

PRESTAÇÃO DE CONTAS

LOJAS DE "SHOPPING CENTER"

Recurso	Recurso especial .
Tribunal	STJ
Relator	RELATÓRIO O SR

LOCAÇÃO — AÇÃO REVISIONAL - PRAZO - ART 267, VI, DO CPC - ART 17, §2º DA LEI 8.245/91

EMENTA

ACÓRDÃO: EMENTA OFICIAL: Recurso especial. Locação. Ação revisional. Reajuste anterior no contrato que não alcança o valor de mercado. Carência de ação. Conhecimento e provimento. 1. É firme o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o reajuste celebrado entre as partes em contrato de locação interrompe o prazo para a propositura de ação revisional, ainda que o valor alcançado no acordo não atinja o preço de mercado. Em hipóteses tais, é carente de ação o locador que a ajuíza antes do prazo legal. 2. Recurso conhecido e provido para, reconhecendo a carência de ação, julgar extinto o processo com fundamento no art. 267, VI, do CPC, invertendo-se os ônus da sucumbência. Rec. Esp. 105.239 - CE (1996/0053491-8) - Rel.: Min. Hamilton Carvalhido - Recte.: José Amaury Batista Gomes - Adv.: Aziz Manuel Farias Jereissati e outro - Recdo.: Maria Belmina Mala Furtado - Adv.: José Sequeira Filho - J. em 25/09/2001 - DJ 04/02/2002 - 6ª T. - STJ. Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da 6ª TURMA do STJ, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Mins. Paulo Gallotti, Fontes de Alencar, Vicente Leal e Fernando Gonçalves votaram com o Sr. Ministro-Relator. Brasília(DF), 25 de setembro de 2001 (Data do Julgamento). MINISTRO FERNANDO GONÇALVES, Presidente MINISTRO HAMILTON CARVALHIDO, Relator. RELATÓRIO O SR. MIN. HAMILTON CARVALHIDO: - Recurso especial contra acórdão da 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará que, negando provimento à apelação interposta por José Amaury Batista Gomes, preservou a sentença que julgou procedente o pedido de revisão de aluguéis formulado por Maria Belmina Maia Furtado, porque distanciados do preço de mercado os reajustes havidos anteriormente. O recorrente sustenta que o acordo celebrado entre as partes inviabiliza, por força legal, a propositura de ação revisional no triênio subsequente, ainda que não se tenha atingido o valor de mercado. Violação do art. 17, § 2º, da Lei 8.178/91 e dissídio jurisprudencial fundam a insurgência (Constituição da República, art. 105, III, «a» e «c»). Recurso tempestivo (fl. 130), respondido (fls. 138/ 140) e admitido (fls. 142/ 144). É o relatório. VOTO O SR. MIN. HAMILTON CARVALHIDO (RELATOR): - Senhor Presidente, recurso especial contra acórdão da 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará que, negando provimento à apelação interposta por José Amaury Batista Gomes, preservou a sentença que julgou procedente o pedido de revisão de aluguéis formulado por Maria Belmina Maia Furtado, porque distanciados do preço de mercado os reajustes havidos anteriormente. O recorrente sustenta que o acordo celebrado entre as partes inviabiliza, por força legal, a propositura de ação revisional no triênio subsequente, ainda que não se tenha atingido o valor de mercado. Decerto, este Superior Tribunal de Justiça Firmou já entendimento no sentido de que o reajuste celebrado entre as partes em contrato de locação interrompe o prazo para a propositura de ação revisional, ainda que o valor alcançado no acordo não atinja o preço de mercado. Em hipóteses tais, é carente de ação o locador que a ajuíza antes do prazo legal. A propósito. confira-se o seguinte precedente da Terceira Seção desta Corte Superior de justiça: «LOCAÇÃO. ACORDO ENTRE AS PARTES. INTERRUPTÃO DO PRAZO PARA A PROPOSITURA DA AÇÃO REVISIONAL. - O reajuste dos aluguéis realizado por acordo entre as partes tem o condão de interromper o prazo para a propositura da revisional. independentemente do valor fixado estar abaixo ou acima do preço

de mercado. - Precedentes. - Embargos acolhidos.» (REsp 37.447/RJ, Rel. Min. Félix Fischer, «in» DJ 23/11/98). No mesmo sentido: REsp 299.109/RJ, Rel. Min. Edson Vidigal, «in» DJ 06/03/2001: REsp 146.513/MG, Rel. Min. Jorge Scartezzini, «in» DJ 27/03 /2000: REsp 74.916/SP, Rel. Min. Willian Patterson, «in» DJ 12/02/96. REsp 150.079/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, «in» DJ 02/02/98: REsp 54.617/RJ, Rel. Min. Willian Patterson, «in» DJ 26/8/ 96: REsp 51.664/RJ, Rel. Min. Willian Patterson, «in» DJ 18/12/95: REsp 27.823/SP, Rel. Min. Jesus Costa Lima, «in» DJ 05/12/94; REsp 54.184/SP, Rel. Min. José Dantas, «in» DJ 10/10/94; REsp 34.710/MG, Rel. Min. Adhemar Maciel, «in» DJ 02/08/93; REsp 33.948/CE, Rel. Min. José Dantas, «in» DJ 17/05/93; REsp 12.050/SP, Rel. Min. Eduardo Ribeiro, «in» DJ 16/09/91. Pelo exposto