
ALUGUEL — FIXAÇÃO COM BASE NAS EDIFICAÇÕES FEITAS PELA LOCATÁRIA - QUANDO NÃO SE LEGITIMA**RESUMO**

- ... contrariando a sua fundamentação, o julgado monocrático culminou por estimar o valor locativo de acordo com a conclusão do laudo pericial, que aferiu o valor do imóvel considerando o terreno e as edificações. - Sucede que as partes ajustaram, na cláusula segunda, parágrafo único, do instrumento auditivo de ..., que, com exceção do previsto na cláusula seguinte, o locador não poderia pleitear aumento de aluguel baseado nas benfeitorias realizadas pela locatária, para o primeiro período de prorrogação. - Por sua vez a perita esclarece, em resposta ao quesito 4 da autora, que o prédio existente era antigo e foi totalmente demolido e que a edificação atual foi construída pela autora. - Em seguida, atendendo a determinação do Juízo, informa: "Considerando-se a não inclusão das benfeitorias, o valor locativo, pelo Critério da Rentabilidade (sobre somente o valor do terreno) ficará muito aquém da correção do aluguel inicialmente pactuado. Portanto, entende a perita que, a prevalecer tal hipótese, o locativo a ser consignado deve corresponder ao valor mínimo calculado no critério da Simples Atualização ... - Afigura-se, portanto, evidente que o aluguel para o início do novo período deva ser aferido segundo a vontade das partes, porque como se desume da sobredita estipulação contratual, as acessões feitas no terreno pela locatária não podem ser consideradas. Ac. de 12-02-1992 Arquivo do EMFOR - TA/2.382 EMFOR 544

EMENTA

Havendo as partes ajustado que, para o primeiro período de prorrogação, o locador não poderá pleitear aumento de aluguel com base nas edificações feitas pela locatária, o novo valor locativo deverá ser estimado com base exclusiva no valor do terreno. Se, dentro dessa ótica, a adoção do critério da rentabilidade resulta num aluguel muito aquém do ajustado inicialmente, impõe-se a sua fixação de acordo com o critério da simples atualização.