continua o mesmo jurista - manter o contrato no respeito da vontade real das partes, que é celebrar um contrato equilibrado. - Conclui o ilustre Professor: "É bem certo que os contratos não podem exercer suas funções jurídicas e econômicas quando o equilíbrio contratual está destruído, mesmos os contratos aleatórios, pois que, longe de serem contratos de jogo, têm, na verdade, por fim econômico, proporcionar a uma das partes segurança no tempo. Impõe-se, em consequência, o restabelecimento do equilíbrio, sejam quais forem as razões jurídicas e meta jurídicas que o fundamentem, inclusive o princípio da valorização dos créditos, que ele defende com o apoio em HUBRECHT, ou o do respeito a intenção das partes, que tem maior cobertura dogmática. - A sentença recorrida está correta, não afrontando o art. 461 do CPC. - Desta forma, extinta que foi a ORTN, nem por isso deixou de se adaptar a situação dos contratos à nova sistemática, isto é, "em sintonia com os critérios que vierem a ser fixados legalmente", como ressaltado na escoreita sentença "a quo", sem embargo de que a OTN foi introduzida na economia nacional com efeito "ex nunc". - E o direito, é vida, é experiência, antes que exercício lógico sobre princípios que teriam, em antigos tempos, inspirado a norma legal, para ficar aquém do sentido que os fins sociais reclamam. - Por outro lado, o justo valor locativo deve proporcionar adequada remuneração do capital imobilizado, que independe de maior ou menor prosperidade da atividade negocial do locatário. - Deste modo, o novo valor locatício deve manter coerência com a realidade imobiliária, considerando, também, a prova pericial, sem olvidar o princípio da persuasão racional, consagrado, no art. 131, do Código de Processo Civil. Ac. de 15-12-1987 Arquivo do EMFOR - TA/942 N. da R.: Eis o enunciado da Súmula 7 do Egrégio Tribunal de Alçada do Rio de Janeiro: "Inexistindo previsão contratual ou convenção entre as partes, pode o juiz estabelecer o reajustamento anual do aluguel na ação renovatória do contrato de locação comercial ou industrial pelos índices da variação nominal das ORTNs." ("EMFOR", Nº 457) EMFOR 484

EMENTA

Extinta a ORTN, nem por isso deixou de se adaptar a situação dos contratos comerciais à nova sistemática, em sintonia com os critérios que vierem a ser fixados legalmente, haja vista que a OTN, foi introduzida na economia nacional com efeito "ex nunc".