

BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE A REVISÃO DO ALUGUEL*

Antonio Carlos Marcato

Professor de Direito Processual Civil da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo e Juiz do II Tribunal de Alçada Civil de São Paulo. É também professor convidado nos Cursos de Graduação e de Pós-Graduação da Faculdade de Direito de Bauru.

1. INTRODUÇÃO

A revisão tem por escopo adequar o valor do aluguel ao de mercado, não se confundindo com o reajuste do mesmo valor, que se faz necessário, periodicamente, em razão da perda do poder aquisitivo da moeda.

Podem ser obtidas, a todo tempo, por acordo dos interessados, ou, em caso de divergência, a cada triênio, através de decisão judicial, mediante a propositura, por qualquer daqueles, de ação revisional.

* Este artigo é uma ampliação de trabalho elaborado para a obra *Comentários à lei de locação de imóveis urbanos*, editada pela Editora Saraiva em 1992 (vários autores), sob a coordenação de Juarez de Oliveira, p. 405 e ss.

em modificação do estado de fato e de direito quanto a um dos elementos da relação jurídica continuativa (ou seja, o aluguel), mas imporá ao inquilino réu uma obrigação tendo por objeto prestações pecuniárias. E é justamente em razão dessa carga condenatória que fica aberta ao locador a via executiva para a satisfação de seu crédito, da mesma não se podendo valer o locatário, por óbvio, se e quando vencedor de ação objetivando a *redução* do valor locativo.

2. CABIMENTO DA REVISÃO

A atual lei de locação predial urbana extinguiu os regimes particulares de revisão de aluguel instituídos pelos arts. 31 do Decreto nº 24.150/34 e 49 da Lei nº 6.649/79, permitindo-a em toda e qualquer locação (excetuada a locação por temporada), com a unificação do respectivo procedimento.

Como sabido, até então a revisão de aluguel em locações comerciais estava sujeita ao preenchimento dos requisitos objetivos indicados no art. 31 da denominada *Lei de Luvas*, ao passo que o aluguel residencial se submetia àqueles indicados, originalmente, no art. 49 da anterior lei de locação predial urbana. Todavia, enquanto o aludido art. 31 sofreu, no decorrer do tempo, apenas temperamentos impostos pela atividade jurisprudencial, mantendo a sua integridade formal e substancial, o mesmo não sucedeu com o art. 49 da Lei nº 6.649, de 16-5-79.

Realmente, o prazo quinquenal nele previsto para a revisão judicial foi reduzido a trienal pela Medida Provisória nº 227, de 21-9-90 (reeditada e alterada por outras tantas medidas provisórias), sobrevindo, então, a Lei nº 8.178, de 4-3-91, que manteve o prazo de três anos para a revisão em seu art. 17, apesar

de nele referir-se, explicitamente, apenas às locações residenciais. Aliás, muito embora tal artigo não tenha sido expressamente revogado pela atual lei de locação, o foi tacitamente, porquanto se refere, como dito, apenas às locações residenciais, ao passo que o art. 19 da Lei nº 8.245, de 18-10-91, inserto em seu Título I (*Da Locação*) e Capítulo I (*Disposições Gerais*), abre a possibilidade de revisão trienal em toda e qualquer locação, excetuada apenas, pelas suas peculiaridades, a locação por temporada.

Já o aluguel provisório foi instituído e mantido, no período de 21 de setembro a 21 de dezembro de 1990, pelas Medidas Provisórias nºs. 227, 250 e 267 e, a partir de 4 de janeiro de 1991, pela Lei nº 8.157, revogada expressamente pelo art. 90 da lei atual.

A esta altura, impõe-se o exame de uma questão altamente controvertida sob a égide da anterior lei de locação predial.

Discutia-se, em sedes doutrinária e jurisprudencial, o cabimento, ou não, da revisão de aluguel na denominada locação não residencial.

Prevalecia a tese contrária à revisão, basicamente com apoio nos seguintes argumentos: *a)* como a locação não residencial não se submetia ao regime do Decreto nº 24.150/34, estava afastada a incidência, no tocante a ela, do art. 31; *b)* por outro lado, também descabia a revisão pautada na Lei nº 6.649/79, já que prevista no capítulo destinado às *disposições especiais sobre locações residenciais* - e não pertinentes, portanto, à modalidade locativa em discussão; e, *c)* ademais, sempre poderia o locador, insatisfeito com o valor locativo percebido, pleitear a retomada imotivada do imóvel.

Ante a atual lei, dúvida alguma pode existir, segundo cremos, quanto à possibilidade de revisão de aluguel nessa modalidade de locação.

Primeiro, porque a matéria vem agora tratada no capítulo dedicado às *disposições gerais* sobre locação (art. 19), que abrange, à toda evidência, também a locação não residencial; depois, porque ao impossibilitar a ação revisional na pendência de prazo para a desocupação do imóvel, o § 1º do art. 68 faz expressa referência ao art. 57 (que trata da locação não residencial propriamente dita), viabilizando assim, *contrario sensu*, a revisão do aluguel no curso do contrato, uma vez preenchidos os requisitos legais.

