

PERITO QUE NÃO LEVOU EM CONSIDERAÇÃO A DATA DA CITAÇÃO COMO DEVE PROCEDER O JUIZ**RESUMO**

- A fixação do valor do aluguel 3. No caso presente, o laudo pericial (f.), com a corrigenda efetuada (f.), encontrou o valor de R\$ 1.255,00 para janeiro/96, época da avaliação (f.), e o de R\$ 1.512,00 para março/95, como requerido pelo réu-apelante (f.). A r. sentença fixou o aluguel em R\$ 1.512,00 "a partir de 22.05.1995, data da citação". Quer o apelante ver a fixação recair em R\$ 1.255,00, época da avaliação. 3.1 É preciso pôr as coisas em ordem. É bem verdade que acirrado dissenso já houve acerca de quando passaria a vigorar o novo aluguel, de um lado - para ficar nos dois principais - havendo entendimento de que tal ocorreria a partir da data do laudo (chegando o STF a editar a Súm. 180) e de outro, o de que tal vigência derramaria efeito a partir da data da citação. 3.2 A Lei 8.245/91, contudo, resolveu a questão, estabelecendo expressamente que o aluguel revisto judicialmente é devido desde a data da citação, como está em seu art. 69, "caput": "Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel". 3.3 Com isso, e bem por isso, a perícia deve apurar o valor do aluguel na data da citação, como inclusive a doutrina recomenda, a exemplo do professor GILDO DOS SANTOS: "O preço da locação revisto judicialmente é devido desde a citação válida, porque, por esta, entre outros efeitos, o devedor é constituído em mora. De tal modo, a perícia que for realizada deve efetuar o cálculo do novo aluguel na data da citação". 3.4 Pode acontecer, todavia, exatamente como no caso presente, que o perito não faça a apuração do valor do aluguel na data da citação, indicando o "quantum" encontrado em outra ocasião, como, "verbi gratia", à época da avaliação. Ao que parece, porque, como alegou na contestação, "por razões relevantes de entrega do imóvel para ocupação do locatário, a locação somente iniciou em 05.03.1994 (...)" (f., seq. II, 3.º parágrafo). 3.5 Quando tal ocorre, para evitar-se prejuízo indevido para o locatário, a jurisprudência, inclusive do C. STJ, vem entendendo que o Juiz deve encontrar o valor correspondente àquela data (da citação), efetuando cálculo que retroaja o valor da época do laudo à data da citação, utilizando-se, para isso, dos índices oficiais de evolução inflacionária. Ponho exemplos: "Locação. Ação revisional de alugueis. Critério na fixação do valor inicial. Restrições ao entendimento sumulado. - Quando o laudo do perito não levou em consideração a data da citação, deve o Juiz encontrar o valor correspondente a essa data realizando operações de correspondência da moeda com suporte em índices oficiais ou idôneos. - O entendimento que tem sido agasalhado na jurisprudência, inclusive sumulado, se apresenta insatisfatório e em atrito com a atual realidade econômica, impondo-se orientação mais adequada e justa". "Locação - Revisional - Aluguel provisório - Laudo do perito não calculada para a data da citação - Retroação da sentença para essa data - Admissibilidade - Fixação - Limite - Pedido inicial. Quando o laudo do perito não calcula o aluguel para a data da citação, deve o Juiz encontrar o valor correspondente a essa data realizando operações de correspondência da moeda com suporte em índices oficiais ou idôneos, não podendo, porém, ser superior ao valor pleiteado na petição inicial". "Locação - Revisional - Novo aluguel - Valor vigente à época da citação. O valor do novo aluguel, a ser fixado na ação revisional, é aquele vigente no mercado imobiliário à época da citação, devendo ser determinado por intermédio de perícia avaliatória. "Locação - Revisional - Novo aluguel - Termo inicial - Fixação a partir da citação - Critério de apuração. Quando a perícia não puder dispor de elementos paradigmas de valoração do

aluguel à data da citação, deve o perito (ou o Juiz, na sentença, quando aquele não o fizer) proceder a cálculo visando retroagir o valor da época do laudo àquela data, utilizando-se de indicações oficiais de evolução inflacionária". 3.5.1 Por ocasião do julgamento do REsp 353-PR, que há pouco transcrevi a ementa, assim refletiu, quanto ao ponto, o digno relator, eminente Min. Sálvio de Figueiredo: "

..... Destarte, deve o novo aluguel t

EMENTA

Na ação revisional de aluguéis, se o perito não levou em consideração a data da citação para encontrar o novo valor do locatício, deve o Juiz encontrar a quantia correspondente àquela data efetuando operações de correspondência da moeda com suporte em índices oficiais de evolução inflacionária. No entanto, se no período utilizado o aluguel não sofreu aumento, havendo, ao contrário, diminuição, a aplicação daqueles índices na retroação levará o novo locatício a valor ainda menor, com evidente empobrecimento indevido do locador, devendo-se em tal hipótese fazer justa adequação do critério.