

RESPONSABILIDADE CIVIL

DANO MORAL A MAGISTRADO

Recurso

Ap 508.157/6

AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL — QUANDO AMBAS AS PARTES DEVEM RESPONDER

RESUMO

- O laudo pericial oficial de f., que em essência serviu de base para r. sentença, teve a concordância expressa da autora (f.) e não foi, efetivamente, enfrentado pela ré que, sem causar-lhe qualquer abalo, apenas pretende melhor o de seu próprio assistente. - Do cotejo entre os diversos trabalhos que mostram na realidade poucas divergências, não se permite concluir pela inferioridade daquele laudo oficial. Ao contrário, é perfeitamente aceitável, completo. - Não procede, por seu turno, a crítica da ré, ao entender desprezíveis as acessões e benfeitorias como integrantes do cálculo do valor do locativo, nem a observação sobre o aproveitamento do terreno. Neste particular, é de observar-se que não se acompanha a r. decisão, quando afirmou-se que o perito oficial não teria considerado todos os elementos, 1 valorizadores e desvalorizadores, em especial (é o que se pode concluir) a "quota correspondente ao mau aproveitamento do terreno". - Se é nesse sentido, realmente, a afirmação é de ver-se que o locatário não utiliza toda a área do terreno, porque tem necessidade de preservar áreas livres para recreação de alunos, como exigência do MEC, isto não será, absolutamente, fator de desvalorização como seu perito assistente pretendeu. - É válida, pois, a posição contrária, do perito oficial, que corretamente não considerou esta particularidade (item c do laudo). - Quanto à discussão sobre benfeitorias, vem tardiamente. O laudo divergente só foi di vergente quanto àquela questão de aproveitamento do espaço, não falou em benfeitorias que agora se deseja discutir. - Desta forma, acolhe-se o laudo oficial, em sua totalidade, aceitando-se como definitivo o valor locativo a que chegou, de R\$ 2.440,00. - Por outro lado, quanto à condenação pela sucumbência, procedem parcialmente os apelos do autor e da ré: as partes permaneceram equidistantes do resultado final, como se observa pelos valores ofertados e exigidos pelo locatário e pelo locador, respectivamente. - Revelando as partes, assim, igual e proporcional resistência ao processo, que visava simplesmente o justo valor dos alugueres, o autor pela exigência de maior remuneração, estabelecendo pretensão inatingível, o locatário com oferta insuficiente, portanto inaceitável, devem ambos responder pela sucumbência. - Este o entendimento desta d. 10.ª Câ. no julgamento da Ap 508.157/6, relatada por este Juiz: "Permanecendo as partes equidistantes do valor dos alugueres estabelecidos na sentença, o locador pela exigência de maior remuneração, estabelecendo teto inatingível, e o locatário pela insuficiência da oferta, inaceitável, revelam-se ambas responsáveis, dada a resistência igualmente oposta, pela sucumbência." - A respeito do tema já decidiu este Tribunal, na C. 7.ª Câ., em processo relatado pelo ilustre Juiz Luiz Henrique que: "A ação revisional visa apenas a obtenção do preço de mercado do valor do locativo na data da citação, por isso que, conquanto possa ser tida como demanda de mero acerto, a imposição dos ônus sucumbenciais resolve-se pelo princípio da causalidade: compara-se a pretensão do locador e a resistência do locatário com o resultado final, com o que se verifica qual das partes foi responsável pela incoação ou mesmo pelo prosseguimento da ação, extraindo-se então a responsabilidade de uma delas ou de ambas, se em igual ou distinta proporção." - No mesmo sentido o decidido no Processo 389.833, 2.ª Câ. relator o ilustre Juiz Batista Lopes: "Na ação revisional em que nenhuma das partes logra ver acolhida a sua posição, impõe-se a conclusão de que ambas devem suportar os ônus de sucumbência." - E, ainda, no mesmo sentido as decisões publicadas nas RT 656/143, 667/128 e 689/187, todas originadas neste Tribunal: "Locação - Revisional de aluguel - Sucumbência - Condenação do réu na verba honorária - Inadmissibilidade - Hipótese em que não se opôs ao direito do autor, ficando caracterizado mero ajuste do valor locativo - Repartição da verba sucumbencial determinada - Voto vencido". "Locação - Revisional de aluguel - Sucumbência - Ação de mero acerto

de aluguel, na qual não há nem vencido nem vencedor - Verba sucumbencial que deve ser dividida igualmente entre as partes". "Locação - Revisional de aluguel - Sucumbência - Inocorrência - Hipótese de mero acerto do aluguel, inexistindo resistência por parte do locatário - Custas rateadas entre as partes". - Nestas condições, impõe-se a repartição, entre as partes, dos ônus da sucumbência. - Pelo exposto, me

EMENTA

Na ação revisional de aluguel, se ambas as partes revelarem igual e proporcional resistência ao processo que visa simplesmente o justo valor dos alugueres, o locador pela exigência de maior remuneração, estabelecendo pretensão inatingível, e o locatário com oferta insuficiente, e portanto inaceitável, ambos, devem responder pela sucumbência, pelo fato de permanecerem eqüidistantes do valor locativo estabelecido na sentença.

NOTA DA REDAÇÃO

RT