



Processo nº 0049892-61.2012.8.14.0301
Órgão julgador: 1ª Turma de Direito Privado.
Recurso: Apelação Cível
Comarca de Belém/PA
Apelante: João Maria Afonso Bonnetterre Guimarães e outra
Apelado: Itaú Unibanco S/A
Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAL. ALTERAÇÃO DAS BASES ECONÔMICAS ORIGINÁRIAS. INOCORRÊNCIA. 1. Os autores, ora apelantes, pretendem a reforma da sentença de primeiro grau, a fim de revisar o valor mensal do aluguel do imóvel, o qual tem previsão contratual de reajuste anual com base no IGP-M. Pretendem a majoração do valor do aluguel para o valor mensal de R\$ 26.500,00 (vinte e seis mil e quinhentos reais), retroagindo desde a citação, sob o fundamento de que a simples correção monetária do valor do aluguel com base no IGPM não acompanhou a valorização imobiliária local.

2. Ação revisional de aluguel tem por fim reequilibrar a relação obrigacional quando uma das partes comprova alguma alteração ou modificação social ou econômica. A intervenção do Poder Judiciário na relação locatícia, tanto para majorar quanto para reduzir o aluguel, exige a demonstração da alteração das bases econômicas iniciais do contrato, de modo a não se prestar ao mero propósito de alterar imotivadamente o valor locativo, livremente ajustado ao tempo da celebração.

3. No caso concreto, incontestado que o locatário realizou benfeitoria no imóvel locado, as quais o modificaram substancialmente, melhorando a utilidade da construção existente, tudo com previsão no contrato firmado entre as partes, sem oposição dos locadores.

4. O desequilíbrio contratual para ser auferido, leva-se em consideração elementos externos do contrato tais como, o desenvolvimento acentuado da região onde e localiza o imóvel, modificação das atividades da vizinhas e outros, capazes de afetar o equilíbrio contratual originário, aumentando ou reduzindo o valor de mercado do aluguel.

5. As construções, reformas e adaptações necessárias ao uso a que se destina o imóvel, incluindo demolição total ou parcial de toda e qualquer construção, dentre outras modificações foram contratualmente previstas, nas condições gerais do contrato de locação firmado entre as partes (fl. 15).

6. As condições do imóvel, em 21/07/2014, momento da realização da perícia (fls. 133/156), decorrente das benfeitorias realizadas pelo locatário não causa danos aos locadores, tampouco desequilibrou o contrato economicamente, mesmo porque este já previa o reajuste anual com base no IGP-M (cláusula segunda). Ademais, se os locadores autorizaram tais modificações no imóvel é porque sabiam que o mesmo seria valorizado e, e



em consequência ocorreria o aumento dos aluguéis em relação aos futuros novos contratos, o que compensaria o valor pactuado com os reajustes previsto no contrato, ao largo dos 10(dez) anos de sua vigência, qual seja, de dezembro de 2004 a dezembro de 2014.

7. Em consulta ao Sistema Libra, verifica-se a existência da Ação Renovatória de Locação, Processo nº 0024056-18.2014.8.14.0301, em trâmite pelo Juízo da 10ª Vara Cível e Empresarial de Belém, ajuizada em 20/06/2014, pelo ITAÚ UNIBANCO S/A em face dos ora apelantes, na qual as modificações do imóvel poderão ser consideradas no cálculo do novo aluguel.

8. A ação ajuizada para renovar o contrato de locação implica em nova relação contratual entre as mesmas partes, podendo ser mantidas, ou não, as cláusulas do contrato vencido, objeto da renovação, o que não ocorre na presente ação revisional, na qual o contrato de locação originário perdura.

9. Sentença mantida. Apelação conhecida e desprovida. Decisão unânime.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da Egrégia 1ª Turma de Direito Privado, à unanimidade de votos, conhecer e negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos dezesseis dias do mês de abril de 2018.

