

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

ALUGUEL FIXADO EM VALOR SUPERIOR AO PEDIDO — JULGAMENTO "EXTRA PETITA"

RESUMO

- ...acolher-se a derradeira irresignação da locatária, na medida em que o valor do aluguel fixado na r. sentença recorrida é excessivo porque superior ao pedido na inicial. - Houve julgamento "extra petita": o aluguel foi fixado em quantia superior à pleiteada na inicial. - Na ação revisional de aluguel residencial o pedido do locador, que mais do que ninguém deve conhecer o potencial de seu imóvel, deve ser certo e, como todo pedido, limita a prestação jurisdicional, que não pode excedê-lo, ainda que com base em apuração pericial, que até pode ser determinada de ofício, se o julgador entender que o locativo pretendido, mesmo em caso de revelia, não é condizente com o preço de mercado (antes art. 49, parágrafo 4º, da Lei 6.649/79 e hoje art. 19 da Lei 8.213/91). - Reconhece-se, contudo, que este pedido certo há de ser entendido como válido para aceitação contemporânea à dedução do pleito revisional, cabendo sua atualização para a data da citação, se houver demora. E assim é porque essa atualização não implica em alteração do pedido, na medida em que o valor atualizado, superado o nominalismo puro, não gera acréscimo, mas apenas assegura no tempo a real identidade do valor original e preserva sua correspondente expressão econômica. - Na hipótese dos autos, desnecessária é a atualização do valor de ... pedido na inicial, pois a ação foi distribuída em 8.11.90, ou seja no mesmo mês em que ocorreu a citação (28.11.90, ...), que é a data base a partir da qual é devido o novo aluguel e que foi observada com parâmetro na perícia (...). - Destarte, para que o deslinde da causa mantenha as partes no verdadeiro "status" do pleito inicial deduzido nesta ação revisional, corrigindo-se o vício reconhecido (art. 460 do CPC), de rigor reduzir-se para ... o valor do novo aluguel, subsistindo no mais a r. sentença recorrida. Ac. de 20-12-1994 Revista dos Tribunais - Agosto de 1995 - Vol. 718 - Pág. 173 EMFOR 569

EMENTA

Na ação revisional de aluguel o pedido do locador, que mais do que ninguém deve conhecer o potencial de seu imóvel, deve ser certo e como todo pedido, limita a prestação jurisdicional, que não pode excedê-lo, ainda que com base em apuração pericial, que até pode ser determinada de ofício, se o julgador entender que o locativo pretendido, mesmo em caso de revelia, não é condizente com o preço de mercado (art. 49, parágrafo 4º, da Lei 6.649/79 e hoje o art. 19 da Lei 8.213/94).

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais