Locador pode reajustar aluguel mesmo após anos de inércia

A inércia do locador em exigir o reajuste dos aluguéis por longo período de tempo suprime o direito à cobrança de valores pretéritos, mas não impede a atualização dos aluguéis a partir da notificação extrajudicial encaminhada ao locatário. O entendimento é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça.

123RF

Locador pode reajustar aluguel mesmo após anos de inércia, decide STJ
123RF

Prevaleceu entendimento do relator, ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Para ele, a conduta omissiva da locadora, que durante cinco anos de relação jurídica com a ré nunca exigiu o pagamento dos contratados reajustes anuais dos valores locatícios, enseja a aplicação do instituto da *supressio*.

"Neste instituto, o prolongado não exercício de um direito pelo credor, a ponto de criar no devedor a crença de que não será exercitado, gera a supressão desse direito e inviabiliza a sua exigência retroativa, por contrariar o princípio da boa-fé, que deve permear todos os negócios jurídicos, nos termos do Código Civil", disse.

O ministro também entendeu que "destoa da realidade supor que o locatário tivesse criado a expectativa de que o locador não fosse mais reclamar o aumento dos aluguéis e, por esse motivo, o decurso do tempo não foi capaz de gerar a confiança de que o direito não seria mais exercitado em momento algum do contrato de locação".

Para Cueva, viola a boa-fé objetiva impedir que o locador reajuste os aluguéis por todo o período da relação contratual. "A solução que mais se coaduna com a boa-fé objetiva é permitir a atualização do valor do aluguel a partir da notificação extrajudicial. Mantenho a decisão do tribunal de origem, que entendeu que locador não pode cobrar os reajustes retroativos, apenas fazer o reajuste nas parcelas futuras mesmo após inércia por longo período", afirmou.

Clique aqui para ler o voto do ministro
REsp 1.803.278

Date Created
03/12/2019

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.