

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS

Recurso REsp 18.610
Tribunal STJ

REVISÃO AMIGÁVEL DO LOCATÍCIO, ATINGINDO O VALOR DE MERCADO — EFEITOS

RESUMO

- Num exame detalhado dos autos em consonância com a doutrina e jurisprudência formei o meu convencimento. - Quanto à preliminar da apelante, de que não fora intimada da documentação de f., não tomo conhecimento por entendê-la preclusa como bem decidiu o Magistrado na rejeição dos embargos opostos. E ainda, por entender da desnecessidade de apresentação de documento de propriedade do imóvel em ação de despejo, quando presente nos autos o contrato de locação entre as partes. - No mérito, no entanto, a apelação interposta tem respaldo na lei. - Realmente, no caso em julgamento, houve uma revisão tácita do contrato de locação em 27.05.1992. - Às f., o apelado notificou o apelante dizendo não mais interessar-lhe a continuidade da locação, dando ao apelante o prazo de 12 meses para a entrega das chaves do imóvel, entretanto, verifica-se às f. que o proprietário do imóvel locado, por seu advogado, em carta datada de 20.09.1993, comunicou ao apelante que o imóvel sofrera um reajuste do aluguel para CR\$ 10.197, 00 (dez mil, cento e noventa e sete cruzeiros reais) e ainda fazia uma proposta de fixação do aluguel em CR\$ 15.000,00 (quinze mil cruzeiros reais). - E chegou a receber o aluguel reajustado, em 08.10.1993, conforme recibo de f. - Claro ficou que as partes revisonaram o aluguel e a aceitação do ora apelado ficou evidente pelo recebimento do novo aluguel. - O par. ún. do art. 78 da Lei 8.245/91 é taxativo: "Art. 78 - ... Parágrafo único - Na hipótese de ter havido revisão judicial ou amigável do aluguel, atingindo o preço do mercado, a denúncia somente poderá ser exercitada após 24 meses da data da revisão, se esta ocorreu nos 12 meses anteriores à data da vigência desta lei". - É o caso dos autos. Houve a revisão amigável e o aluguel atingiu o preço de mercado. - O STJ - 4ª T. - REsp 18.610 - rel. Min. ATHOS CARNEIRO - j. 09.06.1992 - DJU 03.08.1992, p. 11.328 (Bol. AASP 1.768/437), assim decidiu: "Se as partes, de vontade livre, reajustam o valor do aluguel, além do previsto no contrato ou em lei, o prazo quinquenal, hoje trienal, para a demanda da revisão recomeça, sendo irrelevante perquerir se o acordo elevou, ou não, o valor locativo ao chamado preço de mercado, o ajustamento a tal preço de mercado é apenas o objetivo da demanda revisional, mas pressupõe o cabimento de tal demanda". - Pelo que dou provimento ao recurso, reformando a sentença a quo para julgar improcedente a ação, invertendo-se o ônus da sucumbência. - Por essas considerações, acorda a 2ª Câm. Civ. do TJAL, à unanimidade de votos, rejeitar a preliminar por preclusão e desnecessidade do documento para apreciação do pedido, formulada pelo apelante, e, no mérito, ainda por unanimidade, dar provimento ao recurso, reformando-se a sentença a quo para julgar improcedente a ação, invertendo-se o ônus da sucumbência. Ac. de 04-06-1997 Arquivo do EMFOR 311/745591 EMENTÁRIO FORENSE. Fevereiro, 1998. Ano LI. Nº 591

EMENTA

A teor do art. 78 da Lei 8.245/91, havendo revisão amigável do locatício, atingindo o preço de mercado, o locador somente poderá intentar ação de despejo pelo princípio da denúncia vazia após vinte e quatro meses da data do acordo.