
REAJUSTE ANUAL PELAS ORTN's — INDEPENDÊNCIA DO CONTRATO E DE TER SIDO PEDIDO PELAS PARTES**RESUMO**

- A discordância do douto voto vencido do ilustre Juiz ROBERTO MARON está contida na só afirmativa de que o reajuste dos alugueres determinado pelo acórdão embargado, por não ter reclamado na inicial, não podia ter sido concedido, pois dado mais do que se pediu. - No entanto é com a devida venia, assim não é, tendo sido acertada a decisão da doughta maioria. - De fato e como está no corpo do voto do Juiz SEBASTIÃO AMARO DA SILVA MACHADO, no conceito de "justo valor" hoje em dia há que se ter obrigatoriamente correção anual pelas ORTN's. - Ora, se o que se procura, em ação renovatória, é a fixação de um justo valor para os alugueres no contrato renovando, torna-se inarredável para o julgador a simples constatação de uma espiral inflacionária que, mês a mês, avilta o preço e o valor de tudo. - O reajuste anual dos alugueres há de ser, assim, um critério para a permanente atualização do seu valor, deixando-o em termos justos, como pretendem as partes e que deve o Juiz adotar sempre que possível. - Fiel ao contrato da expressão - justo valor - deve o Juiz, ao decretar a renovação da locação, impor a correção do valor dos alugueres dentro dos índices que os ajustem à espiral inflacionária, independentemente de a correção figurar em cláusula contratual e de ser pedida pela parte. - Vale, a propósito, a lição de ALFREDO BUZAID: "A aplicação da cláusula "rebus sic stantibus", - com fundamento na equidade, aos contratos regidos pelo Decreto nº 24.150, permitirá ao juiz alterar o aluguel fixo por um aluguel variável corrigível anualmente, o qual tem o condão de assegurar o equilíbrio econômico entre a prestação e a contraprestação

EMENTA

A imposição do reajuste anual dos alugueres pelos índices das ORTN's, ainda que não conste do contrato renovando e não tenha sido pedido pela parte, não viola o princípio "pacta sunt servanda", nem constituiu julgamento "ultra petita".