

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

Julgado em

22/08/1977

ALUGUEL — FIXAÇÃO PARA O NOVO PERÍODO - OBSERVÂNCIA DO CONTRATO

RESUMO

- Como bem salientaram os apelantes, nas razões de recurso, com o respaldo da doutrina e da jurisprudência, nenhum preceito do Decreto 24.150, de 1934, impõe a fixação de aluguel único para a renovação do contrato. Realmente, cuida-se de renovar o contrato, tal qual as partes pactuaram; apenas a controvérsia fundamental, a fixação do aluguel, passa a ser dirimida pelo juiz da causa. Não se trata, na espécie, de correção do valor da moeda, mas da preestabelecida atualização do valor da locação - que as partes aceitaram. - Não se dirá, portanto, que a sentença, ao manter "no mais as cláusulas e condições do contrato renovando", tenha admitido, de modo implícito, a mobilidade avençada do aluguel, porque, de modo a não deixar dúvida, assim se expressou: "Por esse caminho o aluguel justo passa a ser, em números redondos, no valor de Cr\$ 4.000,00, razoável para o novo período da locação" (O grifo é do acórdão). - Competirá ao Sr. Contador do Juízo, quando da execução, estabelecer a proporcionalidade das majorações periódicas do aluguel básico de Cr\$ 4.000,00, de acordo com a mesma proporção ajustada no contrato renovando... Julgado em 23-08-1977 DO VOTO VENCIDO DO DESEMBARGADOR RONALD DE SOUZA ... Quanto à fixação do novo aluguel, ficou a sentença com o laudo do perito do Juízo..., em que o valor encontrado foi o de Cr\$ 3.225,80. Esse valor não foi arbitrariamente deduzido, e o laudo, longo, explícito e bem fundamentado, sofreu, quanto a esse ponto, em suas conclusões, correção razoável, na sentença, que o aumentou em aproximadamente trinta por cento, fixando-o em Cr\$ 4.000,00 mensais. Argüiu, precipuamente, o apelante que um imóvel seu, próximo ao locado à apelante, teve o valor locatício fixado em trinta salários mínimos, o que não pode ser contestado porque consta de instrumento público... Todavia, datando essa locação de 13 de março de 1973, menos de dois anos depois, a firma nele estabelecida paralisou suas atividades..., fato que o próprio apelante admitiu..., embora o atribua a outros fatores. Certo, contudo, que, não contestado, o fato estabelece seria presunção de que a firma não suportou o ônus decorrente de um contrato firmado em bases irreais. - Quanto à correção monetária, não consta da defesa esse pedido, e não decorre de lei. O Decreto 24.150/34 não impõe, por óbvio, sua fixação, nem leis subsequêntes. A defesa... foi muito clara, não se referiu às cláusulas primeira, segunda e terceira do contrato..., e pediu que os alugueres fossem fixados em perícia judicial. Pretendeu, assim, a modificação do contrato, no que foi atendido pela sentença, e com essa modificação concordou a apelada, tanto que não recorreu. A mobilidade dos alugueres desapareceu, supinamente favorecido o apelante com o novo aluguel fixado em base maior que é a do laudo judicial, restando-lhe, tão-somente, a ação revisional para a atualização dos alugueres no curso do contrato... Arquivo do Ementário Forense, TJ/602 EMENTÁRIO FORENSE. Julho, 1978. ANO XXX. Nº 356

EMENTA

Na fixação de aluguel para o novo período de locação deve ser atendida a escala móvel do valor do aluguel, conforme consagrado pelas partes no contrato renovando, na mesma proporção admitida no contrato.