

DESCABIMENTO — IRRELEVÂNCIA DE CLÁUSULA CONTRATUAL CONFERINDO FINALIDADE COMERCIAL**RESUMO**

- Urge esclarecer, inicialmente, que esta E. 4ª Câmara, de regra, sempre prestigiou as cláusulas avençadas por escrito nos contratos, inclusive as que dispõem sobre a finalidade da locação. - Contudo, casos há em que a interpretação literal de cláusula controvertida levaria ao absurdo de se admitir viessem os contratantes e, em especial, a locadora, a fraudar a lei e seus objetivos, incidindo na cominação prevista no art. 46 da Lei 6.649/79 (aplicável à hipótese), que fulmina de nulidade cláusulas que vise a elidir os objetivos da lei. - Ora, a própria qualificação dos locatários no frontispício do contrato (solteiros e financeiros), bem como cláusula enxertada à máquina (20ª - em que se fala abertamente de apartamento locado), fazem mostra inequívoca de que ... locavam o imóvel para nele instalar sua residência, como de fato veio a ocorrer (v. fotografias juntadas aos autos e que estão a demonstrar ser verídica tal assertiva). - Por essa razão, e principalmente porque a locadora quis fraudar abertamente a lei em cuja vigência se deu a contratação (que proibia a denúncia vazia para as locações residenciais), não pode prevalecer o sentido literal da cláusula dispositiva da finalidade da locação sobre o real intento das partes. - Aliás, examinando hipótese assemelhada, a E. 7ª Câmara deste Tribunal, relator o eminente Juiz BORIS KAUFFMANN, deixou assentada a seguinte ementa: "Direito Civil - Ato Jurídico - Interpretação - Contrato de Locação de Finalidade Comercial - Desconformidade com a Intenção das Partes - Código Civil, art. 85. O contrato escrito de locação é prova preconstituída dessa relação jurídica; se desconforme com a intenção das partes, prevalece esta àquele" (Ap. 303.965-9). - Torna-se preciso enfatizar que não pode prevalecer a letra do texto sobre a real intenção das partes (v. CC. art. 85). - E como disse o festejado mestre WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, "declaração que não corresponde ao preciso intento das partes é corpo sem alma", de sorte que é recomendável o arredamento de exegese que se apegue tão-somente à literalidade da estipulação, quantum verba sonant, com total desprezo da rigorosa intenção dos interessados e dos fins econômicos que os aproximaram" (Curso de Direito Civil -Parte Geral, ed. Saraiva, São Paulo, 1989, págs. 181 e 182). - Tem-se por inescandível que a intenção verdadeira das partes era de se dar destinação residencial ao imóvel, de sorte que era desimportante saber se também era possível locar outros apartamentos para fins comerciais. - Em decorrência disso, não teria o menor sentido o apego ao texto literal da cláusula controvertida e de forma simplista decretar-se a resilição do ajuste. - Por essa relevante razão, tenho por arredável a cláusula dispositiva da finalidade da locação para, em atenção à rigorosa vontade das partes, inibir a despedida dos locatários, como o fez a r. decisão guerreada. - E para tanto não se faz sequer necessária a dilação probatória (como alternativamente pedido pelos apelantes), bastando a prova recolhida para a inversão do resultado do julgamento. Ac. de 30-06-1992 Revista dos Tribunais - Dezembro de 1992 - Vol. 686 - Pág. 136 EMFOR 536

EMENTA

Irrelevante a existência de cláusula contratual conferindo finalidade comercial à locação se o real intento das partes sempre foi o de dar destinação residencial ao imóvel e assim se procedeu. - A intenção dos contratantes prevalece sobre o sentido literal do texto, conforme preceitua o art. 85 do CC, mormente restando demonstrado que o objetivo deste era, deliberadamente, fraudar a lei em cuja vigência se deu a contratação.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais