

AGRAVO DE INSTRUMENTO
No. 755030-00 /0

Comarca de SÃO PAULO - FORO REGIONAL DE SANTANA

AGVTE SOCIEDADE CIVIL EDUCACIONAL MÁRIO QUINTANA LTDA

AGVDO MARIA D'APRILE FORTE

FULVIO ROBERTO FORTE

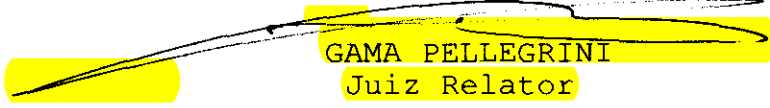
A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os juizes desta turma julgadora do Segundo Tribunal de Alçada Civil, de conformidade com o relatório e o voto do relator, que ficam fazendo parte integrante deste julgado, nesta data, negaram provimento ao recurso, por votação unânime. Declara voto o 2º juiz.

Turma Julgadora da 12a. Câmara

JUIZ RELATOR : GAMA PELLEGRINI
2º Juiz : PALMA BISSON
3º Juiz : ROMEU RICUPERO
Juiz Presidente : PALMA BISSON

Data do julgamento : 10/10/02


GAMA PELLEGRINI
Juiz Relator



PODER JUDICIÁRIO

SEGUNDO TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 755.030/0 - VOTO N.º 6274

**AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO REGIONAL DE SANTANA**

VOTO N.º 6274

AGVTE. (S): **SOCIEDADE CIVIL EDUCACIONAL MÁRIO
QUINTANA LTDA**

AGVDO. (S): **MARIA D'APRILE FORTE e OUTROS**

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. HAVENDO MAIS DE UM LOCADOR CARACTERIZADA ESTÁ A SOLIDARIEDADE. APLICAÇÃO DO ARTIGO 2.º, DA LEI N.º 8.245/91. NÃO INCIDÊNCIA DA NORMA SOMENTE EM CASO DE CONVENÇÃO DEVIDAMENTE COMPROVADA. **AGRAVO DE INSTRUMENTO IMPROVIDO.**

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto por **SOCIEDADE CIVIL EDUCACIONAL MÁRIO QUINTANA LTDA**, nos autos da ação revisional de aluguel (Feito n.º 39861/01 - 4.ª Vara Cível), promovida por **MARIA D'APRILE FORTE e OUTROS**, contra a r. decisão de fls. 164/167, que rejeitou a preliminar de ilegitimidade ativa em litisconsórcio necessário, bem como a de ausência do pressuposto legal previsto no artigo 19, da Lei n.º 8.245/91 e por fim, que designou perícia de engenharia, indeferindo seis (06) quesitos ofertados pela ora agravante.



PODER JUDICIÁRIO
SEGUNDO TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL
AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 755.030/0 - VOTO N.º 6274

A agravante, às fls. 02/28, sustenta que em face da situação modificativa nova de cláusulas do contrato de locação, a participação de todos os condôminos, por não terem cogitado a solidariedade ativa, é necessária, sob pena da sentença a ser proferida nesta ação revisional de aluguel constituir obstáculo difícil de ser superado, principalmente na parte prática, qual seja, quando do rateio a ser feito pela ré agravante, cujos valores somente poderão ser majorados para aqueles que integraram a relação jurídica processual, em atendimento ao princípio da coisa julgada, insculpido no artigo 472, do CPC. Insiste, ainda, na ausência de pressuposto legal, ou seja, uma vez que a r. decisão agravada negou vigência ao artigo 19 da Lei n.º 8.245/91. Por fim, insurge-se contra o indeferimento dos quesitos de n.ºs 1 a 4, 7 e a 2.ª parte do quesito 12, eis que o perito deverá diligenciar com as plantas originais do prédio a ser vistoriado apurando se foram erigidas apenas benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias ou se está frente a acessões, especificando-as, esclarecendo, ainda, quais os métodos escolhidos para a realização de seu trabalho profissional. Requereu a concessão de efeito suspensivo ao recurso.

Às fls. 171, este Relator **negou o pedido de efeito suspensivo ao agravo de instrumento** e determinou o seu regular processamento.

Os agravados apresentaram contraminuta (fls. 173/189).

A agravante não comprovou o cumprimento do disposto no artigo 526, do CPC (fls. 225).

Recurso processado e tempestivo.