Julgamento presidido pela Exma. Sra. Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.
Belém, 16 de abril de 2018.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR
JUIZ CONVOCADO – RELATOR

RELATÓRIO

Trata-se de APELAÇÃO CIVEL (fls. 208/222) interposta por JOÃO MARIA AFONSO BONNETERRE GUIMARÃES e sua esposa, NANETI DE ARAUJO GUIMARÃES, da sentença (fls. 203/205v.) prolatada pelo Juízo de Direito da 10ª Vara Cível e Empresarial de BELÉM/PA, nos autos da AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL, fundada no artigo 68 da Lei 8.245/91, ajuizada em face de BANCO ITAÚ S/A, que julgou improcedente o pedido e extinto o processo, com resolução do mérito, na forma do art. 269, I do CPC. Condenou o autor no pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixou em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) (CPC/73, § 4º do artigo 20).

Sentenciado o feito, os autores interpuseram apelação visando reformar a sentença de primeiro grau.



Alegam que o pedido de revisão dos alugueres foi julgado improcedente, sob o fundamento de que não há prova nos autos que atestem acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, que tenham alterado as bases econômicas e sociais iniciais do contrato e que justifiquem sua revisão.

Afirmam que existem nos autos 04 (quatro) laudos, os quais demonstram tecnicamente que o valor do aluguel do imóvel está defasado, sendo 02(dois) laudos juntados com a inicial (fls. 19 a 21 e 22 e 23), o laudo pericial do profissional indicado pelo Juízo (fls. 32 a 157) e ainda o laudo do assistente técnico indicado pelo ora recorrente (fls. 171 a 194), ressaltando que o banco recorrido sequer impugnou qualquer dos laudos apresentados.

Requerem ao final, a reforma da sentença de primeiro grau, a fim de determinar a revisão do aluguel do imóvel para o valor de R\$ 26.500,00 (vinte e seis mil e quinhentos reais) mensais, retroativo desde a citação, tomando por base o laudo mais atualizado, bem como condenar o recorrido em custas e honorários advocatícios, a serem fixados em 20% sobre o valor da causa.

Em contrarrazões (fls.229/232) o apelado pugna pela manutenção da sentença.

Vieram os autos a esta Egrégia Corte de Justiça, distribuídos a Desa. Marneide Merabet.

Coube-me em razão da Portaria de nº 2911/2016-GP.

O Representante do Ministério Público ad quem se eximiu de emitir parecer (fls. 249/251).

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento.

VOTO

O apelo é tempestivo e devidamente preparado.

O presente feito foi processado e julgado sob a égide do CPC/73.

Inicialmente, esclareço que se aplicam ao caso os termos do Enunciado Administrativo nº 2 do STJ:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Em sede deste E. Tribunal, vejamos o Enunciado nº 01:

Nos recursos interpostos com fundamento no CPC de 1973 (impugnando decisões



publicadas até 17/03/2016) serão aferidos, pelos juízos de 1º grau, os requisitos de admissibilidade na forma prevista neste código, com as interpretações consolidadas até então pela jurisprudência dos Tribunais Superiores e do Tribunal de Justiça do Estado do Pará.

De conformidade com o disposto no art. 14 do CPC/2015, a norma processual não retroagirá, de modo que devem ser respeitados os atos processuais e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência do CPC/73.

Art. 14. A norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada.

Cuida-se de ação revisional de aluguel fundada no artigo 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 concreto, os autores, ora apelantes, pretendem a reforma da sentença de primeiro grau, a fim de revisar o valor mensal do aluguel do imóvel, o qual tem previsão contratual de reajuste anual com base no IGP-M. Pretendem a majoração do valor do aluguel para o valor mensal de R\$ 26.500,00 (vinte e seis mil e quinhentos reais), retroagindo desde a citação, sob o fundamento de que a simples correção monetária do valor do aluguel com base no IGPM não acompanhou a valorização imobiliária local.

Contestando o feito o Banco requerido informou que o aluguel mensal (em março de 2013) estava na ordem de R\$ 12.338,37 (doze mil trezentos e trinta e oito reais e trinta e sete centavos), obedecendo os termos do contrato firmado entre as partes.

A ação revisional de aluguel tem por fim reequilibrar a relação obrigacional quando uma das partes comprova alguma alteração ou modificação social ou econômica. A intervenção do Poder Judiciário na relação locatícia, tanto para majorar quanto para reduzir o aluguel, exige a demonstração da alteração das bases econômicas iniciais do contrato, de modo a não se prestar ao mero propósito de alterar imotivadamente o valor locativo, livremente ajustado ao tempo da celebração.

