

## A AÇÃO REVISIONAL NAS LOCAÇÕES COMERCIAIS

FERNANDO WHITAKER DA CUNHA

Juiz do I Tribunal de Alçada do Rio de Janeiro.  
Professor Titular da Universidade do Estado do  
Rio de Janeiro.

O Decreto n.º 24.150 encontra suas raízes nos *jus intraturae* e no *jus stantiandi*, da prática medieval, apesar da autorizada opinião em contrário, de ETIENE BRASIL, mas, é fora de dúvida que o corporativismo histórico, assinalando uma época de profundas transformações sócio-econômicas, estimulou o surgimento de novas concepções jurídicas.

Quando, em 1934, começou a vigor, entre nós, a chamada Lei de Luvas (a lei argentina n.º 11.867 é de 1.8.1975) que encontrou precioso antecedente, na lei francesa, de 30 de junho de 1926, a matéria era regida pelas normas de locação, que não davam uma efetiva garantia ao fundo de comércio, cuja proteção era uma vitória contra a propriedade quiritária e o individualismo jurídico; contra o caráter dominial absoluto e o liberalismo econômico, refutados, seriamente, pelo primeiro pós-guerra.

A função social da propriedade, uma das categorias do direito-função, caracterizada por BUZARD (*Da Ação Renovatória*, p. XXII), como sendo a situação em que “a propriedade deixa de ser o direito subjetivo do indivíduo e passa a ser a função social do detentor dos capitais mobiliários e imobiliários”, captada pelos Códigos Políticos do México, da União Soviética e da Alemanha, de WEIMAR, foi, inegavelmente, o mais destacado princípio justificador do Decreto 24.150, depois encampado pela Constituição de 16 de julho de 1934.

A época que vivia, como poucas, uma crise do Direito, não deixava qualquer dúvida, quanto “à restrição à autonomia dos indivíduos, à decadência da soberania do contrato e à limitação da propriedade individual”, conforme notou PAULINO JACQUES (*Da Norma Jurídica*, p. 35), comentando a ressonância do famoso livro de GASTON MORIN. Pode-se, mesmo, asseverar, com o Prof. ALVINO LIMA, que “as novas doutrinas se enfeixaram contra os princípios do Código Napoleão” (*Rev. da Fac. Dir. São Paulo*, vol. XXXV).

Do tema cuidamos, com suas implicações culturais, em nossa tese à Cadeira de Direito Constitucional (p. 65).

Os primórdios do Decreto n.º 24.150, entre nós, foram marcados por verdadeiras agitações doutrinárias, como reflexo de uma insatisfação sócio-econômica, de sorte que o anteprojeto de JUSTO DE MORAES e JORGE FONTENELLE, aprovado quase sem alterações, bem traduzia um *status quo*, mostrando a identificação do legislador com sua circunstância, segundo o postulado de Ortega Y Gasset.

Todavia, mais arrojados que os juristas franceses, presos, demasiadamente, às tradições, que admitiam a *renovação facultativa*, adotamos a *renovação compulsória* dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais, cumpridos certos requisitos, demonstrando a proteção que se queria dar ao fundo de comércio, envolvendo, como é óbvio, atividades industriais, libertando seus titulares das escorchantes *luvas*, então, exigidas, para a renovação dos pactos locatícios. A finalidade social do Decreto n.º 24.150 é, pois, bem clara. Tal é, igualmente, o critério orientador, das legislações européias mais significativas, como a francesa, supra-referida, a belga e a inglesa.

É fora de discussão, por conseguinte, que o contrato de locação (arts. 1.188 e segs. do Código Civil) não tinha capacidade estrutural para regular novas situações ensejadas pelo processo histórico, às quais seria injusto não dar uma solução condizente com a realidade social, que proclamava os direitos de certos locatários contra a onipotência dos locadores. O amparo que se dava à agricultura e, precipuamente, ao trabalho, por influência das chamadas constituições analíticas, teria que se estender ao comércio e foi essa a missão principal do Decreto n.º 24.150 (cujo procedimento foi mantido pelo art. 1.218, III, do Novo Código de Processo Civil), uma de nossas normações mais expressivas, por suas amplas coordenadas e receptividade para os problemas que enfrentou, objetivando compor interesses, resguardar direitos e realizar, sob certo e expressivo ângulo, uma justiça social, contra a tirania da propriedade, ferozmente combatida pelo espírito alerta de Léon Duguit, em cujo inconformismo encontrou a ciência francesa, uma rara conciliação entre doutrinação e heroísmo.

Campo ideal para o diálogo, o Direito deve ter uma visão integral da problemática humana que rege, plástico bastante, em sua positividade, para necessárias antecipações. A lei é, acima de tudo, um reclamo da ordem social e não de classes ou de interesses setorizados, salvo se esses se entrosarem com as exigências comuns.