3. A IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NA PENDÊNCIA DE PRAZO PARA A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

A lei veda a revisão na pendência de prazo para desocupação do imóvel, seja tal prazo aquele indicado nos arts. 46, § 2º e 57, seja o estipulado amigavelmente ou imposto judicialmente (art. 68, § 1º).

Isto significa que qualquer dos sujeitos da relação obrigacional carecerá da ação de revisão nesse período, até porque nada justificaria a pretensão, de um ou outro, em ver alterado o aluguel na iminência da evacuação voluntária ou compulsória do bem locado, mesmo porque já finda, a essa altura, a própria relação jurídica material que daria suporte à pretensão revisional.

Tendo em vista que o aludido art. 68 não se refere, em seu § 1º, à situação contemplada no art. 78, surge a questão envolvendo o cabimento, ou não, de revisão judicial do aluguel na pendência do prazo nele previsto.

Respondemos, de nossa parte, pela negativa.

As hipóteses contempladas no art. 68 dizem respeito, com exclusividade, aos contratos celebrados sob a égide da nova lei,

não atingindo aqueles já em vigor por ocasião de sua promulgação, como é o caso daqueles a que alude o art. 78; logo, sentido algum haveria em imiscuir-se, nas situações encartáveis no primeiro dispositivo mencionado, regra envolvendo contratos estranhos ao seu âmbito de incidência.

Não obstante tal ponderação, de modo algum é razoável concluir-se que no prazo de desocupação indicado no art. 78 seja possível a revisão judicial do aluguel.

Primeiro, porque em seu parágrafo único vem previsto o cômputo de prazo em dobro para a desocupação do imóvel se e quando, nos doze meses anteriores à data de vigência da lei, houve a revisão judicial do aluguel; logo, o prazo de doze meses só deverá ser observado se não ocorreu alteração do aluguel antes de seu termo inicial, circunstância que autoriza a conclusão de que fica vedada, com maior razão, uma vez em curso o prazo de desocupação voluntária, a aludida revisão.

Depois - e principalmente -, porque, estando o contrato antigo vigorando por prazo indeterminado, poderá o locador manifestar, por via de notificação premonitória, o seu desinteresse na manutenção do vínculo locativo; e uma vez consumada a notificação, opera-se, em conseqüência, a *resilição unilateral do contrato* (desfazimento imotivado de relação jurídica de direito material), por certo descabendo, *na pendência do prazo concedido para a desocupação voluntária, a revisão do aluguel, até porque a esta altura não mais existe substrato de direito material (ou seja, o contrato) a respaldar tal pretensão do ex-locador em face do ex-inquilino. E o mesmo raciocínio é válido para a hipótese do desfazimento bilateral do contrato (rectius: distrato - art. 9º, I), ou, na dicção do § 1º do aludido art. 68, quando o prazo de desocupação tenha sido estipulado amigavelmente.*

Ademais, não se pode perder de vista que a ação revisional tem *escopo constitutivo*, através dela buscando o contratante alterar um dos elementos do contrato, sendo inarredável, assim, a negativa da possibilidade de tal alteração quando *já extinta a relação locativa*.

Nem se argumente com o fato de ser necessário o ajuizamento de ação de despejo se o ocupante do imóvel, uma vez escoado o prazo para a desocupação voluntária, recusa-se a tanto.

É que nesse caso *o vínculo locativo já estava desfeito desde o início de vigência de tal prazo*, razão pela qual, uma vez esgotado o prazo concedido para a desocupação voluntária, a indevida manutenção da posse pelo réu caracteriza verdadeiro *esbulho possessório*, apto a ensejar um decreto judicial que determine a sua saída compulsória do imóvel; e muito embora a ação seja denominada de despejo, por força de expressa previsão legal (art. 5º), tem ela, sem dúvida alguma, natureza possessória.

Igualmente, não é o caso de argumentar-se com o fato de o ocupante continuar a pagar aluguéis durante o prazo concedido para a desocupação, já que tal obrigação tem por fonte o uso do bem em seu proveito, nada justificando, por óbvio, o seu enriquecimento sem causa.

Resta, assim, a hipótese de despejo compulsório, decretado judicialmente em acolhimento de pedido (motivado) deduzido pelo locador ou proprietário, quando for o caso (v.g. arts. 47, III e IV e 62).

Acolhido o pedido, será fixado judicialmente o prazo de desocupação voluntária (art. 63), sob pena de despejo compulsório; considerando que a eventual apelação interposta pelo réu não mais impedirá o pronto cumprimento da sentença (art. 58, V), a partir de sua publicação já estará pendente o prazo para desocupação, obstando a dedução do pedido revisional pela parte vitoriosa no processo de despejo.

Acrescente-se ainda, a essa linha de argumentação, um dado de crucial importância: *decretado que seja o despejo, a consecução da respectiva ordem judicial será imediata*; e ainda que venha a ser provida a apelação interposta pelo réu, *não mais se restabelecerá o liame locativo*, restando-lhe, agora, apenas o direito de ser ressarcido por perdas e danos (cf. arts. 59, § 1º, 63, § 4º e, principalmente, 64, § 2º). Logo, nada justificaria a revisão do aluguel.

