

MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

MP 2.031-33 DE 27-07-2000

SE É POSSÍVEL FAZÊ-LO COM BENFEITORIAS

RESUMO

- A sentença merece reforma porque sem lastro jurídico. Com efeito, em se tratando de ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis, cujo valor fora objeto de demonstrativo na petição inicial, competia ao réu provar que o "quantum debeatur" alegado não era verdadeiro, o que lhe seria fácil fazê-lo, mediante exibição do recibo anteriormente fornecido ou mesmo por meio de outros elementos de convicção. E a evolução do locativo far-se-ia pela aplicação das normas pertinentes aos reajustamentos, como previsto no art. 49 da então vigente Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979, com as modificações posteriores, demandando apenas simples operações aritméticas, já que se trata de contrato verbal de locação de imóvel residencial. - De mais a mais, não exerceu o réu o direito de requerer a emenda da mora, por ele expressamente reconhecida na contestação ..., optando por pretender compensar a dívida dos aluguéis com benfeitorias que teria introduzido no imóvel. Tal compensação é juridicamente impossível porque falta às benfeitorias o caráter de liquidez, posto que o seu "quantum" seria objeto de apuração, o que conflita com a regra insculpida no art. 1.010 do Código Civil, cônsono o magistério de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA: "Não afeta a liquidez do débito o fato de opor-lhe contestação o devedor, fazendo-o litigioso. A certeza é comprometida se o crédito estiver sujeito a alguma eventualidade, como, por exemplo, um acerto de contas, um levantamento pericial, uma verificação ou medição etc. Uma indenização por perdas e danos, ainda que indubitável o direito já reconhecido do credor, é obrigação ilíquida, enquanto não apurado o respectivo "quantum". ("Instituições de Direito Civil", 7ª ed., Forense, 1984, vol. II, pág. 166). - No mesmo sentido, preleciona WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO: "Considera-se líquida a dívida que se determina pela natureza, qualidade e quantidade, e que se expressa através de número certo ou de uma cifra. Se a obrigação depende de prévia apuração, liquidação ou verificação pelos meios regulares de direito, deixará de ser líquida e não autorizará a compensação. Se o suposto crédito do devedor contra o respectivo credor depende ainda de prévio reconhecimento judicial, ilíquido será para os fins do citado art. 1.010". ("Curso de Direito Civil", 10ª ed., Saraiva, 1975, 4º vol., pág. 302). - Impende considerar, ainda, que as alegadas benfeitorias não puderam ser apuradas e avaliadas, conquanto perícia realizada, cujo laudo assim concluiu - Ante estes fundamentos, dá-se provimento ao apelo para julgar procedente a ação, Ac. de 01-11-1994 Arquivo do EMFOR - TJ/2.522 EMFOR 557

EMENTA

Impossibilidade jurídica de compensação de dívida de aluguel com benfeitorias, porque a estas falta o pressuposto da liquidez.