

---

## Melhorias em imóvel não podem ser incluídas em cálculo revisional

Obras novas ou expansões feitas em um imóvel não podem ser consideradas no cálculo revisional do aluguel, mas sua inclusão nas contas usadas para os contratos de renovação é permitida. Isso porque, a ação revisional serve apenas para ajustar o valor do aluguel à realidade econômica do país. O entendimento é da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça.

O caso envolve o reajuste do aluguel de um imóvel usado como hospital em Brasília. Por causa das obras feitas no edifício, os locadores queriam aumentar o valor de R\$ 63.495,60 para R\$ 336.932,00.

O contrato entre as partes foi celebrado por 20 anos, com vencimento para 1º de abril de 2028. Porém, em abril de 2011, o hospital propôs ação revisional do aluguel porque os proprietários do imóvel queriam incluir o valor da área construída pelos próprios locatários no cálculo da prestação locatícia.

Ao analisar o caso, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal definiu o novo valor com base na sugestão do hospital (R\$ 72.765,20). Para a corte, “a revisão do valor do aluguel deve considerar o imóvel no momento em que se deu o contrato de locação, sob pena de enriquecimento indevido dos locadores”.

Os donos do imóvel entraram com recurso no STJ. Em seu voto, o relator, ministro Antonio Carlos Ferreira, destacou que a ação revisional não se confunde com a renovatória de locação. “Na revisional, as acessões realizadas pelo locatário não devem ser consideradas no cálculo do novo valor do aluguel, para um mesmo contrato. Tais acessões, porém, poderão ser levadas em conta na fixação do aluguel por ocasião da renovatória, no novo contrato”, afirmou Ferreira.

Segundo ele, a acessão realizada no hospital não causou dano algum ao locador nem desequilibrou economicamente o contrato. “Inexiste razão, portanto, para que a locadora busque majorar o aluguel com base em uma acessão que nem mesmo indenizou. Tal ocorrerá, em tese, apenas ao término do contrato de locação”, disse o ministro. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

**Recurso Especial [1411420](#)**

**Clique [aqui](#) para ler o voto do relator.**

**Date Created**

17/06/2015