Nesse sentido:

O artigo 19 da Lei 8.245/91, ao regular a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado, consagrou a adoção da teoria da imprevisão no âmbito do Direto Locatício, oferecendo às partes contratantes um instrumento jurídico para a manutenção do equilíbrio econômico do contrato. (AgRg no REsp 1.206.723/MG, rel. Min. JORGE MUSSI, DJe 11.10.2012).

No caso concreto, incontestado que o locatário realizou benfeitoria no imóvel locado, as quais o modificaram substancialmente, melhorando a utilidade da construção existente, tudo com previsão no contrato firmado entre as partes, sem oposição dos locadores.



O desequilíbrio contratual para ser auferido, leva-se em consideração elementos externos do contrato tais como, o desenvolvimento acentuado da região onde se localiza o imóvel, modificação das atividades da vizinhança e outros, capazes de afetar o equilíbrio contratual originário, aumentando ou reduzindo o valor de mercado do aluguel.

Ademais, o perito nomeado pelo Juízo, ao responder os quesitos do autor, conforme o Laudo Pericial (fls. 133/156), apenas informou a localização do imóvel, a quantidade de vagas disponíveis, área do terreno e o valor cobrado, atualmente, a título de aluguel em imóveis próximos e semelhantes a edificação hoje existente no local, sem considerar que as condições do prédio, seu revestimento interno, assim como o atual estado de conservação (os quais foram considerados de forma determinante pelo perito, ao avaliar o imóvel e indicar que o seu aluguel, naquele momento, deveria corresponder a R\$ 20.600,00 (vinte mil e seiscentos reais)), ocorreram em virtude das benfeitorias realizadas pelo requerido e não por eventos externos e imprevisíveis.

As condições atuais do imóvel, decorrente das benfeitorias realizadas pelo locatário não causa danos aos locadores, tampouco desequilibra o contrato economicamente, mesmo porque este já prevê o reajuste anual com base no IGP-M (cláusula segunda).

As construções, reformas e adaptações necessárias ao uso a que se destina o imóvel, incluindo demolição total ou parcial de toda e qualquer construção, dentre outras modificações foram contratualmente previstas, nas condições gerais do contrato de locação firmado entre as partes (fl. 15).

Ora, se os locadores autorizaram tais modificações no imóvel é porque sabiam que o mesmo seria valorizado e, em consequência ocorreria o aumento dos aluguéis em relação aos futuros novos contratos, o que compensaria o valor pactuado com os reajustes previsto no contrato, ao largo dos 10(dez) anos de sua vigência, qual seja, de dezembro de 2004 a dezembro de 2014.

Desta forma, majorar o aluguel do contrato em vigor à época da propositura da presente ação, implicaria em enriquecimento sem causa dos locadores, em razão do aumento em seu patrimônio, decorrente das modificações realizadas pelo locatário, utilizando-se destas melhorias para majorar o preço do aluguel, ainda na vigência do contrato que as autorizou.

Ademais, em consulta ao Sistema Libra, verifica-se a existência da Ação Renovatória de Locação, Processo nº 0024056-18.2014.8.14.0301, em trâmite pelo Juízo da 10ª Vara Cível e Empresarial de Belém, ajuizada em 20/06/2014, pelo ITAÚ UNIBANCO S/A em face dos ora apelantes, na qual as modificações do imóvel poderão ser consideradas no cálculo do novo aluguel.



A ação ajuizada para renovar o contrato de locação implica em nova relação contratual entre as mesmas partes, podendo ser mantidas, ou não, as cláusulas do contrato vencido, objeto da renovação, o que não ocorre na presente ação revisional, na qual o contrato de locação originário perdura.

Diante do exposto, verifica-se que a intervenção do Poder Judiciário na relação locatícia, tanto para majorar quanto para reduzir o aluguel, exige a demonstração da alteração das bases econômicas iniciais do contrato, de modo a não se prestar ao mero propósito de alterar imotivadamente o valor locativo, livremente ajustado ao tempo da celebração.

As alterações contratualmente previstas, realizada no imóvel, por si só não podem ser consideradas para cálculo do novo aluguel.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação.

É como voto.

Belém, 16 de abril de 2018.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR
JUIZ CONVOCADO – RELATOR