Em suma, o art. 78 confere uma grande vantagem ao locador, permitindo-lhe desfazer unilateralmente o vínculo locativo, *sem necessidade de qualquer motivação explícita*; mas assegura ao inquilino, em contrapartida, um prazo relativamente longo para a desocupação e inviabiliza, a partir do início do prazo, qualquer revisão compulsória do aluguel, que estará sujeito, isto sim, apenas aos *reajustes* pactuados ou legais.

4. A LEGITIMIDADE PARA A PROMOÇÃO DA AÇÃO REVISIONAL

Divorciando-se do art. 31 do Decreto nº 24.150/34, que conferia legitimidade ativa para a propositura de ação revisional de aluguel a qualquer dos contratantes, a anterior lei de locação predial abria tal possibilidade apenas ao locador, carecendo da ação o inquilino, conseqüentemente, por ilegitimidade ativa *ad causam* (art. 49, § 4º)

A lei atual atribui legitimidade ativa a *ambos os contratantes* (art. 19) e ainda permite a qualquer deles, enquanto réu, a *apresentação de contraproposta* ao pedido do outro (art. 68, IV), com o que fica patenteada a *natureza dúplice da ação*. Por outras palavras, pretendendo ver judicialmente alterado (*majorado* ou *reduzido*) o valor locativo, o interessado na alteração promoverá a

ação revisional, sempre restando ao réu a possibilidade de igualmente pleitear a revisão, para tanto ofertando, na contestação (independentemente, pois, de reconvenção), a sua respectiva contraproposta. E a via reconvençional é vedada, nesse caso, por ausência de interesse de agir por parte daquele que figuraria como réu reconvincente.

Convém ressaltar, contudo, que muito embora a lei confira legitimidade ativa a *ambos* os envolvidos na relação locativa para a busca da revisão judicial do *aluguel*, o mesmo não se dá quando a pretensão do autor diga respeito à alteração *judicial* da *periodicidade de reajuste* ou do *indexador*, que só pode ser reclamada pelo *locador* ou *sublocador*, a teor do § 1º do art. 69.

Observe-se, ademais, que a legitimidade ativa para a propositura da ação não se limita, como pode sugerir uma literal interpretação do art. 19, apenas aos contratantes originais, locador e locatário.

Também diz respeito aos *sucessores dos contratantes originais* (arts. 10 a 12) e aos *figurantes da relação de sublocação* (art. 14), podendo qualquer deles, havendo pluralidade de sujeitos ativos ou passivos, promover a demanda revisional ou nela figurar como réu, isoladamente ou em litisconsórcio, já que entre eles existirá - salvo previsão contratual em contrário - vínculo de solidariedade (art. 2º).

5. TERMO INICIAL DO TRIÊNIO AUTORIZADOR DA REVISÃO

Nenhum dos diplomas legais que anteriormente cuidou da revisão do valor do aluguel continha qualquer menção ao momento inicial do curso do prazo para a revisão do aluguel, *na hipótese de já haver sido revisado judicialmente em processo*

anterior; todos apontavam como termo inicial de contagem do prazo ou a *data do acordo* (ou do último acordo) de majoração do valor locativo, ou, na falta dele, do *início do contrato*.

Basta, para tanto, concluir-se, o exame do § 5º do art. 49 da Lei nº 6.649/79, o parágrafo seguinte (introduzido pela Medida Provisória nº 227, de 20.9.90 e mantido pelas Medidas Provisórias nº 250, de 19-10-90 e nº 267, de 21-11-90), o § 6º do art. 2º da Medida Provisória nº 291, de 3-1-91 e o § 2º do art. 17 da Lei nº 8.178/91.

Em tal omissão também incorreu a Lei nº 8.245/91, ao dispor, em seu art. 19, que a revisão judicial poderá ser pleiteada após três anos de *vigência do contrato* ou do *acordo* anteriormente realizado.

Realmente, nada impede venha a ser reclamada a revisão de aluguel *já revisado anteriormente pelas vias judiciais*, valendo como termo inicial da contagem do respectivo prazo, nesse caso, a data fixada pela autoridade judiciária para a vigência do novo aluguel. E como o inquilino estará em mora a partir da sua *citação* (CPC, art. 219), este ato processual valerá como ponto de partida quer para a vigência do novo valor locativo, quer para o escoamento do triênio legal autorizador de futura revisão (cfr. art. 69 da atual lei de locação).

Comprovada que seja, no curso do processo, a não integralização do triênio legal, o sentenciante deverá *rejeitar o pedido formulado pelo autor (rectius: deverá prolatar sentença de improcedência)*.

Não obstante tenhamos adotado, no passado, a posição ainda prevalente em sede jurisprudencial, no sentido de que a não integralização do triênio caracteriza a *carência da ação*¹, estamos hoje absolutamente convencidos do desacerto de tal entendimento.

¹ - Opinião que externamos inclusive no trabalho indicado na nota de rodapé anterior.

Realmente, o *direito material à revisão* - e não o direito abstrato de ação - tem a sua existência subordinada à implementação do triênio, de tal sorte que antes de seu escoamento integral é infundada a pretensão deduzida em juízo. Ou, por outras palavras, ainda que o aludido prazo não se mostre implementado, sempre será possível o ajuizamento da ação revisional (eis que presentes as suas condições de existência), mas o pedido formulado pelo autor deverá ser rejeitado; evidente, por outro lado, que havendo controvérsia quanto a tal implementação, as partes deverão produzir as provas necessárias à formação do convencimento judicial a respeito da questão debatida.

