

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

---

### LOCATÁRIO QUE RESISTE AO PLEITO — EFEITOS SOBRE O ARBITRAMENTO DO VALOR LOCATIVO

#### RESUMO

- A prescípua finalidade de ação revisional, no seu aspecto econômico, é a busca do preço de mercado para servir-se de parâmetro à fixação do novo aluguel. Esse mister realiza-se através da perícia de arbitramento e a tal propósito faz-se oportuno registrar, preferência pretoriana pelo método da rentabilidade, cuja taxa varia conforme o estado, a idade e a localização do prédio. - Quando o locador incursiona pela jurisdição, por essa via acional, o seu pedido converge para esse preço. É na obtenção dele que reside todo o interesse prático do pleito. Assim, o limite do pedido está na própria Lei que o fundamenta: «... o locador, após cinco anos de vigência do contrato, poderá pedir a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado» ... (Lei 6.649, art. 49, § 4º). - Então, ao consignar o pleiteante na inicial uma importância certa, isto representa mera proposta para aceitação imediata do inquilino, ao mesmo tempo que reflete apenas o limite mínimo do pedido. - Não se há olvidar, doutra banda, que a ação de revisão apresenta natureza constitutiva e, atentando-se ao que se disse acima, funciona como mero instrumento de acertamento econômico do contrato. - No caso presente, a Autora disse pretender a atualização do aluguel através de acordo ou arbitramento judicial, e ao formular o pedido, desfechou: « ... fixando o aluguel a partir da citação, ou, na falta de contestação, em Cz\$ 900,00 ... » (o grifo não é do original). Ac. de 29-09-1987 Arquivo do EMFOR, TA/835 EMFOR 474

#### EMENTA

Quando o locador, na inicial de ação revisional, após protestar pelo arbitramento judicial do aluguel, propõe quantia certa para a sua fixação em caso de não apresentar contestação o Réu, não fica o julgador adstrito à proposta se o locatário resiste ao pleito. Tal proposta deve ser encarada como o mínimo aceito pelo arrendador. Afinal de contas, trata-se de ação de acertamento econômico do contrato e o respectivo pedido, cujo efeito prático é a obtenção do preço de mercado, encontra na lei que o fundamenta o próprio limite. Descabe falar-se, pois, em julgamento «ultra petita», se despreza o valor proposto na inicial, fixando-se o novo locativo com base no método da rentabilidade, alvitrado no laudo pericial em quantitativo maior.