PODER JUDICIÁRIO
SEGUNDO TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL
AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 755.030/0 - VOTO N.º 6274

É o relatório.

Em que pese o esforço do ilustre causídico em seu recurso de fls. 02/28 o mesmo não procede, senão vejamos.

A agravante em prol do seu entendimento pugna pelo litisconsorte necessário invocando para tanto cláusula contratual que dispõe sobre forma de pagamento, o que *permissa venia* não tem o condão de elidir a incidência do artigo 2.º, da Lei n.º 8.245/91.

WALDIR DE ARRUDA MIRANDA CARNEIRO, em comentários à Lei Locatícia faz consignar que:

"Note-se que aqui não se trata de uma presunção. O dispositivo não presume, mas determina, serem locadores e locatários solidários, salvo estipulação em contrário.

Ao contrário do que ocorre na presunção, na qual se tem uma coisa de um certo modo (por não se saber - se eu sei não preciso presumir), até que se prove o contrário, na situação em exame a solidariedade existe (não se presume) desde que não se pactue o contrário.

Solidariedade. O caput do art. 2º da presente lei repetiu a norma contida no § 5º do art. 1º da Lei 6.649/79, mantendo, assim, a orientação anterior.

Conforme preceitua o parágrafo único do art. 896 do Código Civil, 'há solidariedade, quando na mesma obrigação concorre mais de um credor, ou mais de um devedor, cada um com direito, ou obrigado à dívida toda'.

A solidariedade não pode ser presumida, devendo decorrer da lei, como no caso em exame, ou da vontade das partes (cfr. caput do art. 896 do CPC).

Observe-se que a solidariedade estabelecida no art. 2º da Lei 8.245/91, como prevê a própria norma, é passível de convenção em contrário."

(ANOTAÇÕES À LEI DO INQUILINATO, Editora RT, 2000, pág. 17).

Outro não é o entendimento do nosso ex-colega
FRANCISCO CARLOS ROCHA DE BARROS:



PODER JUDICIÁRIO

SEGUNDO TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 755.030/0 - VOTO N.º 6274

"Havendo vários locadores ou vários locatários, a solidariedade fica imposta por determinação do artigo em questão. Para afastá-la é necessário que os contratantes estabeleçam, expressamente, sua exclusão. Tivesse a lei silenciado, a solidariedade só ocorreria se as partes contratassem no sentido de estabelecê-la." (COMENTÁRIOS À LEI DO INQUILINATO, Editora Saraiva, 1995, pág. 07).

Para **GILDO DOS SANTOS**:

"No dispositivo sob exame, há, portanto, caso de solidariedade legal, salvo se o contrato de locação dispuser em contrário. De tal modo, no silêncio do contrato de locação, haverá solidariedade ativa se há mais de um locador, e solidariedade passiva se há mais de um locatário, exceto se o instrumento do ajuste locatício dispuser que, apesar de haver locadores ou locatários, não se presumem solidários nas suas relações contratuais obrigacionais.

Com a solidariedade, o locador pode exigir de qualquer dos locatários o cumprimento da obrigação toda. De fato, no dizer do insuperável Clóvis, "a solidariedade apresenta-se como a pluralidade de credores ou de devedores de uma obrigação única. A pluralidade de relações subjetivas é unidade objetiva da prestação" (Comentários).

Desse modo, de qualquer locatário pode ser exigido o pagamento do aluguel e encargos, como também qualquer deles pode ser acionado em despejo por falta de pagamento, sem necessidade de serem colocados como réus da demanda os demais co-locatários.

Ocorre que não apenas para o adimplemento da obrigação de quitar a dívida, mas, também, para quaisquer ações que visem ao cumprimento de obrigações contratuais entendemos



PODER JUDICIÁRIO

SEGUNDO TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 755.030/0 - VOTO N.º 6274

que e possível, havendo a solidariedade, demandar-se um, alguns ou todos os locatários à escolha do locador.

Assim, num caso de retomada, o senhorio pode demandar a entrega do prédio contra qualquer um ou contra todos os inquilinos solidários. Ainda que alguns estudiosos considerem que a solidariedade diga "respeito ao cumprimento da obrigação decorrente do contrato, não se aplicando ao desfazimento da avença" (trecho de acórdão de que foi relator o Juiz João Saletti, na Ap 268.804/0, de Piracicaba, julgada por maioria de votos, no 2º TACivSP), sustentamos que, principalmente, por se tratar de solidariedade legal, se a norma não faz essa distinção, não se pode estabelecê-la.

