

MANDADO DE SEGURANÇA

PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO

Recurso Apelação 68.241
Julgado em 21/09/1981

ALUGUEL — CORREÇÃO MONETÁRIA ANUAL - QUANDO NÃO CABE

RESUMO

- ... A ação de que trata o art. 31 do Dec. nº 24.150 de 1934 tem por objeto a revisão do aluguel em face da variação do valor locativo decorrente da modificação das condições econômicas do lugar o que significa estatuir um novo preço para a locação, e não apenas atualizar o antes estipulado. Aplicáveis na fixação do novo preço, em consequência, os mesmos critérios que presidem ao arbitramento na ação renovatória, "máxime" o da rentabilidade do capital representado pelo valor do imóvel. - No caso, parece correta a utilização exclusiva do método da rentabilidade, e não há motivo para que se deixe de lado a taxa usual de 12% ao ano. Ao contrário do que entendeu o perito, a idade do imóvel e a necessidade de despesas com sua manutenção devem influir na avaliação do capital por ele representado, não tendo cabimento fazê-las atuar duas vezes mediante a consideração de uma taxa menor de rentabilidade. Partindo-se da avaliação do mesmo técnico, contra a qual nada alega a ré, a renda à taxa de 12% seria Cr\$ 499.728,00, importância que, mesmo corrigida pelos índices das O.R.T.N. para a data da citação, ainda corresponderia a um aluguel bastante superior ao de Cr\$ 250.000,00 pedido inicial. Por outro lado, tal pedido constitui o teto a ser respeitado no arbitramento, em que pese a fórmula "no início Cr\$ 250.000,00", inaceitável em sua indeterminação, como bem realçado na sentença. Portanto, fica esta mantida no tocante ao arbitramento do novo aluguel em Cr\$ 250.000,00, a partir da cit ação. - Descabida, entretanto, a disposição deferindo correção monetária anual do valor do aluguel, que importa em introduzir na relação entre as partes um elemento não previsto no contrato em vigor. Semelhante disposição deve ser expungida da sentença. - Igualmente de expungir-se a disposição acerca da correção monetária das diferenças de aluguéis e da condenação em custas e honorários advocatícios, por estranha ao objeto da lide, que é apenas a revisão do aluguel. Somente na ação que porventura vier a ser intentada para cobrança das diferenças, ou na execução da condenação em custas e honorários terá propósito a discussão sobre a incidência da correção monetária de que trata a Lei nº 6.899 de 1981, correção essa que decorre diretamente da lei, independentemente de prévia concessão por sentença. - Finalmente, deve ser mantida a condenação da ré nos ônus da sucumbência uma vez que o pedido inicial foi acolhido em sua máxima parte, com exclusão apenas da correção monetária anual. Embora a ré não se tenha oposto à revisão propriamente dita, impugnou como excessivo o aluguel pretendido pelos autores, e não se pode beneficiar de sua omissão em apontar o valor que reputaria justo, como lhe impunha o art. 302 do C.P. Civil, que manda o réu manifeste precisamente sobre os fatos da petição inicial. É comum, aliás, a imprecisão nas contestações a pedidos dessa natureza, certamente inspirada na idéia de contornar os riscos de sucumbência. - Esses os motivos do provimento parcial dado as apelações da ré Julgado em 22-09-1981 Arquivo do Ementário Forense, TA/406 NO MESMO SENTIDO: Apelação nº 68.241, I Tr. Alçada do Rio de Janeiro - 5ªC., Relator; Juiz ALBERTO LACERDA, ac. de 23-09-1981, in Arquivo do Ementário Forense, TA/407. EMFOR 412

EMENTA

Interpretação do art. 31 do Dec. nº 24.150 de 1934. - Aplicação da Lei nº 6.899 de 1981. - Não tem cabimento em ação de revisão de aluguel na locação comercial, estipular-se correção monetária anual dos aluguéis não prevista no contrato. - A correção monetária de que trata a Lei nº 6.899 de 1981, decorre diretamente da lei, independentemente de prévia concessão por sentença. (Ementa modificada pelo

