

RETOMADA PARA PESSOA DA FAMÍLIA

Recurso

Ap. 6.537

Relator

Geraldo Batista

LEI 8.245/91 — VALOR DEFASADO - LOCAÇÃO RESIDENCIAL

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ. DE DIREITO DAª VARA CÍVEL DESTA COMARCA, (qualificação) residente e domiciliado na Rua nº, desta comarca, através de seu procurador e advogado, infra-assinado, "ut" instrumento de mandato, (doc.), incluso, vem à presença de V. Exa., ante aos termos da ação REVISIONAL DE ALUGUEL, sob nº que lhe move, para apresentar sua defesa: 1 - Efetivamente, o requerido é locatário do imóvel da Rua nº, na Comarca de 2 - Os aluguéis sempre foram reajustados nas diversas vezes que lhe impuseram os reajustes, atualizações, etc.; 3 - O contrário após o vencimento prorrogou-se por tempo indeterminado. 4 - os aluguéis naquela região não atingem, para os imóveis semelhantes, ao valor de R\$; 5 - O locatário nunca se negou a qualquer acerto nos valores locativos. PRELIMINARES 2º - Da inscrição na OAB - PR e RS A autora advogando em causa própria alega estar inscrita na OAB/.... sob o nº., junta xerox do seu cartão de identidade, só que sua inscrição aqui nesta Comarca está cancelada, consoante certidão da OAB/.... (doc.), incluso. Quanto a inscrição no, tem como sede principal da atividade em, só a autoriza a advogar naquele Estado. Assim, está impedida de advogar aqui nesta comarca. 3º Da Carência de Ação É a autora carecedora do direito de ação, pois o último pacto locativo data de menos de três (3) anos, conforme Contrato de Locação de Imóvel Urbano, doc. 3, incluso. (Art. 19 da Lei 8.245/91). Ao ingressar com o feito revisional em, o fez antes do decurso do prazo de anos para o remédio jurídico pois: - até a data de o requerido pagava R\$ (....). - em, através de novo contrato, a locadora lhe impôs novo aluguel e a fixação se deu ao nível de preço de mercado, passando de R\$ para o valor de R\$ Como é bem de ver, foi ajustado um novo pacto a partir de e só após o decurso do prazo de anos é que se poderia cogitar da revisão do aluguel, em No período de até a data de hoje ocorreram vários reajustes de seis em seis meses e até em menos prazo como se vê nos recibos, docs. 4 a 9, inclusos e como demonstra a seguir: - o aluguel ficou congelado no valor de R\$; - o aluguel foi descongelado e aplicado o índice de 94,52% passando de R\$ para o valor de R\$; Um novo ajuste resultou quando do valor locativo de R\$, que se vê nos recibos de, passou para R\$ a partir de, em apenas dois meses a locadora elevou o aluguel em 37,08%. Ficando assim, evidente que esse novo aluguel inaugurou novo pacto, ante o lapso temporal para a revisão, resultando na carência do período de três anos necessários para prosperar o pedido revisional. A revisional de aluguel pressupõe a inexistência nos últimos cinco anos de qualquer acordo entre as partes para adequar o aluguel ao preço do mercado. Daí, a ação de revisão só pode ser ajuizada se, pelo menos, no decurso de cinco anos de locação inexistir acordo entre os contratantes sobre o valor do aluguel. O prazo de cinco anos, conta-se sempre, do último aluguel livremente fixado pelas partes, presumindo-se que, neste caso, a fixação se deu ao nível de preço de mercado (TACIV - RJ - AC. UNÂN. da 5º Câmara. reg. em - Ap. 6.537 - Rel. Juiz Geraldo Batista - Gláucia Juca Alves x Artur Vieira dos Santos) em COADADV - Verbete 47.956. Requer assim, seja a autora julgada carecedora do pedido de Ação de Revisão de Aluguel Residencial e também, do arbitramento do aluguel, com a conseqüente devolução dos valores já recebidos através de liminar concedida, devidamente corrigidos monetariamente com os juros de lei. NO MÉRITO Caso V. Exa., entenda de não acolher os pedidos inibidores, ante a carência apontada, resguarda-se o requerido obter a improcedência do feito, eis que, sempre pagou os reajustes, relevando pequenas diferenças, mas agora não mais pode rá compactuar ante o absurdo do valor pretendido, por si só suficiente

para repelir a pretensão da locadora. Por outro lado, ao longo desse período locacional nada fez a locadora para conservar o imóvel (apartamento mobiliado), pois as janelas continuam com os mesmos defeitos apontados pelo requerido - não abrem e não têm pegadores a geladeira e mesa redonda continuam com defeito. (doc. da petição inicial da autora). O locatário impugna os laudos técnicos da, que é assinado por, sócio-gerente e procurador e administrador do imóvel da autora e é parte interessada no feito e o laudo