De outro lado, o devolver o imóvel é uma entre as várias obrigações ou prestações de quem toma um bem alheio mediante aluguel.

Carvalho de Mendonça ensinava, antes mesmo da promulgação do Código Civil, que, entre a prestação de coisas por efeito de contrato, está a restituição de coisa alheia (Doutrina e prática das obrigações), e Agostinho Alvim que "o fundamento da obrigação do inquilino de zelar do prédio é uma especificação da obrigação de restituir, que implica a de custódia" (Aspectos da locação predial), ambas essas obras citadas por Nilton da Silva Combre (Teoria e prática da locação de imóveis. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1987. p. 136).

Se a devolução do imóvel era obrigação dos locatários, qualquer um destes, porque solidários, pode ser, validamente, demandado para tanto.

Nesse sentido, acórdão de que foi relator o saudoso Des. Teixeira Mendes, quando Juiz do 2º TACivSP: "Havendo uma só locação, com dois instrumentos, respondem solidariamente os locatários, com o que a ação de despejo pode ser movida, indiferentemente, a qualquer um deles ou a ambos" (JTACivSP-RT 86/436)

Assim, ainda que sejam dois instrumentos, mas uma só a locação a solução é a indicada.

De outro lado, tratando-se de ação de consignação em pagamento ou de qualquer outra a que tenha direito o locatário, como a possessória, a de entrega do bem



PODER JUDICIÁRIO

SEGUNDO TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 755.030/0 - VOTO N.º 6274

locado, a de rescisão contratual por culpa do locador, o inquilino pode promover a ação contra qualquer dos locadores se estes forem solidários.

A propósito, "havendo mais de um locador, o pagamento dos aluguéis efetuado a um deles libera o locatário das prestações, ficando apenas o locador que recebeu o valor da dívida obrigado a responder por ela perante os demais" (JTACivSP-Saraiva 79/152).

Sobre o tema, assim se expressa João Carlos Pestana de Aguiar:

"...se o contrário não se tiver estipulado, pode a ação de despejo ser promovida por um só dos locadores contra o locatário ou um só dos locatários, em caso de pluralidade subjetiva. Assim também a cobrança por via autônoma de aluguéis, encargos e penalidades, dirigida contra qualquer locatário, devedor solidário, de livre escolha do credor. De igual modo, no pólo oposto, quanto à cobrança de penalidades e perdas e danos quando a infração tiver sido cometida pelos locadores. Entre solidários haverá a subsequente divisão do recebido ou pago" (Nova lei de locações comentada. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1992. p. 16).

No mesmo sentido é a lição de Alcides Tomasetti Júnior, ao dizer:

"Diversamente do que sustentam autores prestigiados, parece que o caput do art. 2º da Lei 8.245/91 incide quer se trate de solidariedade passiva, quer de solidariedade ativa entre locadores e locatários de imóveis urbanos" (Comentários à lei de locação de imóveis urbanos, Vários autores Coord. de Juarez de Oliveira. São Paulo: Saraiva, 1992. p. 41). (LOCAÇÃO E DESPEJO, Comentários à Lei 8.245/91. São Paulo: Editora RT, 4ª edição, 2001).

Nesse sentido a jurisprudência deste Egrégio Tribunal não discrepa tal entendimento, a saber:



PODER JUDICIÁRIO

SEGUNDO TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 755.030/0 - VOTO N.º 6274

"Ementa: Ação de despejo por falta de pagamento. Contrato firmado por diversos locadores. Solidariedade. Aplicação do artigo 2º da Lei 8245/91. Possibilidade de a ação ser ajuizada por um dos locadores apenas.

Visto.

Trata-se de agravo de instrumento interposto de r. decisão proferida em ação de despejo por falta de pagamento que determinou a emenda da petição inicial, "no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de seu indeferimento, para que os demais locadores integrem o pólo ativo da relação processual". Pretende o agravante seja "declarado legitimado a demandar isoladamente na ação de despejo em face de seu locatário" (fls. 02/08).

Deferi o efeito suspensivo ao recurso (fls. 24) e o agravante comprovou o cumprimento do disposto no artigo 526 do Código de Processo Civil.

É o relatório.