Ordenamento emergencial, embora, o Decreto n.º 24.150 é incompatível com o abuso de direito, conceituado por BEAUDANT, como a utilização do direito emulativamente, sem razões sérias ou motivos legítimos, e apesar de seu art. 8.º tornar angusta a matéria de defesa, permite no § 1.º, a retomada, conhecida por “reconvenção branca”, quer pleiteada na contestação, quer por Ação Negatória da Renovação. De qualquer maneira, a presunção de sinceridade não é absoluta, estando sob controle judicial. O *droit de reprise*, decidiu-se, na Apelação n.º 22.772; do Tribunal de Alçada da Guanabara, submete-se a requisitos satisfatórios e na Apelação n.º 23.313 ficou assentado o princípio de que, em havendo a retomada, o aluguel do contrato vencido se prorroga até a desocupação do imóvel ou até o prazo determinado pela sentença.

Observe-se que, protegendo o fundo de negócio, universalidade mista, o Decreto n.º 24.150 não é cego aos legítimos interesses do locador, num perfeito equilíbrio jurídico (rompido, circunstancialmente, tal como sucede com as leis de inquilinato, portadoras, por essência, de uma orientação *intuitu familiae*), permitindo-lhe a retomada, com “um mínimo de credibilidade”, conforme a linguagem do acórdão proferido na Apelação n.º 10.943 (*in A Locação no Tribunal de Alçada*, p. 44).

A prova, contudo, deve ser cabal, na hipótese do art. 358 do antigo CPC (*RT 180/627, RT 210/507*).

Os fins sociais do Decreto, que vimos examinando, estão bem visíveis, ainda, no art. 16, que permite ao Juiz recorrer à equidade, conciliando-o, como é óbvio, com o art. 114 do CPC, não devendo a *aequitas*, ao que pensamos, vulnerar, em tese, ajuste expresso entre as partes, salvo se viciado.

O sistema prudente da Lei de Luvas, como decorrência lógica, acolhe a Ação Revisional de Aluguel, cujas finalidades sócio-econômicas são bem nítidas, objetivando, fundamentalmente, servir de espeque ao locador, surpreendido com a notificação das condições econômicas, e não podendo servir de instrumento ao enriquecimento sem causa, aplicável às partes da relação locativa, como princípio geral.

O art. 31, do Decreto 24.150, registra: “se, em virtude das condições econômicas do lugar, o valor locativo fixado pelo contrato amigável ou em consequência das obrigações estatuidas pela presente lei, sofrer variações, além de 20% (vinte por cento) das estimativas, poderão os contratantes (locador ou locatário), findo o prazo de 3 (três) anos da data do início da prorrogação do contrato, promover a revisão do preço estipulado”.

Sob certo ângulo, pode-se afirmar que esse dispositivo acolhe a teoria da *imprevisão* ou da *superveniência* (porque a imprevista mudança das coisas, trazendo, para uma das partes, prejuízo considerável e injusto, leva a crer que ela não celebraria negócio jurídico, se soubesse das profundas alterações supervenientes), aplicável, de preferência, aos contratos, embora o possa ser a todos os atos jurídicos, exceto aos aleatórios, ressalvada convenção em contrário, como expusemos em *A Norma e a Hipótese*, p. 19.

Por sua vez, o Decreto-Lei n.º 4 (art. 1.º) prescreveu: “as locações para fins não residenciais serão reguladas pelo Código Civil ou pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, conforme o caso, admitida a correção monetária dos aluguéis na forma e pelos índices que o contrato fixar ou, na falta de estipulação contratual, por arbitramento judicial, de dois em dois anos”.

Essa norma, apesar de interpretativa da anterior, trouxe perplexidade, na doutrina e na jurisprudência, embora estivesse estabedecido que nem uma, nem outra, atentava contra a coisa julgada, em situação equiparável à do art. 401 do Código Civil. Aliás, nula é a cláusula que consista em renúncia de revisão do aluguel por parte do locador.

A Súmula 180 consagra o entendimento que, na ação revisional do art. 31, do Decreto n.º 24.150, o aluguel arbitrado vigora a partir do laudo pericial. Entretanto, não poucos julgados assinalam o termo *a quo*, da entrada em vigor do novo aluguel, na citação inicial.

A aparente antinomia entre o Decreto n.º 24.150 e o Decreto-Lei n.º 4 só há pouco tornou-se questão vencida.

