

INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI

LEI COMPLEMENTAR Nº 70/91

Recurso RE 74.557
Tribunal STF
Julgado em 15/11/1982

NOVO ALUGUEL — A PARTIR DE QUANDO VIGORA

RESUMO

- ... A Súmula nº 180 tem exata aplicação, segundo esclarecido em diversos acórdãos, quando o laudo pericial fixa os novos valores com base na data em que foi ele elaborado. Se a perícia, ao elaborar o laudo, estabeleceu os novos valores do aluguel, considerando para tal fim, os elementos à época da citação, é a partir daí que deve iniciar-se o novo aluguel. A respeito, bem esclareceu o voto do sr. Ministro ANTONIO NEDER, ao ensejo do julgamento do RE 74.557 - RJ, 1ª Turma (in RTJ, 99/1147), ao dizer: "II. Improcede também o fundamento de que o acórdão local esteja em divergência com o verbete 180 da Sumula desta Corte. Ao insistir a ação revisória de aluguel no art. 31 do decreto nº 24.150, de 1934, o legislador não fixou o dia a partir do qual haja de vigorar o novo preço da locação. Considerando essa falta, o Supremo Tribunal firmou, em sua jurisprudência, o princípio que se acha condensado no verbete 180 da Súmula, qual seja o de que novo aluguel, no caso, vigore a partir do laudo que a sentença tenha seguido para fixá-lo. Sucede, porém, que, por vezes, o perito, ao arbitrar o justo preço da locação, considera a situação econômica vigorante no tempo da inicial daquela demanda, e não a que predomina ao ensejo da perícia. Baseado em tal circunstância, o Supremo vem adotando, em vários julgamentos, a orientação que abranda a rigidez do citado verbete. É o que se verifica nos acórdãos proferidos nos seguintes casos: RE 71.578, RE 72.093, RE 63.385, RE 42.318, RE 62.624, RE 69.064, todos publicados na Revista Trimestral de Jurisprudência. No caso presente, o perito em cujo laudo se fundou a sentença para fixar o novo aluguel considerou a situação do tempo do ajuizamento da revisória ... Por conseguinte, ao confirmar a sentença, o acórdão impugnado se harmoniza, quanto ao assunto, com a citada jurisprudência do STF." - Já bem antes, quando do julgamento do RE 72.093 - SP, também na C. 1ª Turma desta Corte, o Relator, o Sr. Ministro DJACI FALCÃO, acentuou com sua habitual acuidade, referindo-se à Súmula nº 180; "A Súmula invocada não se apresenta suficientemente clara. Na verdade, é de considerar que na ação revisional prevista no art. 31 do D. 24.150, de 20-04-1934, o aluguel arbitrado deve vigorar a partir do laudo pericial, exceto se o perito o fixou para a data da citação inicial. Nesse sentido vêm se orientando os julgados desta Corte (ver RE 68.258, relator o eminente Ministro LUIZ GALLOTTI, RTJ 53/835, RE/69.064, relator o eminente Ministro BARROS MONTEIRO, DJ de 20-02-1970, pág. 458; e RE 63.184, por mim relatado em 11-03-1969)." - E a C. 3ª Turma desta Corte (RE 84.841, Relator o Sr. Ministro THOMPSON FLORES) reiterou o entendimento prevalente sobre o verdadeiro sentido da Súmula 180, mencionando, ainda, o ilustre Relator outros precedentes, publicados nas RTJ, 53/836; 57/354; 62/156; 62/493. - No caso, o perito, para seu cálculo adotado na r. sentença de 1º grau, considerou o valor locatício na data da citação, tendo-o arbitrado em Cr\$ 14.352,00 com base nos índices de correção monetária, preferido pelo MM Juiz como o adotado pela jurisprudência e em harmonia com a Lei (art. 31 do Dec. 24.150). - No Tribunal, o aluguel foi aumentado para Cr\$ 24.000,00 mensais. Embora não tivesse sido mencionado expressamente, tem-se que foi considerada igualmente à época da citação, posto que o acórdão se referiu aos elementos e valores constantes do laudo e neste, como se disse, foi considerada aquela época. - Assim, a divergência com a Súmula é apenas aparente, pois o alcance e sentido desta foram devidamente explicitados em inúmeros acórdãos, conforme se pode ver pelos diversos exemplos indicados, pelo que não conheço do recurso: O seu enunciado há de ser compreendido quando o laudo fixou o novo valor locatício considerando os elementos à época de sua

elaboração. - - É o meu voto. Julgado em 16-11-1982 (*) "Na ação revisional do art. 31 do Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934, o aluguel arbitrado vigora a partir do laudo pericial". ("EMENTÁRIO FORENSE", Nº 194). Revista Trimestral de Jurisprudência. Abril, 1983 - Vol. 104 - Pág. 157 EMFOR 419

EMENTA

Se o perito fixou o novo aluguel tomando por base a data da citação, e o acórdão, confirmando, ou não tal valor, se reporta igualmente àquela data, o aluguel reajustado deve ser considerado a partir de então. - A Súmula 180 (*) é de aplicar-se se foi a data do laudo a considerada como base para o levantamento do novo aluguel ou embora com tal laudo não tenha concordado o Juiz, foi aquela mesma data também por ele tomada como o marco para a avaliação do novo valor locatício.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