5. QUESTÕES ENVOLVENDO O PROCESSAMENTO DA AÇÃO REVISIONAL

O art. 68 da lei de locação indica as regras procedimentais para o processamento da ação revisional de aluguel, sem prejuízo, evidentemente, da incidência daquelas constantes do art. 58.

Anota-se, desde logo, a sua declarada opção à observância do procedimento sumaríssimo, criando assim uma situação estranha ao rol do art. 275 do Código de Processo Civil. Mas não só isso: muito embora os princípios norteadores do procedimento em pauta sejam preservados (v.g., concentração, celeridade), os incisos do art. 68 contêm previsões que escapam da estrutura procedimental armada pelo Código de Processo Civil, ou seja, o modelo apresentado por esse diploma não será observado na sua inteireza.

5.1 - A PETIÇÃO INICIAL E SEUS REQUISITOS

O inc. I determina a elaboração da petição inicial com base nos requisitos dos arts. 276 e 282 do Código, exigindo ainda *a indicação expressa do valor do aluguel* cuja fixação é pretendida.

Examinemos, em primeiro lugar, a exigência de atribuição de valor à causa.

A teor do inc. III do art. 58 da Lei nº 8.245/91, *o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel....*

A aludida regra aplica-se a toda e qualquer ação abrangida por essa lei especial, *valendo como elemento de apuração do valor da causa*, a nosso ver, *aquele em vigor no momento da propositura*, não ao revisando, pois a admitir-se a adoção deste, seria inarredável a conclusão de que tanto a parte contrária, quanto a autoridade judiciária, estariam jungidas a um valor instável, eventualmente arbitrário, apurado, em princípio, com base em simples elementos indiciários ou subjetivos; admitindo-se, ao contrário, a correção da posição que ora sustentamos, estar-se-á levando em consideração um dado objetivo, palpável e incontroverso, qual seja o valor locativo existente e vigente no momento da propositura da demanda.

Prosseguindo na análise dos requisitos impostos pelo art. 68, forçoso reconhecer a indispensabilidade *da indicação expressa do valor do aluguel* cuja fixação é pretendida.

Realmente, tal requisito atua como parâmetro para a fixação do aluguel provisório (inc. II) e serve de base para a apresentação, pelo réu, de contraproposta ao valor locativo pretendido pelo autor (inc. IV); representa, ainda, um dado necessário à viabilização de

eventual conciliação das partes (*idem*). Mais que isso, irá atuar, na hipótese de revelia, como elemento objetivo para a fixação judicial do valor revisado a ser pago pelo réu, pois sendo ele revel impor-se-á, como regra, o acolhimento do pedido de revisão do aluguel, *no limite indicado pelo autor*.

Enfatizando: a lei atual exige a clara indicação, já na petição inicial, do valor pretendido a título de novo locativo (art. 68, I), sob pena de, omitindo-se o autor, ser ela indeferida de plano pelo juiz - nada o impedindo, porém, de determinar o aditamento para suprir tal omissão.

Não se pode confundir, todavia, a omissão da indicação do valor pretendido a título de novo aluguel, com *a omissão do pedido de arbitramento de aluguel provisório* (inc. II).

Enquanto a primeira determina, como já dito, a extinção do processo, sem julgamento do mérito, em razão do indeferimento da petição inicial (CPC, art. 267, I), *a segunda apenas inviabiliza a fixação do aluguel provisório*, sem prejudicar, todavia, o curso normal do processo. De fato - e na exata dicção do inc. II -, o juiz fixará o aluguel provisório *se e quando* pedido pelo autor, com base nos elementos por ele fornecidos ou indicados; inexistindo pedido nesse sentido, limitar-se-á a autoridade processante a adotar as providências a seguir examinadas.

5.2 - DEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL E ARBITRAMENTO DE ALUGUEL PROVISÓRIO

Deferida a petição inicial, com a determinação da citação do réu e a designação da data para a audiência (bem como, convém

lembrar, o deferimento das eventuais provas orais requeridas pelo autor - CPC, art. 278), o juiz ainda fixará, *inaudita altera parte e com base nos elementos constantes da documentação que instruiu a inicial*, o aluguel provisório pleiteado pelo autor, em valor não excedente a oitenta por cento do pedido (i.é, do valor pretendido a título de novo locativo).

Algumas observações são necessárias a esta altura.

Uma vez que a lei determina a adoção do procedimento sumaríssimo, é evidente a necessidade de observância de certos princípios e exigências a ele inerentes.

Assim, deverá ser respeitado o decêndio indicado no art. 278 do Código de Processo Civil, não podendo a audiência realizar-se antes de escoado totalmente, sob pena de nulidade do feito.

Compete ainda ao juiz, ao receber a petição inicial, deferir desde logo, se cabíveis e pertinentes (art. 130), as provas eventualmente requeridas pelo autor (arts. 276 e 277, comb.).

Finalmente - e enfatizando -, o juiz só arbitrará o aluguel provisório se o autor, além de formular expresso pedido nesse sentido, também houver fornecido ou indicado elementos seguros e idôneos para tanto, tais como avaliações ou propostas de imobiliárias, informações de bolsas de imóveis, laudos, etc.; fixado o aluguel provisório, em valor nunca excedente (mas eventualmente inferior) a oitenta por cento do valor pretendido a título definitivo, *será ele devido a partir da citação*.

