

BENFEITORIAS

LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

MÉTODO DA RENTABILIDADE — TAXA DE 10% AO ANO - APLICAÇÃO

RESUMO

- No tocante ao valor locativo fixado assiste em parte razão ao locatário igualmente. O fator de depreciação empregado pelo perito, em vista da idade e condições do imóvel, é algo que deve integrar naturalmente o laudo quando se busca o valor venal do imóvel, mas, uma vez encontrado dito valor, o que se deve ter em conta é a taxa de retorno do capital imobilizado, ou seja, aquela taxa mais adequada a fornecer a renda mais razoável para o imóvel considerando todos os fatores conforme explicita o perito em sua conclusão de Tratando-se de locação residencial a taxa de 10% ao ano parece-nos mais consentânea com o mercado, daí porque mais justo é o aluguel mensal CR\$ 65.865,00. - Com o advento da Lei 8.178 de 1/3/91 regulou-se inteiramente a matéria pertinente à revisão do aluguel, estabelecendo-se, inclusive, norma cogente para fixação de aluguel provisório. No referido diploma legal, suprimiu-se a regra do parágrafo 4º do artigo 49 da Lei 6.649, onde se fazia alusão aos parágrafos 2º e 3º do artigo 53 do mesmo diploma legal. Portanto, a lei 8.178 regulou inteiramente a matéria originariamente tratada na lei do inquilinato então vigente, deixando de fazer a mais leve menção quanto ao parcelamento da diferença de alugueres cogitada no parágrafo 3º do artigo 53 da Lei 6.649. Assim, não resta dúvida que o mencionado artigo 53 foi derogado, especialmente no que se refere ao seu parágrafo 3º, pela lei posterior 8.178 que é de aplicação imediata aos casos pendentes em face da sua índole processual. Ac. de 15-12-1992 Arquivo do EMFOR - TA/2.414 EMFOR 548

EMENTA

Sendo de índole residencial a locação, aplica-se o método da rentabilidade à taxa anual de 10%.