O contrato de locação, cuja rescisão pretende o agravante pela via da ação de despejo por falta de pagamento, foi entabulado pelo recorrente, além de Antonio de J. Gonçalves e Afonso Henrique Gonçalves, na posição de locadores, sendo locatário Reinaldo Damasceno de Oliveira (fls. 15/18), mas a ação foi proposta, apenas, pelo agravante, Francisco dos Anjos Gonçalves.

Sucedem, todavia, que estabelece a Lei 8245/91:

"Art. 2º . Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou".

Do conceito de solidariedade - não infirmada pelo ajuste (fls. 15/18) - emerge que cada um dos locadores pode exercer os direitos decorrentes do contrato de locação, sem a participação dos demais.

Aliás é o que anota Theotonio Negrão:

"Daí resulta que qualquer dos locadores, individualmente, pode mover ação de despejo contra o único locatário (JTA 78/177, 86/432, 88/448, 100/340), mas a recíproca não é verdadeira: a ação de despejo deve ser movida contra todos os colocatários, como litisconsortes passivos



PODER JUDICIÁRIO

SEGUNDO TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 755.030/0 - VOTO N.º 6274

necessários, porque não é possível tirar-se um bem da vida de alguém sem que seja citado para a ação (Bol. AASP 1.839/89j, com excelente fundamentação); neste sentido: RT 705/162, Lex-JTA 151/282, 161/418. Contra, entendendo que bastaria a citação de um só dos locatários: JTA 86/436, Lex-JTA 161.371.

Na mesma ordem de idéias, o locatário pode mover ação de consignação em pagamento contra qualquer dos condôminos, se for locador o condomínio (JTA 117/449)".

("in" Código de Processo Civil e legislação processual em vigor - 30ª edição - nota 2 ao art. 2º da Lei 8245/91).

Assim, razão assiste ao agravante.

Isto posto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso.

(Agravado de Instrumento n.º 628.922-00/0 - VOTO N.º 965 - Rel. Nestor Duarte)., e

"AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO E AÇÃO CONSIGNATÓRIA - ACOLHIMENTO DO PEDIDO DEDUZIDO NA PRIMEIRA E REJEIÇÃO DO PEDIDO FORMULADO NA SEGUNDA - INCONFORMIDADE DOS RÉUS - PURGAÇÃO DA MORA - REQUERIMENTO FORMULADO PELA TERCEIRA VEZ EM DOZE MESES - INADMISSIBILIDADE - VEDAÇÃO DO ARTIGO 62, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI N.º 8.245/91 - PLURALIDADE DE LOCATÁRIOS - SOLIDARIEDADE PASSIVA - ART. 2º, CAPUT, DA LEI DO INQUILINATO - DEMAIS ARGUMENTOS RECURSAIS - INCONSISTÊNCIA - APELO DESPROVIDO - SENTENÇA MANTIDA.

I - RELATÓRIO.

Cuida-se de apelação interposta contra r. sentença que, em ação de despejo por falta de pagamento, julgou procedente o pedido deduzido na exordial, ordenando a desocupação no prazo de lei.

De outro lado, rejeitou o pedido formulado em ação de consignação em pagamento, carreando aos vencidos as custas e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) dos valores atribuídos às causas (fls. 139/143).



PODER JUDICIÁRIO

SEGUNDO TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 755.030/0 - VOTO N.º 6274

Os réus, inconformados, apelaram. Alegam que o pedido de despejo é "juridicamente impossível", nos termos do art. 267, VI, do CPC, porquanto teriam sido impedidos de purgar a mora, sendo certo que a locatária Naconauto Comércio de Peças Ltda. não usufruiu anteriormente daquela faculdade.

Salientam, nessa ordem de idéias, que o litisconsórcio necessário afasta a regra da solidariedade prevista no art. 2º da lei n.º 8.245/91. Ademais, quando a pessoa jurídica Naconauto foi citada para os termos da ação de despejo, o aluguel reclamado já havia sido depositado nos autos da ação de consignação em pagamento.

Pugnam, pois, pela reforma do decism, invertidos os ônus da sucumbência (fls. 149/153).

Recurso tempestivo, formalmente em ordem e regularmente processado. Preparo a fls. 155. Contrarrazões a fls. 156/158.

Diante do noticiado pela apelada a fls. 171/172 e em cumprimento ao despacho de fls. 173, os apelantes manifestaram interesse no julgamento do presente recurso (fls. 176/177).

II - FUNDAMENTAÇÃO.

A inconformidade não procede.