Tenha-se em mente que o arbitramento de aluguel provisório é medida que aproveita exclusivamente ao autor, não podendo ser adotada *ex officio*, sob pena de macular-se a natural e

indispensável isenção que rege a atuação da autoridade judiciária no processo.

Pondere-se, ademais, que mesmo permitindo a lei o arbitramento, *inaudita altera pars*, de aluguel provisório pretendido pelo autor, claro está que a autoridade judiciária irá pautar-se, para tanto, nos valores e indicações deduzidos na petição inicial, ou seja, concederá a tutela provisória com base em juízo valorativo também provisório e sujeito, pela sua própria e natural instabilidade, a alterações futuras; apresentando o réu novos elementos de convicção, poderá a autoridade processante neles apoiar-se para rever o valor já arbitrado (inc. III).

Dispensável, por outro lado, a produção de prova pericial nessa fase postulatória: seja para a fixação do valor provisório, seja para sua posterior alteração, bastarão os elementos trazidos ao conhecimento do juiz pelas partes, exigindo-se, apenas, que aqueles se apresentem idôneos e pertinentes. Já a prova pericial será produzida, se for o caso - e como adiante examinado -, na fase instrutória, integrando-se a um conjunto probatório que permita ao juiz fixar, em definitivo, o valor da prestação locativa.

O aluguel provisório poderá ser revisto (alterado), mediante requerimento do réu, até a realização da audiência, desde que esse último contraponha, àqueles indicados ou fornecidos pelo autor, elementos que justifiquem a alteração pretendida (inc. III). E tal possibilidade aberta ao réu, fundada no contraditório que informa o processo, não podia mesmo ser arredada pela lei, pois o aluguel provisório foi fixado sem a sua participação, com base em juízo (também provisório) calcado exclusivamente nos elementos apresentados pela parte contrária e sem impugnação prévia. Aliás,

justamente em função da possibilidade de alteração posterior do valor do aluguel provisório é que descabe, contra a decisão de arbitramento, a interposição de recurso pelo réu, face à ausência de um pressuposto de admissibilidade, qual seja o interesse recursal.

Questão interessante diz respeito ao aluguel provisório pleiteado pelo inquilino, quando figure como autor da ação revisional (art. 19).

Pedirá ele, no mais das vezes, a *redução* do valor locativo, por reputá-lo excessivo (muito embora nada obste o pedido de majoração); claro, pois, que o valor por ele pretendido a título de aluguel revisado será *inferior* àquele que vem pagando, nada justificando, nesse caso, a observância do teto indicado pelo inciso sob exame, o qual, evidentemente, só se presta à fixação de aluguéis provisórios nas demandas objetivando a *majoração* do aluguel. Supondo-se que a autoridade judiciária observasse, na hipótese mencionada, o limite máximo da lei, *o aluguel provisório seria inferior àquele pretendido, em definitivo, pelo próprio inquilino autor* - situação absurda e sob todos os aspectos injusta para o locador.

Logo, o disposto no inc. II do art. 68 só terá sentido, no pertinente ao limite de oitenta por cento, em se tratando de ação buscando a *majoração do aluguel*; na hipótese contrária, o aluguel provisório, sendo o caso de sua fixação, deverá necessariamente coincidir com aquele pretendido pelo autor em definitivo, podendo ainda ser majorado (também provisoriamente e nunca em valor igual ou superior ao aluguel que vem sendo pago) se o locador réu obtiver sucesso em seu pedido de revisão.

Fixado o aluguel provisório (cujo termo inicial de vigência sempre coincidirá com a data da citação do réu), seus reajustes submeter-se-ão à periodicidade pactuada pelos contratantes ou determinada pela lei, evitando-se, assim, a sua depreciação no curso do processo (art. 68, § 2º).

5.3 - CONSEQÜÊNCIAS ADVINDAS DA REVELIA DO RÉU

Sendo o réu revel (e não concorrendo, no caso concreto, as circunstâncias indicadas no art. 9º, inc. II ou nos incs. I ou III do art. 320 do Código), terá total incidência o art. 319 do diploma lembrado, cabendo ao juiz, nesse caso, acolher o pedido de revisão e fixar o novo valor locativo, qual *seja aquele indicado pelo autor na inicial*, arcando o revel com o ônus da sucumbência.

É defeso ao juiz, evidentemente, fixar valor superior ao pleiteado pelo autor, desprezando o valor indicado na petição inicial como sendo o justo, mormente pelo fato de não ter sido questionado pelo réu.

Primeiro, porque estaria decidindo *ultra petita*, em clara violação ao art. 460 do Código de Processo Civil, já que a atual lei não mais permite a conclusão de que a utilização da via judicial tem por escopo o mero acertamento do valor locativo, seja ao impor a clara determinação desse valor na petição inicial, seja ao abrir ao réu a possibilidade de ofertar contraproposta; depois, porque o aluguel revisado será exigível a partir da citação, com os reajustes periódicos impostos pela lei ou pactuados pelas partes, descabendo argumentar-se, pois, com eventual deterioração do valor inicialmente indicado, em função do poder corrosivo da inflação.

