

---

LAPSO TEMPORAL — REFORMA DA SENTENÇA

## EMENTA

RAZÕES DO APELANTE Em nome do Apelante: .... Sendo apelada: .... (Ação Revisional de Aluguéis nº.... Vara Cível da Capital) EMINENTES JULGADORES: A apelada em ...., propôs perante a ....<sup>a</sup> Vara Cível - AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUÉIS com fundamento no art. 68 e seguintes da Lei 8245, de 18/10/91, fls. 3 dos autos. Embasou seu pedido num contrato de locação já caduco firmado em ...., fls. 9 dos autos, na tentativa de justificar os três anos exigidos pela Lei 8245, art. 19. Instruiu a ação com laudos de administradoras de imóvel para comprovar o valor locativo do imóvel no mercado, os quais foram de pronto repelidos e impugnados pelo apelante. A apelada mesmo assim, obteve do juiz "a quo" aluguel provisório de R\$ .... (....) através do despacho liminar de fls. 23 dos autos, exarado em .... O apelante ao contestar a ação (fls. 29 a 32) apresentou o novo contrato firmado entre as partes e, ainda em vigor, de fls. 35 e 35v., com novo valor, i. é., passou de R\$ .... para R\$ .... a partir de .... e este valor na época era de mercado. Portanto, a apelada só poderia pleitear uma ação revisional após três anos de locação, o que ocorreria só em .... Este contrato aceito pelas partes, válida por um ano, teve seu término em ...., prorrogou-se automaticamente por tempo indeterminado, quando foi atingido pelas Leis 8.178/91 (que estabeleceu regras sobre preços e salários) e 8.245/91 (novas disposições sobre a locação de imóveis). A Lei 8178 congelou o valor do aluguel de .... em R\$ .... e só foi descongelado em .... quando recebeu índice governamental de .... % passando para o valor de R\$ .... Já em ...., a apelada lhe impôs um novo aluguel que passou de R\$ .... para R\$ ....., fls. 40, dos autos, aplicando-lhe um índice não autorizado pelo governo e pelo contrato (correção semestral) de ....%, provando que o apelante sempre foi acessível ao acordo para reajustes proposto pela apelada, ficando evidente que este novo aluguel inaugurou um novo pacto ante o lapso temporal para revisão (.... anos), i. é., .... Ao prolatar a sentença de fls. ...., o juiz "a quo" não observou o art. 19 da Lei 8245/91, que determina, compele, exige o prazo de três anos para pedir a revisão do aluguel: "Não havendo acordo, o locador ou o locatário após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado". O prazo de três anos é previsto para que o inquilino não seja onerado pela excessiva valorização decorrente da demanda. Afinal, o inquilino não está competindo no mercado para locar um imóvel. A jurisprudência de nossos Tribunais não deixa e nem compadece de qualquer dúvida: "AÇÃO DE REVISÃO DE ALUGUERES DE IMÓVEL RESIDENCIAL (art. 49 § 4º, da Lei nº 6.649/79, com a redação da Lei nº 6.698/79. CARÊNCIA, POR NÃO TER DECORRIDO O PRAZO DE cinco ANOS DA VIGÊNCIA DO ÚLTIMO CONTRATO DE LOCAÇÃO. DESPROVIMENTO DO RECURSO. Havendo mais de um contrato escrito, o prazo de cinco anos para a revisão judicial dos alugueres, previsto no artigo 49, § 4º, da Lei nº 6.649/79 (com a redação da Lei nº 6.698/79), conta-se da vigência do último. (obs. hoje três anos - Mutatis Mutandis art. 19, da Lei nº 8.245/91). "Anexo Acórdão de nº 30.325 da .1º Câmara. Civ. Rel. Juiz Gil Trotta Telles" Inexplicavelmente, o julgamento de primeiro grau, contra a prova documental (contrato de locação de fls. ....), entendeu incorretamente, data vênica: "Repilo, assim, também, a preliminar de carência de ação, pela alegação de reajustes, que não os legais no período, que de resto, também, entendo não terem sido indubitavelmente provados nos autos". (fls. .... dos autos) Com efeito, a sentença merece reforma. Assim, sendo, com base na argumentação aqui desenvolvidas e no exame adequado dos autos, pede o Réu-apelante que a Egrégia Câmara Cível, por seus Eminentíssimos Julgadores, se digne dar provimento ao presente recurso de apelação, julgando improcedente a ação, com a consequente devolução dos valores já recebidos através de liminar concedida e a condenação da Autora-apelada nas

penas de sua sucumbência. Por ser de DIREITO e de JUSTIÇA! ....., .... de .... de .... Advogado