

O PLANO REAL, A AÇÃO ESPECIAL DE REVISÃO DE ALUGUERES E O ATO JURÍDICO PERFEITO

JUSTINO MAGNO ARAÚJO

*Professor de Processo Civil e
Juiz do 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo.*

Quando da edição da Medida Provisória nº 542/94, que criou o Plano Real, ao depois substituída pela MP nº 566/94 e posteriormente convertida na Lei nº 9.069, de 29-6-95 o legislador brasileiro houve por bem instituir uma modalidade de ação revisional de alugueres, diversa da prevista na Lei nº 8.245/91, que rege as locações.

Referido diploma legal assim dispôs em seu art. 21, § 4º.

Em caso de desequilíbrio econômico-financeiro, os contratos de locação residencial, inclusive os convertidos anteriormente, poderão ser revistos, a partir de 1º de janeiro de 1995, através de livre negociação entre as partes, ou judicialmente, a fim de adequá-los aos preços de mercado.

Analisando tal dispositivo, o Centro de Estudos e Debates do Eg. 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo emitiu o seguinte enunciado:

A revisão especial prevista no art. 21, § 4º, da Medida Provisória nº 542/94, de 30-6-94, aplica-se, uma só vez, aos

contratos de locação residencial ajustados até 14 de março de 1994, vigentes no prazo determinado ou indeterminado, desde que da conversão de valores regulada naquele dispositivo tenha resultado desequilíbrio econômico-financeiro, adotando-se o procedimento da Lei nº 8.245/91.

Malgrado tal orientação, alguns locadores viram suas pretensões rejeitadas, sobretudo nas locações por prazo determinado, sob o fundamento de que estaria sendo violado o ato jurídico perfeito, a teor do disposto no art. 5º, nº XXXV, da Constituição Federal.

Por conseguinte, a matéria impõe reflexão.

O conceito de ato jurídico perfeito encontra-se no § 1º do art. 6º da Lei de Introdução ao Código Civil, assim redigido:

Reputa-se ato jurídico perfeito o já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou.

Inferre-se, destarte, que esse instituto encontra-se diretamente ligado ao princípio da irretroatividade das leis.

Dentro desse postulado, não se pode olvidar que normalmente as leis não alcançam situações pretéritas.

Nesse sentido, confira-se o magistério de Ulderico Pires dos Santos, ao aduzir: *Conquanto se reconheça ao Estado o direito de mudar o seu padrão monetário quantas vezes quiser, bem é de ver-se que deva fazê-lo com rigorosa observância às regras jurídicas anteriores, sem macular direitos adquiridos, sem violar atos jurídicos perfeitos, principalmente sem atentar contra a coisa julgada, normas de conduta a que não podia desobedecer sob pena de confiscar, como no caso confiscou, valores já integrados ao patrimônio dos cidadãos, instalando, com isto, o caos jurídico.*

E assim acontece porque todos, mormente o Estado, não de se subjugar ao comando constitucional, ao qual devem irrestrita obediência. Na hipótese, ao converter os cruzeiros reais, em reais, não podia o Governo deixar de preservar direitos preexistentes, emantados pelo ato jurídico perfeito.

Muito menos lhe era lícito quebrar o equilíbrio econômico e financeiro dos ajustes, deixando de observar a data do aniversário de cada obrigação (parágrafo único do art. 7º da Lei nº 8.880, de 25-25-94). (Teoria e Prática da Locação Imobiliária, p. XVI, Ed. Forense, 1995).

Contudo, o tema enseja novos enfoques, sobretudo porque o diploma legislativo que criou o Plano Real insere-se na categoria de norma de ordem pública.

