



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0079.10.059553-1/001 **Númeraço** 0113091-
Relator: Des.(a) Pedro Bernardes
Relator do Acórdão: Des.(a) Pedro Bernardes
Data do Julgamento: 05/05/2011
Data da Publicação: 24/05/2011

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - REVISÃO DE ALUGUEL - PRAZO - TERMO INICIAL - ACORDO - MOMENTO DA CELEBRAÇÃO - TEMPO EM QUE FOI ESTABELECIDO O VALOR DO ALUGUEL - VIGÊNCIA DA MODIFICAÇÃO PACTUADA POSTERGADA PARA O FUTURO - IRRELEVÂNCIA - FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO - PRUDÊNCIA - CONSIDERAÇÃO DOS ELEMENTOS APRESENTADOS PELAS PARTES.1 - A revisão judicial de aluguel pressupõe o transcurso do prazo de três anos, contados da vigência do contrato ou de posterior acordo pelos contratantes que tenha alterado tal valor para adequá-lo aos parâmetros do mercado.2 - É da data da celebração do acordo que modificou o aluguel que se conta o prazo para a ação de revisão judicial, uma vez que a quantia foi convencionada naquela oportunidade, segundo as balizas de mercado vigentes naquele contexto, sendo assim irrelevante a data em que tais modificações passaram a vigorar.3 - A fixação de aluguel provisório deve ocorrer mediante prudente análise pelo juiz dos elementos apresentados pelo locador e locatário, de modo a garantir o equilíbrio contratual pretendido.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0079.10.059553-1/001 - COMARCA DE CONTAGEM - AGRAVANTE(S): CARREFOUR COMÉRCIO INDÚSTRIA LTDA - AGRAVADO(A)(S): WRV EMPREEND PARTICIPACOES LTDA - RELATOR: EXMO. SR. DES. PEDRO BERNARDES

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador EDUARDO MARINÉ DA CUNHA, incorporando neste o



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 05 de maio de 2011.

DES. PEDRO BERNARDES - Relator

NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. DES. PEDRO BERNARDES:

VOTO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Carrefour Comércio e Indústria Ltda. contra decisão interlocutória (ff. 181/181-v/TJ) proferida pelo MM. Juiz da 2ª Vara Cível da Comarca de Contagem, na Ação Revisional de Aluguel, movida pela agravada WRV Empreendimentos e Participações Ltda., que reduziu valor do aluguel provisório anteriormente fixado.

O agravante inconformado com a decisão interlocutória já apontada, em síntese sustentou nas suas razões recursais (ff. 02/10-TJ) que o agravado ajuizou ação revisional de aluguel, apresentando laudo que indicava o valor de R\$ 80.000,00, tendo o juízo a quo fixado aluguel provisório em 80% desta quantia, ou seja, R\$ 64.000,00; que o agravante compareceu espontaneamente no feito, requerendo ao juízo a quo a revogação da liminar; que o juízo a quo concedeu liminar para fixar os alugues provisórios em R\$ 54.500,00; que ausente previsão legal quanto aos requisitos da liminar, devendo ser observados os mesmos das medidas de urgência; que, para que se torne possível a revisão do aluguel, é preciso que não tenha entrado em vigor cláusula de reajuste; que houve acordo que entrou em vigor em janeiro de 2010, o que impede a sua revisão judicial; que as partes previamente pactuaram reajuste do aluguel para os anos seguintes, não podendo ser alterado tal parâmetro; que a simples alegação de fixação do aluguel abaixo do valor de mercado não permite a revisão da quantia

avençada; que o termo inicial do prazo previsto no art. 19 da lei 8245/91 deve ser a data da vigência da estipulação e não da celebração do acordo; que o valor fixado é excessivo; que o laudo apresentado por perito contratado pelo agravante apontou valor substancialmente inferior; que a quantia apontada pelo expert foi de R\$ 29.097,00, muito mais razoável e próximo do valor atualmente cobrado R\$ 22.822,11.

Teceu outras considerações, citou jurisprudência e, ao final, pediu o provimento do recurso, para que seja indeferida a liminar ou reduzido os valores do aluguel provisório.

O preparo foi realizado (f. 183-TJ).

No despacho inicial (ff. 188/189-TJ), foi deferido o processamento do recurso, não sendo atribuído efeito suspensivo ao agravo, devido à ausência de seus requisitos legais.

O agravado foi devidamente intimado, para responder o presente recurso no prazo legal (f. 191-TJ). Consta, às ff. 193/199-TJ, contraminuta na qual a parte aduziu que o valor pago a título de aluguel é ínfimo; que perícia realizada por renomado engenheiro chegou ao valor de R\$ 80.000,00; que possível a revisão do aluguel, uma vez que ultrapassado o prazo de três anos; que o desconto previsto no contrato não caracterizou acordo com atualização do aluguel, não podendo assim ser levado em consideração; que o tamanho do estabelecimento comercial e o porte do agravante demonstrou a desproporção do aluguel fixado.

