

BENFEITORIAS

LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

Recurso

re 6

FIXAÇÃO AO PREÇO DE MERCADO

RESUMO

- A jurisprudência tem entendido que, em se tratando de locação para fins residenciais, a taxa a ser fixada, adotado o método da rentabilidade, deve variar entre 6% a 10% ao ano para o valor do novo aluguel. - Entende-se, ainda, que a taxa de 12% a.a. deverá atender às locações para fins comerciais que de outra natureza. - Essa divergência na fixação da taxa, com relação a um e outro tipo de locação, atende aos fins sociais que devem presidir a decisão do julgador, pois deverá merecer maior amparo aquele que usa do imóvel para a sua residência e de sua família, ao contrário daquele que o explora em sua atividade lucrativa. - Qualquer critério, no entanto, deve ser tido como arbitrário, pois o que a lei diz é que: "... o locador, após cinco anos de vigência do contrato, poderá pedir a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado ..." (art. 49 § 4º da lei nº 6.649/79). - O objetivo, portanto, da ação revisional de aluguel é encontrar um valor para o mesmo compatível com o preço do mercado, de sorte a colocar as partes contratantes em igualdade de situação, tal como correra no início da locação. - Dentro de tal finalidade, justa poderá ser a taxa de 6% a.a. fixada para um aluguel de locação comercial, como injusta poderá ser a mesma taxa para uma locação residencial. - O que se deve buscar, na ação revisional é colocar o valor do aluguel ao valor de mercado que, como leciona SILVA PACHECO: "... bem pode ter-se alterado para mais ou para menos, tendo em vista enorme série de fatores, tais como idade do prédio, seu estado, sua localização, seu estilo, sua área útil, suas facilidades, etc. Os serviços públicos, transp ortes, melhorias variadas, podem valorizar ou depreciar o bairro e os imóveis nele localizados." ("Comentários à nova lei do inquilinato" - pág. 214). - O apartamento objeto da controvérsia é, pode-se dizer, de luxo, não de alto luxo, como quer o autor. - Está situado no início da rua Barata Ribeiro, que não chega a ser local menos valorizado da zona sul, como quer o réu, pois sofre de todos os defeitos e goza de todas as vantagens dos apartamentos de Copacabana e que não se situam na orla marítima. - O apartamento, que tem área útil superior a 300m², conta com 5 quartos, 3 salas, 2 banheiros sociais e duas vagas de garagem e fica localizado em dois pavimentos. - Tem idade aproximada de 14 anos e não registrou o perito as péssimas condições a que aludiu o réu. - Trata-se de imóvel, portanto, destinado a pessoas de bom nível social e financeiro. - A comparação com o valor das locações vizinhas situou o valor do aluguel em importância pouco superior àquela encontrada pelo perito pelo método da rentabilidade e à taxa de 12% a.a. - Reduzir essa taxa importaria em aluguel inferior ao preço do mercado e desatenderia, assim, aos objetivos do legislador. Ac. de 15-03-1988 Arquivo do EMFOR - TA/971 EMFOR 488

EMENTA

Pretendendo a revisional situar o valor do aluguel ao preço do mercado, afigura-se justa a fixação do locativo à taxa anual de 12% pelo método da rentabilidade, tendo em vista as condições do imóvel e a sua situação.