“Quatro correntes se formaram a respeito”, lembra o Des. Pedro Bandeira Steele, “Do prazo para o Exercício da Ação Revisional do aluguel nas Locações Regidas pela Lei de Luvas”, in *Rev. Jurisp. do T.J. do Estado da Guanabara*, n.º 26): “a primeira, dos que se manifestam no sentido de que o novo arbitramento judicial de biênio a biênio só cabe nas locações para fins não residenciais não sujeitas ao regime do Decreto n.º 24.150; a segunda, dos que entendem que o art. 31 da denominada Lei de Luvas veio a ser revogado pelo art. 1.º do Decreto-Lei n.º 4; a terceira, dos que se pronunciam pela compossibilidade da vigência simultânea, para as locações sob a égide do Decreto n.º 24.150, dos dois dispositivos, com o argumento de que aqueles têm pressupostos diversos, dado que o art. 1.º do Decreto-Lei n.º 4 objetiva a correção monetária do aluguel, e o art. 31 da Lei de Luvas esteia-se na — *verbis* — “modificação das condições econômicas do lugar”, com reflexo no valor locativo e que o faça variar além de 20% (vinte

por cento); e, finalmente, a quarta corrente, dos que pregam ter sido o art. 31 do Decreto n.º 24.150 derogado pelo art. 1.º do Decreto-Lei n.º 4 tão-somente quanto ao prazo para o exercício da pretensão revisional, o qual passou de triênio para biênio”.

As posições, a respeito do tormentoso problema, estão, como se percebe, basicamente expostas, e, a respeito delas, poder-se-ia aplicar o ensinamento do publicista ROGER BONNARD: *“dans toute doctrine, quelque contestable qu'elle soit il y a toujours quelle parcelle de verité. Voilà pourquoi, quand une question a été abondamment discuté, on peut à un certain moment opérer une synthèse des opinions”*.

Encontram-se, a bem dizer, decisões perfilhando, com ponderáveis razões cada um dos pontos de vista, mencionados acima, o que demonstra, uma natural e compreensível hesitação da doutrina e da jurisprudência sobre tão momentoso assunto, como ocorreria com a Lei n.º 3.844, diploma que mereceu interpretações dos abalizados CLÓVIS PAULO DA ROCHA e LUIZ ANTONIO DE ANDRADE, cuja palavra, no tema, tem orientado, não só os legisladores, como a construção pretoriana.

Contudo, a experiência veio demonstrar que a segunda tese era a que melhor consultava à lógica dos fatos e do direito.

Com efeito, em modelar aresto, nos Embargos de Nulidade e Infringentes do Julgado na Apelação Cível n.º 18.652, Relator o Juiz SEVERO DA COSTA, mostrou-se, cabalmente, que “o art. 1.º do Decreto-Lei n.º 4/66 revogou o art. 31 do Decreto n.º 24.150/34, e criou ação revisional bienal nos contratos regidos pela Lei de Luvás, na qual se deve efetuar, apenas, a correção monetária do aluguel em vigor”.

Era este, aliás, o entendimento do Egrégio Supremo Tribunal, em alguns julgados (Rec. Ext. n.º 63.258, Rec. Ext. n.º 64.920 etc.).

Também a doutrina tem-se norteado nesse rumo, como deixa claro AGOSTINHO ALVIM, uma de nossas mais reputadas autoridades, em matéria de locação.

Norma de cultura, a jurídica, como diz MAYER, o intérprete deve ter uma sensibilidade toda especial para captar suas diversas nuances, mormente no que se relaciona com a *occasio legis*, de iniludível teor sociológico, aplicando-se a ela o apontamento de LUCIAN GOLDMANN (*Ciências Humanas e Filosofia*, p. 71), que o conhecimento da vida político-histórica “é uma tomada de consciência do sujeito da ação, da comunidade humana”.

O cabimento da ação revisional bienal, consagrado no Decreto n.º 4, foi produto de uma época financeira e economicamente complexa, com repercussões na ordem coletiva, pela tenaz inflação

que se tenta debelar e que não poderia onerar, ainda mais, o locador, que ficaria desprotegido, em seus próprios direitos de proprietário, sem que essa medida dessore o estímulo ao fundo de comércio que, afinal de contas, é parte de um contexto sobre o qual influencia e pelo qual é influenciado. Além do mais é admissível a purgação da mora.

Nem se poderá argumentar que a retomada e a revisão do aluguel sejam exceções, dentro da sistemática da Lei de Luvas, diploma que tem escopos bem precisos, porque estamos perfeitamente na idéia de função social da propriedade, resguardada na Constituição (art. 160, III).

O art. 15, parágrafo 3.º, da Lei n.º 6.649/79 veio revigorar, todavia, o art. 31 do Decreto n.º 24.150/34, permitindo a coexistência da revisão do aluguel, com a correção monetária prevista no contrato, mas limitada pela variação do valor nominal da ORTN.

Em livro admirável (*Direito, Estado e Filosofia*, p. 389), observa DEL VECCHIO: “a análise deve, portanto, trabalhar em profundidade, buscando nos subterrâneos da história os elementos psicológicos também escondidos que tenham concorrido para a gênese, a deliberação e a execução dos fatos”.

Essa deve ser, igualmente, a visão do jurista, com perspectiva global da vida, na comunidade estatizada, para a realização de seu alto mister.