Expendeu outros argumentos, citou jurisprudência e requereu seja negado provimento ao recurso.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Inexistindo preliminares a serem analisadas, passo ao exame do mérito.

MÉRITO

A decisão impugnada refere-se ao arbitramento de aluguel provisório, sendo pertinente a transcrição de excertos do ato decisório:

"Portanto, o que se entende a princípio é que não houve aumento de alugueres, mas tão somente reajustes monetários pela variação do IGP/FGV. E quanto aos percentuais sobre o faturamento, o que houve, com o aditamento, foi uma redução em relação ao contrato primitivo" (f. 181v-TJ).

O agravante se insurgiu contra referida decisão interlocutória, salientando a inviabilidade de revisão do aluguel.

Compulsando os autos, constata-se que não assiste razão ao agravante.

Os litigantes celebraram contrato de locação de imóvel não residencial, tendo estabelecido, na cláusula oitava, o aluguel no importe de 1,5% do faturamento mensal do locatário no estabelecimento objeto de arrendamento (f. 36-TJ).

Não obstante, em julho de 2006, os litigantes celebraram aditivo contratual, no qual estabeleceram os valores diversos de aluguel desde julho de 2006 a janeiro de 2010 (ff. 157/159-TJ).

A controvérsia reside na possibilidade de revisão judicial do aluguel no caso vertente.

Inicialmente cumpre enfatizar que a circunstância de o aluguel ter sido convencionado em percentual sobre o faturamento não impede a revisão de seu valor, pois o que importa, para tal desiderato, é a desconformidade com o padrão de mercado.

Pertinente a lição de Waldir de Arruda Miranda Carneiro (Anotações à Lei do Inquilinato. São Paulo: RT, 2000, p. 118):

"As retribuições cuja expressão última só é determinável em ocasião próxima à sua exigibilidade, como no caso dos aluguéis fixados em percentual sobre o faturamento do locatário, também se encontram sob o abrigo da lei. Não tendo a lei distinguido quais aluguéis seriam revisáveis e quais não, não se afigura aceitável qualquer distinção na aplicação da norma.

Por isso mesmo, em ação revisional de aluguel, bem como em ação renovatória de contrato, não só o aluguel mínimo deve ser discutido, mas também o próprio percentual que é complementar daquele".

Assentada tal premissa, salienta-se que a fixação do aluguel ocorre, segundo acordo de vontade entre locador e locatário, podendo os contratantes alterar a quantia anteriormente ajustada ou mesmo alterar cláusula de reajuste (art. 18 da lei 8.245/91).

Contudo, em ordem de resguardar o preço do aluguel, adequando-o ao patamar de mercado, permite a lei a revisão judicial do aluguel, condicionando tal medida ao transcurso do prazo de três anos da vigência do contrato ou de acordo realizado posteriormente a este, nos termos do art. 19 da lei 8.245/91:

"Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado".

No caso vertente, como apontado pelo juízo a quo, o aditivo contratual foi celebrado em 2006, ultrapassado o triênio legal ao tempo da propositura da demanda.

O agravante sustenta a ausência de preenchimento do lapso temporal previsto em lei, ao argumento de que, apesar de o acordo ter sido datado de 2006, ele projetou progressivas convenções sobre o aluguel até janeiro de 2010.

Ora, a despeito de projetar aluguel para períodos futuros, tal

convenção foi realizada no contexto da celebração do acordo, diante das balizas do mercado atinentes, por óbvio, àquele tempo.

Logo, é a data que se estipulou o aluguel ou sua eventual modificação que consiste em termo inicial para o triênio exigido por lei para a revisão judicial e não a data de vigência de tal estipulação, pois foi naquele primeiro momento que se estabeleceu os parâmetros do equilíbrio contratual, segundo o valor de mercado vigente àquele momento.

Assim, a princípio, a mera circunstância de se estabelecer, no acordo, aluguel escalonado em períodos diversos, não possui o condão de extrair a viabilidade de revisão judicial, contada da data de sua convenção.

Nesse sentido, posiciona-se a jurisprudência:

"Ainda que as partes tenham pactuado um reajuste futuro, ou seja, um escalonamento no valor dos aluguéis, o acordo ocorre com a assinatura do contrato, devendo o prazo de três anos para propositura de ação contar à partir da data do contrato" (TJMG, AI nº 1.0079.10.035439-2/001, rel. Des. Osmando Almeida, DJ 14/02/2011).

Tal conclusão é reforçada pelos próprios termos da avença, uma vez que foi convencionado descontos progressivos, culminando com o retorno, em janeiro de 2010, ao valor originariamente previsto no contrato.

Logo, o acordo celebrado entre os litigantes não teve como finalidade adequar o valor do aluguel aos patamares do mercado, de modo que não consistira em óbice ao ajuizamento da ação revisional.

Relevante a lição de Sylvio Capanema de Souza (A Nova Lei do Inquilinato Comentada. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994, p. 87):

"... o objetivo da ação revisional não é simplesmente majorar o

aluguel, e sim ajusta-lo ao nível do mercado. Logo, só poderia inibir a revisão o acordo que tivesse alcançado o mesmo objetivo, ou seja, o de elevar o locativo ao patamar do mercado.

