
CLÁUSULA CONTRATUAL QUE ELIDE — NULIDADE**RESUMO**

- Privilegia o acórdão o princípio da liberdade de contratar, agasalhado no nosso envelhecido digesto civil. - Sem pretender defender a intervenção do Estado na sociedade, não se pode, entretanto, desconsiderar a necessidade da disciplina de relações jurídicas entre partes onde uma dispõe de um bem - o imóvel - cuja carência é notória no País, seja residencial, seja comercial, e outra, caso não tenha a proteção legal, sujeita-se ao eventual prejuízo daqueles bens imateriais que constituem o fundo de comércio e compromete a própria existência de empresa. - Daí a existência da legislação excepcional que, embora datada de 1934, ainda é atual por persistirem as mesmas vicissitudes acarretantes de sua elaboração. - A evolução da teoria dos contratos, por outro lado, não recomenda retrocesso, ainda que as idéias totalitárias ou hipertrofiantes do Estado, não mais estejam em moda. É que posta a questão sob outro prisma, do Estado como moderador dos conflitos sociais, como agente do reequilíbrio social, não há de ter-se como absoluto o aforismo: "quem diz contratual, diz justo". Com efeito, os princípios da liberdade ilimitada de contratar e do direito irrestrito de propriedade são pilstras de sistema jurídico ultrapassado erigido sob a égide das idéias absolutistas da Revolução Francesa. - É de ver-se que a norma de ordem pública encartada no art. 30 da chamada "lei de luvas" é peremptória não ensejando tergiversação: "São também nulas de pleno direito as cláusulas que visem ilidir os objetivos da presente lei, e, nomeadamente, as cláusulas proibitivas da renovação do contrato de locação, ou que impliquem em renúncia dos direitos tutelados por esta lei". - Note-se que a lei francesa sobre o direito de renovação da locação, de 1926, continua regra símile, que é quase do mesmo teor da lei vigente na França nº 71.585, de 16 de julho de 1926, com esta redação: "Sont nuls et de nul effet, qu'elle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent décret ou aux dispositions des articles 3-1, 24 à 28, 34 à 7 (alinée 1er)". - Tais disposições, encontradas no direito francês e brasileiro, não são meros adornos legislativos mas normas para serem observadas e cumpridas. - Do exposto, concluo por ter o acórdão do Eg. Tribunal de Justiça de São Paulo contrariado o art. 30 do Decreto nº 24.150/34, razão pela qual conheço e dou provimento ao recurso especial para afastar o decreto de carência de ação, devendo a ação prosseguir com o exame de suas demais condições. Ac. de 18-12-1991 DJ de 9-3-1992 Arquivo do EMFOR - STJ/770 EMFOR 528

EMENTA

É nula cláusula contratual que elide o direito à renovação do contrato de locação comercial regido pelo Decreto nº 24.150/34.