

BENFEITORIAS

LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

Recurso Resp .
Tribunal STJ

ALTERAÇÃO DA PERIODICIDADE — ADMISSIBILIDADE

RESUMO

- Quanto ao segundo tema enfocado nas razões recursais - possibilidade da redução da periodicidade do reajuste da locação, com o intuito de manter o equilíbrio contratual -, tenho também que a irrisignação do recorrente não deve ser acolhida. - É que a jurisprudência desta Corte já decidiu reiteradamente permitindo tal alteração do pacto locatício, tornando-se inconsistente o dissenso interpretativo caracterizado, em razão do óbice da Súm. 83, do STJ, no teor seguinte: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida". - Citem-se, a propósito, algumas ementas de acórdãos reveladores desse posicionamento, in verbis: "Resp. civil. Locação. Aluguel. Reajuste. O aluguel e a prestação locatícia. Como pouco deve ser certo, verdadeiro e justo. Em período inflacionário, com a queda diária do poder aquisitivo da moeda, cumpre admitir a atualização, ainda que fora do prazo legal, caso a manutenção do valor signifique enriquecimento sem justa causa. A colocação simplista - dura lex sed lex - cede passagem nos quadros do Direito Justo, à cláusula "rebus sic stantibus". Recurso parcialmente conhecido e, nesta extensão, provido" (REsp 60.945/SP - rel. Min. LUIZ VICENTE CERNICCHIARO - DJ de 18.09.1995, p. 29.998). "Locação. Renovatória. Aluguéis. Periodicidade do reajuste. A renovação compulsória do contrato, fixados os aluguéis pelo Juiz, constitui manifestação marcante de dirigismo contratual. Se a atuação do Estado pode levar a que se imponha um novo prazo para a locação, com aluguéis judicialmente fixados, nada impede que também modifique a periodicidade de seu reajuste. Recurso especial conhecido e provido pela alínea c" (REsp 14.131/RJ - rel. Min. EDUARDO RIBEIRO - DJ de 02.12.1991, p. 17.538). "Locação comercial. Ação renovatória. Caráter dúplice. Possibilidade de acolhimento do pedido de modificação da periodicidade dos reajustes de aluguel, feito na contestação, em razão da inflação existente e para que não haja locupletação ilícita do locatário a custa do locador. Precedentes do STJ. Recurso especial conhecido e provido" (REsp 35.279/RJ - rel. Min. ASSIS TOLEDO - DJ de 20.09.1993, p. 19.190). "Civil. Locação residencial. Redução da periodicidade de um ano para seis meses. Possibilidade (Lei 8.178/91, arts. 16 e 17). Precedentes do STJ. Pagamento em seis parcelas. Legalidade (Lei 6.649/79, art. 53, § 3º). Recurso especial conhecido pela alínea a e não conhecido pela alínea c do permissivo constitucional" (REsp 38.605/RJ - rel. Min. ADHEMAR MACIEL - DJ de 28.03.1994, p. 6.344). - Isto posto, conheço do recurso especial e nego-lhe provimento. Ac. de 02-12-1996 Revista dos Tribunais - Novembro de 1997 EMFOR 193/745590

EMENTA

É possível a alteração do pacto locatício para reduzir a periodicidade do reajuste do aluguel, com vistas a manter o equilíbrio econômico do mesmo, em face do fenômeno da inflação.

NOTA DA REDAÇÃO

lex