5.4 - CONSEQÜÊNCIAS ADVINDAS DA OFERTA DE CONTESTAÇÃO

Ofertada contestação pelo réu (ou curador, nas hipóteses indicadas no art. 9º, do CPC), os desdobramentos possíveis estarão condicionados à natureza e ao conteúdo da defesa.

Sendo nela veiculadas defesas de natureza processual (CPC, art. 301) e substancial, o juiz apreciará desde logo as primeiras; seu acolhimento imporá ou a pura e simples extinção do processo sem julgamento do mérito (v.g., objeções de carência da ação ou de litispendência - CPC, art. 267), ou a correção de falha ou omissão sanáveis (v.g., art. 301, VIII), com a designação de prazo para tanto e de data para a continuação da audiência. Rejeitada a defesa processual, será tentada a conciliação das partes, com a imediata prolação de sentença, sendo aquela positiva (CPC, arts. 448 e 449); caso contrário, serão produzidas as provas oportunamente deferidas e, ultimada a instrução e debatida a causa, o juiz proferirá sentença de mérito.

Vindo o réu também (ou exclusivamente) a discordar do valor pretendido pelo autor, *deverá* apresentar contraproposta, abrindo margem à possibilidade de conciliação, a qual, se frutífera, acarretará a pronta extinção do processo, nos moldes acima referidos; inviabilizada a tentativa de conciliação, o juiz decidirá de plano (dispondo de elementos para tanto) ou ordenará a realização de perícia, determinando a data para a continuação da audiência.

Convém lembrar que a perícia objetivando a apuração do justo valor locativo *só terá sentido se o réu apresentar contraproposta e discordar do valor pretendido pelo autor*, pois somente nessa

hipótese existirá questão envolvendo o justo valor locativo, a demandar a produção daquela prova; nos demais casos a produção de provas, se cabíveis estas, ficará restrita às de natureza oral e/ou documental.

Explicitando: caso o réu oferte contestação e impugne o valor postulado pelo autor, será realizada a prova pericial tendo por escopo, é claro, a apuração, apenas e tão-só, do real valor locativo, para tanto considerado o momento do ajuizamento da ação; se o valor apurado pericialmente exceder aquele reclamado pelo autor, o sentenciante ficará adstrito ao acolhimento do pedido, nos limites em que foi formulado; sendo inferior ao pretendido, daí sim o magistrado, atento às demais provas porventura existentes poderá arbitrar o aluguel em valor inferior ou, no máximo, idêntico ao pretendido pelo autor (*v., infra, n.º 5.6*).

Ofertada contestação envolvendo o *meritum causae*, sem, contudo, apresentar o réu a sua contraproposta, caberá ao juiz, vindo a acolher o pedido de revisão, fixar o valor locativo indicado pelo autor em sua inicial.

5.5 - CONSEQÜÊNCIAS ADVINDAS DO RECONHECIMENTO DA PROCEDÊNCIA DO PEDIDO

Poderá o réu reconhecer a procedência do pedido revisional e aceitar o valor indicado pelo autor, caso em que o juiz imediatamente prolatará sentença de procedência, fixando o novo locativo e impondo ao primeiro o ônus da sucumbência. (CPC, art. 269, II).

Importante ressaltar que ao sentenciante será defeso ordenar a produção de prova pericial (posto que inexistente controvérsia a justificar essa providência) ou arbitrar valor locativo superior (ou inferior, sendo o pedido de redução) ao reclamado pelo autor, conforme já foi anteriormente salientado e será melhor esclarecido no tópico seguinte.

Considerando, porém, que entre a data do ajuizamento da ação e a da realização da citação (termo inicial de vigência do novo aluguel) poderá ter decorrido considerável lapso de tempo, *o valor indicado na inicial será atualizado, sendo o caso, até a data de concretização do ato citatório*, evitando-se, assim, que o autor venha a sofrer prejuízo decorrente da corrosão do poder aquisitivo da moeda em razão da inflação constatada no período.

5.6 - A FIXAÇÃO DO NOVO LOCATIVO

Nunca é demais repetir ser defeso ao sentenciante fixar valor *superior* ou *inferior* ao reclamado, vedada que é, à luz do devido processo legal, a prolação de sentença *extra* ou *ultra petita*, cumprindo à autoridade judiciária acolher o pedido nos limites em que foi formulado, em obediência ao princípio da adstrição do julgamento ao pedido.

Poder-se-ia indagar, diante da solução ora preconizada, a razão de ser da produção de prova pericial, nos casos em que ela se faça necessária.

A resposta é simples: tendo em vista que o valor locativo indicado na inicial possa ser impugnado pelo réu, que apresentará a contraproposta correspondente, impor-se-á a produção de prova

pericial objetivando, justamente, a resolução da questão oriunda da impugnação. Caso o valor apurado pericialmente se revele *inferior* (na hipótese de revisional objetivando a majoração do aluguel) ou *superior* (na hipótese contrária), ainda assim o juiz poderá fixar o aluguel definitivo no montante reclamado pelo autor, desde que exista nos autos outro (ou outros) elemento de convicção que justifique tal julgamento.

