

Locatário paga diferença de aluguel revisado judicialmente

Em razão de ter permanecido em apartamento por mais de 23 meses após o final do contrato de locação, uma empresa terá que pagar o valor estabelecido judicialmente para aluguel até o momento da entrega das chaves. Esse foi o entendimento firmado pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça.

A decisão de segunda instância havia arbitrado os valores em disputa no período de abril de 1999 a dezembro de 1999. Ambas as partes contestavam judicialmente os valores do aluguel de um imóvel comercial no centro do Recife, em contrato de 10 anos firmado em 1989.

Alegando preço fora da realidade de mercado, o locador entrou com uma ação em abril de 1999 para revisar o valor do aluguel cobrado, de modo a adequá-lo à realidade de mercado. O locador buscou fixar o valor em R\$ 120 mil mensais, já o inquilino pleiteava o valor de R\$ 21.850.

Após perícia judicial, o valor foi estabelecido em R\$ 78.600, a ser pago até o final da vigência do contrato, em 31 de dezembro de 1999. Ambas as partes recorreram.

Conhecimento tácito

Ao aceitar o recurso dos proprietários do imóvel, o ministro Villas Bôas Cueva disse que o fato de o inquilino permanecer por mais de 23 meses após o término do contrato configura caso em que o locador aceita as condições contratuais. Como as condições foram arbitradas em juízo, aplica-se o entendimento do tribunal de origem desde o início da ação (abril de 1999) até a entrega das chaves do imóvel (novembro de 2001).

A decisão reformou o acórdão de segundo grau, que condenou o locador a pagar a diferença no aluguel pelo período de abril de 1999 a dezembro de 1999, considerando apenas o contrato inicial.

Para o ministro, é nítido o direito do proprietário de receber a diferença de valores do aluguel até o período da entrega das chaves, já que a permanência no imóvel configurou a aceitação por parte do locador dos valores arbitrados em juízo.

“Sendo assim, ilógico seria admitir que o Poder Judiciário apontasse o novo valor dos aluguéis para o período de vigência do contrato de locação, mas tal valor fosse desconsiderado em caso de prorrogação da avença por prazo indeterminado”, decidiu o magistrado em seu voto. O STJ aceitou um dos pedidos do locatário e determinou que as custas processuais e os honorários fossem pagos por ambos, 50% para cada parte. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler a íntegra da decisão.

REsp 1.566.231

Date Created

15/03/2016