

BENFEITORIAS

LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

NOVO ALUGUEL — FIXAÇÃO - APLICAÇÃO DO MÉTODO DA RENTABILIDADE - TAXA DE 12% AO ANO

RESUMO

- Com efeito, já se encontra consagrado o método da rentabilidade como sendo o mais justo e adequado para se apurar o valor do novo aluguel, tanto nas locações residenciais como nas comerciais. - No tocante ao percentual, tem-se adotado a taxa de 12% que, entretanto, considerando as condições específicas do imóvel e, em especial sua localização, pode vir a ser reduzida de modo a compatibilizá-la a essas condições. - No caso em tela, por se tratar de imóvel em bom estado e aparência, aliado ao fato de se encontrar localizado em bairro nobre da cidade, se justifica a adoção da taxa máxima, ou seja, os 12% acolhidos pela sentença. - Quanto a mudança da periodicidade, tem ela hoje íntima ligação com o valor do aluguel em decorrência das elevadas taxas de inflação tanto que a nova lei admitiu e autorizou, expressamente, a sua revisão. É elementar que o aluguel fixado, decorrido um mês, passa a valer tanto menos quanto for o percentual da inflação e, assim, mantido seu valor, haveria sem dúvida, enriquecimento ilícito do locatário. Tal argumento, entretanto, poderia conduzir os menos avisados a admitir um reajuste mensal mas a ele se contrapõe o fato de que, embora a inflação seja computada mês a mês para as prestações mensais, é também sabido que determinados itens como por exemplo os salários e vencimentos dos servidores, entre outros, não sofrem reajustes mensais e, deste modo, convém que se encontre um prazo razoável para o reajuste que hoje se situa entre três e quatro meses. - Por todos estes motivos impõe-se a manutenção da sentença, negado provimento ao recurso. Ac. de 24-08-19

EMENTA

Novo valor fixado de acordo com o laudo pericial. Método da rentabilidade. Taxa de 12% ao ano. Critério já consagrado pela jurisprudência dominante. Periodicidade. Possibilidade de sua redução face a íntima ligação que tem com o valor do aluguel em decorrência da inflação.