

Recurso	Agravo de Instrumento .
Tribunal	STJ
Relator	BARROS MONTEIRO

POSSIBILIDADE — APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA EQUIDADE**RESUMO**

- O caso é de revisional de aluguel proposta por pessoa jurídica contra o Município de São Paulo, com fixação provisória do valor locativo, que mereceu reforma em segundo grau com o provimento do agravo. -
..... - Ainda esta Quinta Turma, sendo relator o eminente Ministro ASSIS TOLEDO, decidiu: "1 - Locação. Ação revisional em locação não residencial. Contrato vencido prorrogado por prazo indeterminado. Possibilidade da revisional de aluguéis por aplicação analógica do art. 49, parágrafo 4º da Lei 6.649/79, substituído pelos arts. 17, parágrafo 1º, da Lei 8.178/91, e 19 da Lei 8.245/91. Ilógico seria estimular o locador a retomar o imóvel, por denúncia vazia, e procurar novo inquilino para obter, em seguida, aluguel reajustado ao valor de mercado. Tal interpretação choca-se contra a sábia disposição do art. 5º da Lei de introdução ao Código Civil. 2 - Petição Inicial. Inépcia. A indicação errônea do dispositivo legal não acarreta a inépcia da inicial desde que a exposição dos fatos e dos fundamentos jurídicos permitam a correta aplicação do direito pelo juiz ("iura movit curia"). Recurso especial, pela letra "a", não conhecido". - E, na Sexta Turma, o eminente Ministro ADHEMAR MACIEL, observou apropriadamente: "Processual e Civil. Agravo de Instrumento. Possibilidade de desafiar Recurso Especial. Locação Comercial não regida pela Lei de Luvas. Admissibilidade de Ação Revisional de aluguel e concomitância com ação de despejo. Inexistência de vedação legal. "Causa e petendi et petita" diferentes. Recurso Especial não conhecido pela alínea "a". Conhecido pela alínea "c", mas improvido. I - Os recorridos, com a morte do pai (locador), deram por findo o contrato de imóvel comercial. Ajuizaram uma ação de revisão do aluguel. Cerca de três meses depois, entraram com uma ação de despejo. O juiz, no saneador, admitiu a concomitância de ambas as ações. Houve agravo de instrumento. O Tribunal "a quo" manteve a decisão agravada. A recorrente (locatária) interpôs, então, recurso especial com fulcro nas alíneas "a" e "c". II - Se no início do STJ houve divergência quanto à admissibilidade de recurso especial em decisão proferida em agravo de instrumento, hoje já é questão ultrapassada. A palavra "causa" do art. 105, III, da Constituição não significa "lide". É mais abrangente. III - A lei não veda o uso de ação revisional de aluguel para imóvel comercial não regido pela Lei de Luvas (Decreto nº 24.150/34). Também não existe incompatibilidade entre ação de revisão de aluguel e ação de despejo. Ambas têm diferentes causas de pedir e diferentes pedidos. IV - Recurso Especial não conhecido pela alínea "a". Conhecido pela alínea "c", mas improvido". - A eg. Quarta Turma, em 19-11-91, entendia cabível a revisional somente nas locações residenciais: (REsp nº 8.014-SP, Rel. Min. BARROS MONTEIRO, DJU de 16-12-1991). - Manteve o mesmo entendimento, em 30-11-1992, no REsp nº 13.088-SP, sendo Relator o Min. BUENO DE SOUZA, dizendo a ementa: "Locação. Ação Revisional. 1 - As locações não residenciais, excluídas da Lei de Luvas, não permitem o aforamento de ação revisional (art. 49, Lei 6.649/79). 2 - Precedentes. 3 - Recurso especial não conhecido". - Já em 30-11-1993 alterou o entendimento, conforme se lê no seguinte enunciado: "Locação. Ação revisional de aluguéis em Locação Não Residencial. Lei nº 6.649, de 1979. Por aplicação analógica do art. 49, parágrafo 4º, da Lei nº 6.649/79, é cabível a ação revisional de aluguéis nas locações não residenciais que não estão regidas pela Lei de Luvas. Recurso não conhecido". - O voto do eminente Relator acolheu a jurisprudência firmada nesta Quarta Turma. - Em suma, conheço do recurso, provendo-o pelos fundamentos expostos, reformo a decisão agravada, mantendo o despacho do Juiz, a fim de que a ação tenha prosseguimento. Ac. de 06-02-1995

EMENTA

A legislação, de modo expresso, seja nas locações residenciais, seja nas comerciais, prevê a possibilidade da revisão dos aluguéis, em decorrência de modificações econômicas. E não poderia ser diferente, considerando-se a inflação que corrigia salários e aluguéis. A alteração econômico-financeira justifica que, até por equidade, se admita a revisional, a fim de manter o equilíbrio entre a prestação do locador e a contraprestação do inquilino. Do contrário, como se poderá compatibilizar a aplicação da correção monetária prevista em lei para negócios e contratos, dela seja excluída a locação comercial ou industrial? - O locador pode retomar o imóvel imotivadamente, logo pode fazer o menos, isto é, propor o reajustamento do aluguel.