O art. 2º, caput, da lei n.º 8.245/91 estabelece que "Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou".

Comentando citado dispositivo legal, ensina FRANCISCO CARLOS ROCHA DE BARROS que:

"Não é muito comum constatar solidariedade em matéria de locação, e quando aparece, no mais das vezes, trata-se de solidariedade ativa: vários locadores e um só locatário. Nessa hipótese, qualquer dos locadores pode exigir do locatário o pagamento do aluguel. Este, por seu turno, pode pagar o aluguel a qualquer um daqueles. A quitação



PODER JUDICIÁRIO

SEGUNDO TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 755.030/0 - VOTO N.º 6274

dada por um dos locadores exonera o locatário perante os demais.

A solidariedade passiva, pouco comum, ocorre quando há vários locatários perante um locador. Nesse caso, o locador pode exigir de qualquer um dos locatários o pagamento integral do aluguel" (in "Comentários à Lei do Inquilinato", Saraiva, São Paulo, 1995, pgs. 06/07 - sem destaques no original).

De fato: consoante já decidido por esta E. Corte de Justiça, "Havendo mais de um locatário, entende-se, salvo estipulação em contrário, que são solidários (artigo 2º da Lei 8.245, de 1991); e pode o locador, diante disso, promover ação em face de qualquer deles, de alguns ou de todos, mercê da evidente natureza facultativa do eventual litisconsórcio - passivo - a ser instaurado no processo (Código de Processo Civil, artigo 46, I)" (ap. s/ rev. 430.709, 7ª Câmara, Rel. Juiz ANTONIO MARCATO, j. em 20.06.95; no mesmo sentido: ap. s/ rev. 433.931, 2ª Câmara, Rel. Juiz VIANNA COTRIM, j. em 19.06.95).

Isso significa, primeiro, que o litisconsórcio não é necessário, mas facultativo, e, depois, que, tendo o locatário José Rubens Govoni se beneficiado por duas vezes, nos últimos doze meses, da faculdade de purgar a mora (nos autos dos processos n.ºs 1.033/96 e 1.560/96, como mostram os documentos de fls. 19/31), tais atos aproveitaram à também locatária Naconauto Comércio de Peças Ltda., a ela estendendo seus efeitos.

Daí por que, tendo os réus usado o benefício de purgar a mora em duas oportunidades nos últimos dozes meses anteriores ao ajuizamento da presente ação de despejo, estão impedidos, realmente, de novamente emendar a mora, nos termos do parágrafo único do art. 62 da lei n.º 8.245/91. Não há falar, portanto, em "pedido juridicamente impossível", na verdade inexistente.

Assim já se decidiu, com efeito, neste Sodalício: "Ao inquilino é defeso valer-se da faculdade da emenda da mora, se nos doze (12) meses imediatamente anteriores à propositura da ação,



PODER JUDICIÁRIO

SEGUNDO TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 755.030/0 - VOTO N.º 6274

valeu-se por duas vezes do benefício" (ap. s/ rev. 451.886, 11ª Câm., Rel. Juiz MENDES GOMES, j. em 18.03.96).

No mais, é bem de ver que José Rubens Govoni foi citado em 13/05/97 (fls. 41 e verso) e a ação de consignação em pagamento foi ajuizada em 23/05/97 (fls. 02 dos autos em apenso), evidenciando, destarte, que a mora dos devedores já estava configurada quando proposta a ação consignatória, que supõe, sabidamente, mora creditoris.

De outro lado, nem há falar que por ocasião da citação de Naconauto Ltda. para os termos da presente ação o aluguel reclamado já estava depositado nos autos da consignação em pagamento.

É que fundamento desta ação de despejo é a falta de pagamento do locativo de março de 1997, vencido em 10/04/97 (fls. 03), enquanto que objeto da consignatória é o aluguel de abril de 1997, vencido em 10/05/97 (fls. 03 dos autos em apenso). Donde o insucesso da irresignação.

III - DISPOSITIVO.

Isso posto, nego provimento ao apelo, ficando mantida, em consequência, a r. sentença recorrida por seus próprios e jurídicos fundamentos, acrescidos daqueles agora apresentados.

É o meu voto.

(APELAÇÃO COM REVISÃO N° 558.994-0/3- VOTO N.º: 4.328- Rel. MILTON SANSEVERINO)".

