

BENFEITORIAS

LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

PERMANÊNCIA INDEVIDA NO IMÓVEL POR VÁRIOS ANOS — INDENIZAÇÃO - PERÍODO QUE DEVE ABRANGER

RESUMO

- ... a solução mais adequada e razoável à espécie é aquela encontrada pelo MM. Juiz, ao concluir que, a temporada de praia, na qual há procura de imóveis para locação, restringe-se de 15 de dezembro ao final de fevereiro, levando-se ainda em conta o domingo seguinte após a terça-feira de Carnaval. Isso porque o que importa para a solução da controvérsia não é a disponibilidade do uso da coisa, mas o período em que esta era apta a produzir rendimentos. - Por isso, nos termos da sentença, "O perito judicial elaborou o laudo que atende às características do mercado imobiliário, levando em consideração as características do imóvel e as peculiaridades de ser este alugado somente nos períodos de temporada. Verifica-se ... que o senhor perito considerou os alugueres dos meses de dezembro (quinze dias), janeiro e fevereiro, época realmente de maior fluxo de veranistas no litoral paranaense. Os demais meses do ano não foram considerados para fins de locação. Considerou o senhor perito, igualmente, a valorização do imóvel e sua maior procura, com a conseqüente valorização dos alugueres, ano a ano, gradativamente. O laudo pericial deve, pois, ser aceito em sua integralidade, já que reflete os ganhos que a autora deixou de auferir no período de outubro/83 a março de 1988." - No que concerne aos argumentos da ré, afiguram-se sem procedência, eis que, segundo é público e notório, a chamada "alta temporada" começa efetivamente em 15 de dezembro, pelo que os últimos 15 dias desse mês devem ser considerados para o efeito de locação. - Quanto a invocada deflação em relação a outras temporadas, não passa de mera alegação, sem qualquer apoio na prova dos autos. Ac. de 27-04-1994 Arquivo do EMFOR - TJ/2.473 EMFOR 551

EMENTA

Período em que a ré permaneceu indevidamente com o imóvel litigioso em seu poder. Apartamento de praia, cuja locação se restringe usualmente aos últimos quinze dias de dezembro e aos meses de janeiro e fevereiro. Desde que o relevante para a solução da controvérsia não é disponibilidade do uso da coisa, mas o período em que esta era apta a produzir rendimentos, afigura-se razoável solução dada em liquidação para o efeito de, nos termos de laudo pericial, considerar apenas referidos meses para fixar o valor dos lucros cessantes.