

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Tribunal

STJ

ALUGUEL PROVISÓRIO — FIXAÇÃO - SE PODE O JUIZ FAZÊ-LO DEPENDER DE PERÍCIA DETERMINADA DE OFÍCIO

RESUMO

- Ora, com a petição inicial, o autor não juntou nenhum elemento indicativo do valor do aluguel praticado pelo mercado, o que poderia ser feito, com facilidade, mediante a juntada de pesquisas mercadológicas, os aluguéis praticados pelas imobiliárias respeitantes a imóveis semelhantes, tabelas organizadas pelos órgãos competentes, até anúncios de prédios das mesmas dimensões, localização, tipo de construção, contratos de locação referentes a imóveis localizados no mesmo bairro, fotografias mostrando aspectos externos e internos, planta detalhada, etc. O fato é que se trata de ônus de quem o requer e que, o juiz, não pode suprir mediante a realização, "ex officio", de perícia. Admito que o magistrado, até, possa fixá-lo em data posterior ao despacho da inicial, pois se trata de uma fixação provisória, que pode ser contraditada pela outra parte, sendo revisto pelo juiz. O que não se admite é que deixe de arbitrá-lo, se o requerimento se acha devidamente instruído, na forma legal, com os elementos indispensáveis. O problema não está apenas na unilateralidade do ato de ofício do juiz, mas do fato de que a lei diz competir à parte que o requer. E ninguém pede nada sem fornecer os elementos necessários a que possa vir a ser atendida, a menos que, comprovadamente, esteja a depender de uma prova a ser realizada em juízo, o que não é o caso dos autos. Em suma, o provisório assumo o caráter de definitivo pois, aqui, sim, a perícia é recomendável. - Acentua WALDIR DE ARRUDA MIRANDA CARNEIRO que "uma vez apresentados os documentos legalmente exigidos, se o autor houver requerido a fixação do aluguel provisório, a lei não deixa ao magistrado, a possibilidade de, simplesmente, não arbitrar o locativo. Ao conceder, ao locador ou locatário, o direito de pedir o arbitramento "in initio litis", a lei impôs ao juiz o dever de fixá-lo, a menos que seja caso de indeferimento da inicial, ou quando esta não estiver munida dos necessários documentos para a comprovação do valor locatício de mercado". - Daí que, contrariado o dispositivo legal em comento, o recurso é provido, em parte, para afastar a fixação do aluguel provisório, prosseguindo a ação como de direito. Ac. de 08-02-1995 Arquivo do EMFOR, STJ/1.061 EMENTÁRIO FORENSE. Maio, 1995. Ano XLVII. Nº 558

EMENTA

O aluguel provisório, segundo resulta da lei e de seu caráter cautelar, deve ser fixado quando despachada a petição inicial e sem audiência da outra parte, se o autor o requerer, fornecendo os elementos indispensáveis, tais como pesquisas de mercado, estimativas de corretores imobiliários credenciados, enfim, elementos idôneos que viabilizem o deferimento do pedido. Não cabe fazê-lo depender de perícia determinada de ofício pelo magistrado, por não lhe ser defeso suprir omissão do interessado no cumprimento de ônus imposto por lei. A medida terá vez para viabilizar o aluguel definitivo ao ensejo da prolação da sentença.