
REAJUSTE ANUAL PELAS ORTN'S — INDEPENDÊNCIA DA PREVISÃO CONTRATUAL**RESUMO**

-... A sentença está correta. Em que pesem as poucas vozes, ainda que respeitáveis discordantes da correção anual do aluguel quando o contrato não a prevê, expressiva maioria de Juízes deste Tribunal já se definiu em prol da mesma, conforme o decidido na Uniformização de Jurisprudência nº 26, do Egrégio Órgão Especial. - Trata-se, assim, de critério já jurisprudencialmente consagrado e que visa afastar o congelamento do aluguel por "três anos", pois só após o decurso desse tempo poderá o locador obter sua revisão. - Isso em época de avassaladora inflação, como estamos contemplando, quando os índices oficiais de desvalorização da moeda manipulados e achatados pelo Governo, atingem percentuais em torno de "10% ao mês". - Se em 1981 "BUZAID" foi o primeiro doutrinador a recomendar a incidência da correção anual para tais hipóteses (Da Ação Renovatória, 2ª ed., vol. II, pág. 420 e seguintes ns.243/246) hoje, pela grande progressão dos índices inflacionários em relação ao ontem de 1981, mais recomendável e até imperiosa se torna tal incidência, por objetivar a obtenção de um aluguel "atualizado" e "justo para", na medida do possível, se atingir o ideal equilíbrio de direitos entre locador e locatário. Julgado em 31-10-1985 VOTO VENCIDO DO JUIZ MELLO SERRA -... A equidade há de orientar o juiz para a apreciação dos fatos, de modo que possa igualar as vantagens que toquem às partes. - Não age com equidade o juiz que beneficia uma única parte. - Substituir-se às partes para dispor contra o contrato não constitui equidade. "O juiz da equidade iguala, com benignidade, sem observar a letra da lei, ou do contrato, as vantagens que devem caber aos contratantes." (STF. D.J. de 22-9-1948). - Na luta pelo direito encontramos a justiça e a equidade, ainda que, numa visão aristotélica, as identifiquemos como caminhos diversos que se dirigem ao mesmo valor jurídico. - Por isso, a equidade não pode contrariar ou mesmo obstar a conclusão de que "o direito não é afinal senão a realidade que tem o sentido de se achar ao serviço da idéia de justiça" (GUSTAV RADBRUCHE, Filosofia do Direito, Trad. do Prof. L. CABRAL DE MENDONÇA, 6ª ed., Armenio Amado Coimbra). - Há longos anos, a inflação corrói a economia dos brasileiros. - É de trivial sabença que a inflação, superando 1% ao mês pode crescer em proporção geométrica levando o País ao caos econômico. - São numerosos os exemplos, no passado e no presente, de Estados atingidos pela "inflação galopante". - A parte ré, quando contratou a locação em plena espiral inflacionária, dispunha de todos os dados necessários à fixação do aluguel, e podia estipular a sua atualização sem restrições. - Se não o fez, é porque não integrou o consenso de vontades, consubstanciado no instrumento... a correção monetária do preço locativo. - A correção monetária, instrumento perverso da política monetária adotada pelo Governo, só favorece as pessoas que dispõem de liquidez, prejudicando a muitos, e a todos que vivem de salários. - Se a correção monetária fosse um meio válido de conter a inflação seria adotada pelos países desenvolvidos para jugular os seus processos inflacionários. - Por isso, "permissa venia", não acompanhei a douta maioria... Julgado em 31-10-1985 Arquivo do EMFOR, TA/699 EMFOR 455

EMENTA

É possível a fixação anual do novo aluguel pelas ORTNs mesmo que o contrato renovando não a preveja. (Ementa do EMENTÁRIO FORENSE).