Se, ao contrário, a majoração ajustada pelas partes foi insuficiente para restabelecer a correspondência entre o aluguel e o mercado, mantendo-o ainda defasado, não se deve impedir a revisional".

Asseverada a possibilidade, em princípio, de revisão judicial do aluguel na espécie, deve-se observar que o agravado apresentou laudo pericial, apontando como valor de mercado do aluguel a quantia de R\$ 80.000,00, o que ensejou o arbitramento pelo juízo a quo de aluguel provisório de R\$ 64.000,00.

Após comparecimento do agravante no feito e apresentação de laudo técnico diverso, no valor de R\$ 29.097,00, o juízo a quo procedeu a alteração da quantia anteriormente fixada a título provisório, passando-a R\$ 54.500,00, o que corresponderia à média aritmética dos valores fornecidos pelas partes.

A lei não fornece parâmetros específicos para a determinação do valor provisório do aluguel, devendo o juiz formar seu convencimento segundo os elementos fornecidos tanto pelo locador quanto pelo locatário (art. 68, II, da lei 8.245/91).

Nesse sentido, pondera Sylvio Capanema de Souza (A Nova Lei do Inquilinato Comentada. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994, p. 292-293):

"A lei não especifica quais seriam estes elementos necessários ao convencimento do juízo, deixando-os a critério da parte interessada.

(...).

Em suma, convém ao autor robustecer ao máximo, a prova desde logo produzida, do valor de mercado, não só para obter o aluguel provisório, como também para que ele se aproxime, o mais possível,

da pretensão deduzida na inicial".

A livre apreciação das provas pelo juiz e sua discricionariedade para arbitrar provisoriamente aluguel é enfatizado pela jurisprudência, não se olvidando o limite quantitativo imposto pelo art. 68, II, 'a', da lei 8.245/91, qual seja, oitenta por cento do pedido formulado pelo locador, conforme se depreende:

"Segundo critérios de razoabilidade e proporcionalidade, deve ser definido, levando-se em conta os valores apontados por cada uma das partes como justo, um valor de aluguel provisório que não permita a continuidade da defasagem do valor do aluguel, mas, ao mesmo tempo, não onere demasiadamente o locatário, causando o risco de se mostrar posteriormente excessivo. É razoável a fixação do aluguel provisório em valor intermediário entre o valor pago atualmente e aquele considerado justo pelo locador, limitado a 80% do pleiteado" (TJMG, AI nº 1.0024.09.455281-7/001, rel. Des. Gutemberg da Mota e Silva, DJ 15/12/2009).

"A Lei n. 8.245/91 confere ao juiz a discricionariedade para fixar o aluguel provisório, segundo seu prudente arbítrio, desde que não ultrapasse 80% do valor pleiteado pelo locador (art. 68, II)" (TJMG, AI nº 1.0024.07.673672-7/001, rel. Des. Lucas Pereira, DJ 15/05/2008).

"As disposições do art. 68, inciso II, da Lei nº 8.245/91, servem para que o locador, ao ajuizar uma ação revisional de aluguel contra o locatário, não eleve arbitrariamente o valor dos aluguéis, impondo a sua vontade em detrimento da vontade daquele que faz uso do imóvel. Por isso, o juiz, ao fixar o aluguel provisório deverá fixá-lo em até 80% do valor do pedido. O aluguel provisório será fixado tendo em vista elementos fornecidos pelo autor ou por ele indicados, bem como os parâmetros do contrato firmado entre as partes" (TJMG, AI nº 1.0024.07.788237-1/001, rel. Des. Nilo Lacerda, DJ 09/08/2008).

A pretensão do agravante consiste na fixação do aluguel provisório, com fulcro exclusivamente no laudo técnico por ele apresentado.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Contudo, inexistente nos autos supedâneo probatório apto a rechaçar a idoneidade do trabalho técnico desenvolvido pelo perito contratado pelo agravado, motivo pelo qual não se verifica a excepcionalidade exigida para se afastar o mandamento expresso do art. 68, II, da lei 8.245/91 que determina seja o valor do aluguel provisório arbitrado, segundo os elementos fornecidos pelo locador e locatário.

Assevera-se que a discrepância verificada nos trabalhos técnicos apresentados pelos litigantes reside tanto no valor do imóvel, quanto na taxa adotada sobre este para fixação do aluguel (ff. 103 e 166-TJ), de tal modo que prudente a conduta do juízo a quo em fixar o aluguel provisório segundo a média dos valores apresentados, eis que não se verifica nesta oportunidade elementos para que se conclua em sentido diverso.

Com estas considerações, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.

Custas recursais, pelo agravante.

É como voto.

Votaram de acordo com o(a) Relator(a) os Desembargador(es): MÁRCIA DE PAOLI BALBINO e LUCAS PEREIRA.

SÚMULA : NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

??

??

??

??