Não pode, todavia, apoiar-se em resultado pericial para arbitrar, em definitivo, aluguel *superior* (na ação de majoração) ou *inferior* (na ação de redução) àquele pretendido pela parte e explicitamente indicado em sua petição inicial.

Poder-se-ia ainda argumentar que o valor apurado pericialmente corresponderia àquele devido a partir da citação do réu, mostrando-se injusta, pois, diante do poder corrosivo da inflação, a fixação do aluguel no importe reclamado na inicial.

A essa objeção responde-se que entre o ajuizamento da ação e a citação do réu não há, dentro da normalidade, significativa alteração do valor de mercado do imóvel, mas, apenas, perda do poder aquisitivo da moeda em razão da inflação, que deve assim ser recomposta. E não se pode perder de vista que o novo valor devido pelo inquilino é a partir da citação, não da elaboração do laudo arbitral, nesta devendo ser consideradas, pois, as condições do mercado no momento da concretização do ato citatório. Melhor explicitando, cabe ao autor, ao ingressar em juízo para reclamar a revisão do aluguel, indicar valor condizente com o de mercado no momento do ingresso, bastando depois atualizá-lo até a data da citação, obtendo-se, assim, o correto valor devido pelo inquilino.

Como já alertado no início deste trabalho, a revisão do valor do aluguel é inconfundível com o seu reajuste, pois enquanto a primeira tem por escopo adequá-lo ao de mercado, a segunda representa sua simples atualização monetária, tendo por único objetivo, repita-se, a recomposição do poder aquisitivo da moeda, corroído pela inflação. Ademais, a periodicidade do reajuste do aluguel é igualmente afetada com a revisão, pois o seu termo inicial passará a coincidir com o *dies a quo* de vigência do novo locativo, também recomposta, então, a perda decorrente da inflação do período posterior ao arbitramento do aluguel definitivo.

Apenas uma hipótese poderá ensejar, a nosso ver, solução diferente da ora alvitrada: se entre o ajuizamento da ação e a citação do réu decorrer considerável lapso de tempo, operando-se, nele, *alteração do valor de mercado passível de constatação pelo perito*, daí, sim, o valor locativo definitivo poderá vir a ser diferente *daquele indicado na peça inaugural como correto no momento do ajuizamento* (sem necessidade, pois, de sua simples atualização); e isto sem quebra do princípio da adstrição do julgamento ao pedido, na medida em que compete ao juiz fixar, em definitivo, o valor locativo adequado ao de mercado no momento da citação, termo inicial de sua vigência.

5.7- TERMO INICIAL DE VIGÊNCIA DO NOVO LOCATIVO

A legislação revogada não continha previsão a respeito do termo inicial de incidência do novo locativo apurado em processo revisional, levando os juízes a normalmente determinarem, nas revisões envolvendo locação residencial, a sua retroação ao

momento em que se efetivara a citação do réu, a teor, mesmo, do art. 219 do Código de Processo Civil. E também no tocante à revisão de aluguel em contratos regidos pela *Lei de Luvas* grassava dissenso na doutrina e jurisprudência: submetida a questão ao Superior Tribunal de Justiça, ora se acatou a orientação enunciada na Súmula 180 do Supremo Tribunal Federal², já que inexistiria dissídio entre ela e julgado, em ação revisional de alugueres, a determinar fosse o novo aluguel devido a partir da citação, face ao laudo haver sido elaborado com base em valores contemporâneos à data daquele ato processual³, ora foi ela repudiada, sob o argumento de que o escopo da ação revisional de aluguéis não é a simples correção do valor locativo, mas sim a sua aproximação, mais exata quanto possível, ao valor do mercado à época do ajuizamento da causa, sendo notório que o mercado de locação se comporta sob influência de muitas variantes circunstanciais; então, *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, até porque o entendimento que tem sido agasalhado na jurisprudência, inclusive sumulada, se apresenta insatisfatório e em atrito com a atual realidade econômica, impondo orientação mais adequada e justa*⁴.

² - Súmula nº 180 - Na ação revisional do art. 31 do Dec. nº 24.150, de 20-4-34, o aluguel arbitrado vigora a partir do laudo arbitral.

³ - REsp. nº 6.808-SP, 3ª Turma, rel. Min. Cláudio Santos, 19.3.91, DJU 22-4-91.

⁴ - REsp. nº 4.750-SP, 4ª Turma, rel. Min. Sálvio de Figueiredo (julg. 20-11-90 - DJU 17-12-90) - Confira-se, na doutrina, as posições de ALFREDO BUZAID (Da ação renovatória, vol. II, nº 266, pp. 449 a 451), DARCY BESSONE (Renovação de locação, nº 95, pp. 184 a 187), J. NASCIMENTO FRANCO e NISSKE GONDO (Ação renovatória e ação revisional de aluguel, nº 304, pp. 317 a 319) e SILVA PACHECO (Tratado das ações de despejo, nº 775, pp. 431 e 432).

Essa discussão encontra-se atualmente superada, na medida em que o art. 69 da atual lei de locação predial contém duas disposições distintas, uma delas cuidando justamente do termo inicial de incidência do aluguel revisado e a outra regulando a forma de satisfação das diferenças.