Assim, ao cuidar da aplicação da lei no tempo, a insigne Profª Maria Helena Diniz esclarece que *em regra, a norma só diz respeito a comportamentos futuros, embora possa referir-se a condutas passadas, tendo, então, força retroativa. É retroativa a norma que atinge os efeitos de atos jurídicos praticados sob o império da revogados, e irretroativa a que não se aplica a qualquer situação jurídica constituída anteriormente. Não se podem aceitar a retroatividade e a irretroatividade como princípios absolutos. O ideal será que a lei nova retroaja em alguns casos, e em outros não. (Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro Interpretada Saraiva, p.175).*

E a mesma mestra conclui:

A irretroatividade das leis é mesmo um princípio de utilidade social, daí não ser absoluto, por sofrer exceções, pois, em certos casos, uma nova lei poderá atingir situações passadas ou efeitos de determinados atos (Revista de Direito, 97:465, 86:415 e 98:180; AJ, 1:4, 2:48, 3: 112 e 419 e 8: 481; RF, 1: 12, 8: 501,25:432 e 26:160 e 356; RT, 684:111. (ob. cit., p. 176).

Ao apreciar caso semelhante, o Colendo 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, através do r. voto do eminente Juiz Luiz Henrique, na Apelação nº 434.623-3 aduziu, a nosso ver, corretamente, que *inexiste óbice constitucional à incidência imediata de direito superveniente sobre contratos, ainda que por prazo determinado, quando a nova regra legal for de ordem pública, cogente, editada no conjunto de plano econômico, que traz profundas alterações na economia em curso, com incogitado reflexo nas condições contratuais, como já reconheceu o E.*

Superior Tribunal de Justiça em similares ocasiões anteriores. (RT 673/184, 674/241 e 689/272). (RT 720/175).

Dáí não poder prevalecer a tese da imutabilidade contratual, sob a invocação do brocardo *pacta sunt servanda*, na medida em que a liberdade de contratar encontra limites na ordem pública existente, a reclamar plena observância, não havendo cogitar-se de infringência a ato jurídico perfeito ou a direito adquirido.

Por isso, o Colendo Pretório Excelso também já assinalou, através da voz do insigne Ministro Moreira Alves que *tais normas se aplicam de imediato, alcançando os contratos em curso de execução, uma vez que elas tratam do regime legal da moeda, não se lhes aplicando, por incabíveis, as limitações do direito adquirido e do ato jurídico perfeito* (RTJ 134/413).

Outro acórdão publicado na RTJ 115/379, relatado pelo Ministro Cordeiro Guerra, assim proclamou:

Não há direito adquirido a um determinado padrão monetário seja ele o mil réis, o cruzeiro velho ou a indexação pelo salário mínimo. O pagamento se fará sempre pela moeda definida pela lei do dia do pagamento.

O Colendo 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo tem sufragado a tese: RT 713/165, 720/169, Ap. 443.293-0/4 e A 444.961-8, ambos da 7ª Câmara, e Ap. 442.980-0, da 1ª Câmara.

E confortando tal exegese, o Colendo Superior Tribunal de Justiça recentemente também assim se pronunciou, através de voto do eminente Ministro JOSÉ ARNALDO, no RE nº 103.026, de São Paulo, julgado em 5-11-96:

CONTRATO DE LOCAÇÃO. REAJUSTE DOS ALUGUÉIS.

Lei nova dispendo sobre estabilização econômica do País incide sobre o pactuado em contrato, com ela incompatível, à vista do seu carácter de ordem pública.

Recurso não conhecido. (Public. nº DJU de 9-12-96).

Nesse contexto, os Tribunais passaram a adotar posições vanguardistas quando instados a se manifestar, sobretudo, se a matéria estiver relacionada com a chamada ordem pública. Chegamos então à conclusão de que, se, por um lado, é inegável que os contratos devem ser obedecidos, de outro, há de convir-se que a liberdade de contratar está sempre a esbarrar nos freios e contrapesos do equilíbrio social.

E tal aspecto mais se acentua em determinadas espécies de obrigação, como a locação, que é contrato de fato sucessivo ou contínuo.