No concernente à alegação de que já houvera acordo entre as partes e assim sendo não caberia a revisão do contrato, a r. decisão recorrida foi muito clara quando fez consignar que "Por outro lado, o cálculo evolutivo dos aluguéis (fl. 249) revela que o valor pago, a título de locativo (fl. 74), sempre esteve aquém dos próprios reajustes legais, tudo a



PODER JUDICIÁRIO
SEGUNDO TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL
AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 755.030/0 - VOTO N.º 6274

autorizar a pretensão revisional.", valendo dizer que a jurisprudência trazida às fls. 22/25 não se aplica à espécie.

Por derradeiro e no tocante ao indeferimento de quesitos o recurso igualmente não prospera, visto que ao magistrado diante do contexto probatório exercerá livremente a apreciação dos mesmos, respeitado o contraditório como ocorreu neste caso.

Isto posto e, considerando tudo o quanto mais consta dos autos, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO.**

GAMA PELLEGRINI

Juiz Relator

PODER JUDICIÁRIO
SEGUNDO TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 755.030-0/0

COMARCA - SÃO PAULO

AGRAVANTE - SOCIEDADE CIVIL EDUCACIONAL "MÁRIO QUINTANA"
LTDA.

AGRAVADOS - MARIA D'APRILE FORTE; FULVIO ROBERTO FORTE E
OUTROS

V O T O Nº 1880

Trata-se de agravo de instrumento tirado de ação revisional de aluguel que Maria D'Aprile Forte, Fulvio Roberto Forte e outros moveram em face da Sociedade Civil Educacional "Mário Quintana" Ltda., por esta interposto contra decisão que assentou desnecessária a presença de todos os locadores-condôminos no pólo ativo da demanda e autorizada a pretensão revisional apesar de ter sofrido evolução o valor do aluguel, ainda indeferindo quatro quesitos da série apresentada pela ré.

Insiste a agravante na extinção do processo sem julgamento do mérito, porque todos os locadores deveriam ter integrado o pólo ativo em litisconsórcio necessário e teria havido acordos revisionais dos alugueres no triênio que antecedeu o ajuizamento da pretensão dos agravados, ainda e ao menos pretendendo o deferimento de todos os quesitos que formulou.



O eminente Juiz GAMA PELLEGRINI, sorteado para relatar o recurso, o desprovia, por entender i. que a solidariedade existente entre os locadores os dispensavam de ajuizar a revisional em litisconsórcio necessário; ii. que anterior acordo revisional do aluguel não houvera; e iii. que o juízo singular podia livremente apreciar, como fizera, a pertinência dos quesitos afinal indeferidos.

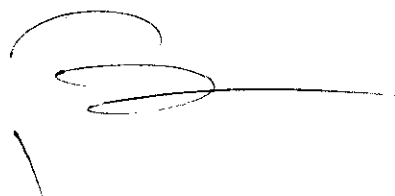
Pedi vista dos autos do agravo para melhor examiná-lo e depois de estudá-lo em detalhes entendo que ao Juiz Relator outra alternativa não restava se não negar-lhe provimento.

Razão não havia ou há, com efeito, para *in casu* exigir-se que todos os locadores sejam autores da revisional.

É que um deles, Carlos Alberto Forte, de cuja falta no pólo ativo reclama a agravante, é justamente sócio, diretor e representante legal desta própria (fls. 43), tanto que na pessoa dele a locatária demandada e ora recorrente foi citada (fls. 42).

Daí que, pregar o entendimento de que a revisional deve ser proposta inclusive por ele, é o mesmo que inviabilizá-la, em prejuízo gritante dos demais locadores, que ora pretendem - como qualquer locador sempre pretende - majorar o valor do aluguel, e em benefício gritante de Carlos Alberto, que, estando do lado da locatária, pretende pagar - como qualquer locatário pretende - o menor aluguel possível.

O caso, como se vê, é especial, e assim merece ser tratado, do mesmo modo que semelhante deslindado pelo então Juiz OSWALDO BREVIGLIERI, desta Corte de Alçada, nos seguintes termos a ementa:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a horizontal line extending to the right.