Dispõe o dispositivo, de início, que o aluguel fixado na sentença retroage à citação (*rectius*: à data em que se operou o ato citatório), ou seja, será ele devido pelo inquilino a partir daquele momento, pouco importando, para tal fim, a natureza da locação.

Relativamente às diferenças devidas durante o curso do processo, algumas observações também são necessárias.

Apesar de o artigo determinar o desconto, para tal fim, dos aluguéis provisórios satisfeitos pelo inquilino, nem sempre será possível tal providência, ao menos nos estritos termos legais.

Não tendo sido oportunamente fixado o aluguel provisório, por ausência de pedido expresso formulado pelo *locador*, no curso do processo o inquilino réu satisfaz apenas o aluguel vigente à época do ajuizamento da ação, com os reajustes periódicos impostos pelo contrato ou pela lei; e, nessa hipótese, o desconto será entre o aluguel revisado e o anterior.

Admita-se, por outro lado, que a ação revisional seja ajuizada pelo *inquilino* (art. 19), buscando a redução do valor locativo, mas tenha ele igualmente deixado de requerer, no devido tempo, o arbitramento de aluguel provisório. No desenrolar do processo irá satisfazendo o aluguel vigente e, acolhido o seu pedido, o desconto (a seu favor) também levará em conta o valor atual e o anteriormente satisfeito.

Outra observação envolve o modo de satisfação dessas diferenças apuradas entre o aluguel já satisfeito (provisório ou não) e o revisado.

Determina o art. 69 sejam elas pagas corrigidas, tornando-se exigíveis apenas após o *trânsito em julgado* da decisão (*rectius*: sentença ou acórdão) que fixou o novo aluguel - circunstância, aliás, que demonstra o alcance relativo da disposição contida no inc. V do art. 58, pois no caso sob exame o recurso interposto pela parte terá, para o fim previsto no *caput* do art. 69, o denominado efeito suspensivo.

Sendo o inquilino (como ordinariamente sucede) o devedor das diferenças, poderá ele, por evidente, exonerar-se dessa dívida através de pagamento. E deverá satisfazê-la de uma só vez, já que a atual lei não recepcionou, nesse particular, a regra contida no § 3º do art. 53 da anterior, que permitia o parcelamento do débito; poderá o devedor, por óbvio, efetuar o pagamento parceladamente, desde que para tanto obtenha a concordância do locador.

Imaginando-se que esse último seja o devedor das diferenças (na hipótese de vir a ser julgada procedente a revisional proposta pelo inquilino, com a fixação de aluguel de valor inferior àquele satisfeito no curso do processo), operar-se-á compensação com os aluguéis vincendos, à medida que vençam (Cód. Civil, arts. 1.009 e segs.); considerando que a compensação se opera *ex vi legis*, não se pode cogitar, nesse caso, a execução da diferença (art. 69, § 2º), salvo se, finda a locação, remanescer crédito em favor do inquilino.

Não ocorrendo a extinção da obrigação pela via normal do pagamento, estará o credor autorizado a promover *ação de*

execução das diferenças, nos próprios autos do processo de conhecimento (art. 69, § 2º); note-se que essa execução, por ser ação distinta da revisional (mantendo com ela, no entanto, um vínculo conectivo sucessivo), dará origem a *novo processo*, muito embora com o aproveitamento dos autos já existentes. Logo, *deverão ser observadas todas as exigências que envolvem a execução por quantia certa* (CPC, arts. 646 a 729 e 748 a 786), notadamente o ajuizamento da demanda executiva e a citação do executado.

Competirá ao juiz, a fim de viabilizar a via executiva, impor na sentença de revisão também a condenação do devedor ao pagamento das diferenças, pois esse decreto condenatório é que irá atuar (uma vez realizada a liquidação regular do débito) como *título executivo judicial* (CPC, art. 584, I). E descaberá a *execução provisória* do débito representado pelas diferenças, face ao que dispõe o art. 69, *in fine*, ou seja, *poderá ser desde logo exigido o aluguel revisado* (vez que a eventual apelação interposta contra a sentença não terá o denominado efeito suspensivo - art. 58, V), *mas a satisfação das referidas diferenças, pela via executiva, dependerá do prévio trânsito em julgado da sentença.*

6. POSSIBILIDADE DE DESFAZIMENTO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NO CURSO DO PROCESSO DE REVISÃO

A teor do art. 70, a qualquer tempo, poderão as partes, no curso do processo de revisão (notadamente por ocasião da audiência), pactuar a dissolução da relação locativa, fixando prazo para a desocupação voluntária do imóvel pelo locatário.

Operada a *transação* (Cód. Civil, arts. 1.025 a 1.036 e CPC, art. 269, III), ou obtida a *conciliação* das partes (CPC, arts. 447 a 449), uma ou outra será prontamente homologada por sentença, valendo esta como comando estatal autorizador do despejo compulsório em caso de não desocupação do imóvel no prazo estabelecido. Por certo não se cogita, nessa hipótese, a necessidade de ajuizamento de ação de execução da prestação descumprida, presentes que estão os pressupostos da execução *lato sensu*; caracterizada a mora do ex-inquilino em desocupar o imóvel, bastarão, para o cabal cumprimento da avença judicialmente homologada, a expedição de ordem de evacuação compulsória e a sua efetivação pelo agente encarregado de cumpri-la.