
LEI 8.178/91 — PREÇO DE MERCADO**EMENTA**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE Processo nº, já qualificada nos autos da AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL em epígrafe, que move contra, vem perante Vossa Excelência para apresentar as suas CONTRA-RAZÕES à apelação interposta pela ré, e o faz em conformidade com as razões fático-jurídicas a seguir aduzidas. Juntas aos autos e, após praticadas as diligências de estilo, requer sejam os autos encaminhados à Egrégia Superior Instância. Nestes termos, Pede deferimento., ... de de Advogado APELANTE: APELADA:

CONTRA-RAZÕES DE APELAÇÃO Eméritos Julgadores: A brilhante sentença do juízo a quo, merece ser confirmada, eis que proferida com intocável senso de justiça e incomparável fundamentação, que revelam em seu prolator profundo conhecimento jurídico, indispensável ao equacionamento das lides. Alega o réu que a autora lhe impôs, a contar de .../.../..., um novo valor do locativo e que, dessa época até o ajuizamento da ação, (.../.../...), não teria decorrido o prazo de 03 anos, estabelecido pela Lei 8.178/91. Andou bem o julgador de primeiro grau, quando confortado em dominante jurisprudência, decidiu que o fato de ter havido pequeno aumento no valor dos locativos no decorrer do contrato, não quebra a contagem do prazo, já que tanto o reajuste estabelecido entre as partes, quanto o fixado por sentença buscaram elevar o valor da locação ao preço de mercado e não apenas majorá-lo. Note-se que, apesar de ter havido uma tentativa de majoração do valor do locativo, em de, tal majoração nunca foi paga pelo inquilino recorrente. O "novo contrato" que as partes tentaram celebrar, não foi ultimado, exatamente porque proposto, e assinado pela locadora em, e encaminhado ao locatário, para, nunca restou formalmente completado e nem cumprido pelo réu. Além disso, se válido fosse, seria apenas na continuação da relação locatícia anterior e por essa razão não estaria quebrada a contagem do prazo de 03 anos, exigidos pela lei para propositura da ação. O acima dito é apenas a título argumentativo, já que a função da revisional é ajustar a locação ao preço de mercado. Assim, se tivesse havido majoração em de, ainda assim não teria atingido o preço de mercado, conforme constatou a perícia. Acresça-se a isso o fato de que o valor atualizado do locativo, fixado na sentença, é de R\$ (...), enquanto que o valor de mercado do imóvel em questão é de mais de R\$, uma vez que é mobiliado. No tocante ainda à alegação de que teriam ocorrido vários aumentos do valor locativo na vigência do contrato, vê-se que o inquilino, advogado que é, ou não está devidamente esclarecido, ou tenta confundir os julgadores quando afirma que houve aumentos semestrais. Ora, Excelências, não há que se confundir aumentos com majorações. Os aumentos são decorrentes da periodicidade do contrato (da lei), enquanto que as majorações são decorrentes de acertos ou sentenças em ações revisionais, que visam elevar o valor do locativo ao preço de mercado. Aliás, como anteriormente dito, a tentativa de majoração do preço, em de, que nunca se concretizou e nem foi cumprida pelo inquilino, a par de não ter o condão de interromper a contagem do prazo de 03 anos, quando não atingir o preço de mercado, não se presta também para determinar a invalidação do contrato anterior. Pois este sim é um contrato inexistente, uma vez que nunca se completou. O que vale é o primeiro contrato firmado entre as partes. Ilustra o sobredito o acórdão a seguir transcrito. "LOCAÇÃO RESIDENCIAL - AÇÃO REVISIONAL - REAJUSTE ANTERIOR AQUÉM DO VALOR DE MERCADO - CABIMENTO Res. - Civil - Locação - Revisional - Acordo das partes - O princípio - pacta sunt servanda - deve ser interpretado de acordo com a realidade sócio-econômica. A interpretação literal da lei cede espaço à realização do justo. Magistrado deve ser o crítico da lei e do fato social. A cláusula rebus sic stantibus cumpre ser considerada para o preço não acarretar prejuízo para um dos contratantes. A lei de locação fixou prazo para a revisão do

valor do aluguel. Todavia, se o período, mercê da instabilidade econômica, provocar dano a uma das partes, deve ser desconsiderado. No caso dos autos, restará comprovado que o último reajuste do preço ficará bem abaixo do valor real. Cabível, por isso, revisá-lo judicialmente." A alegada carência de ação, objeto, inclusive, de um Agravo de Instrumento, inexistente, como bri