"Se o locatário é co-proprietário do imóvel comercial retomando e representante legal da pessoa jurídica nele sediada, ante o antagonismo de interesses, não há de se exigir participe no pólo ativo da notificação ou sua anuência para a retomada, sendo os demais condôminos legitimados para figurar no pólo ativo de ação de despejo" (RT 637/146)

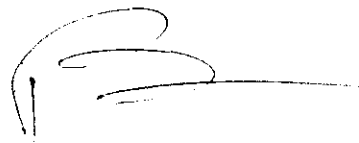
No corpo do voto, aliás, há assertiva que parece ter sido lançada para o caso presente: "legítima a conduta dos autores da demanda em pretender obter maior lucro com a coisa comum, mesmo que para tanto tenham de alijar do imóvel o condômino dissidente".

De outra parte, da ocorrida evolução do valor do aluguel com efeito não se pode extrair a certeza de ter havido acordo revisional no triênio que precedeu a demanda aforada pelos agravados.

É que o contrato de locação celebrado pelo prazo de sessenta (60) meses - contados de 01.10.94 e a terminar em 30.09.99 - previu, depois do ajuste do aluguel no patamar de R\$ 5.500,00, que nos primeiros doze meses a agravante ficaria desobrigada de pagá-lo, nos doze meses seguintes o pagaria com desconto - reduzido a R\$ 1.850,00 -, e daí em diante o pagaria naquele montante, reajustado de acordo com periodicidade ou índices que "deverão obedecer as determinações legais para contratos de locação da mesma natureza" (fls. 73).

Bem se vê que não foi declinada na avença a usual mecânica de reajuste do aluguel, como vem de ser expressa em qualquer contrato de locação.

De todo modo, o reajuste era cabível porque previsto, ainda que grosseiramente.



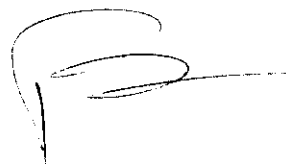
E ao que tudo indica as partes simplesmente o implementaram.

Ir além disso, isto é, em direção da existência de um eventual acordo revisional, mostra-se *data venia* impossível, até por faltar no contrato um parâmetro seguro capaz de permitir a distinção entre o que teria sido simples reajuste e o que teria sido efetiva atualização do aluguel no sentido de aproximá-lo ao praticado pelo mercado.

Por conseguinte, bem andou o juízo singular no avaliar a questão posta comparando a evolução dos alugueres pagos, com os que resultariam da aplicação de um índice de reajuste usual, para então concluir, acertadamente eu anoto, no sentido de que aquela sempre esteve "*aquém dos reajustes legais, tudo a autorizar a pretensão revisional*".

Por último, destaco que da série que apresentou, a agravante viu ser indeferidos os seguintes quesitos: o nº 1 - Por se tratar de benfeitoria do tipo incomum (escola) queira o Sr. Perito informar dentre os modernos métodos de avaliação qual escolheu para executá-lo ?, o nº 04 - Qual o valor das benfeitorias existentes no terreno ?; o nº 7 - Classifique de acordo com os novos métodos de avaliação qual a classe de renda atingida pela população onde é fornecido os serviços instalados no imóvel objeto da perícia ?; e a segunda parte do nº 12 - Esses reparos foram necessários devido a que ? Quem as realizou e suportou com o seu ônus ? Esse fato deve influir no cálculo locativo ? De que modo ?

O 01 e o 04 foram indeferidos "*por não descrevem quaisquer benfeitorias e nem caracterizá-las (necessárias, úteis ou voluptuárias). Ademais, se existentes, deverão integrar o valor a ser apurado, quanto ao locativo*".



O 07 foi indeferido "por impertinente à solução da lide e à qualificação técnica do perito".

E a segunda parte do 12 foi indeferida "por não descrever, pormenorizadamente, a que reparos se refere, por induzir o perito a resposta, inclusive jurídica, e por demandar prova oral, quanto à questão de quem as realizou. Ademais, como salientado, eventuais benfeitorias deverão integrar o valor locativo a ser apurado".

Anoto que o juízo singular de fato determinou ao perito judicial "observar a existência de eventuais benfeitorias, na avaliação do valor do aluguel".

E o que quer a agravante em relação ao particular ?

Que o perito diligencie "com as plantas originais do prédio a ser vistoriado apurando se foram erigidas apenas benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias ou se está frente a acessões, especificando-as", daí que deveriam ser deferidos os quesitos em tela.

Ora, quer a apelante nada menos o que o juízo singular em linhas gerais já determinou que o perito fizesse.

Quer portanto a agravante o que já tem e o que antes pedira de forma indevida.

Por isso e aquilo, pelo meu voto eu também nego provimento ao recurso.



PALMA BISSON

2º Juiz