

Locador pode atualizar aluguel após melhorias feitas pelo locatário

A ação revisional de contrato de locação autoriza o ajuste do valor do aluguel, considerando em seu cálculo eventuais melhorias feitas pelo locatário, com autorização do locador. Com esse entendimento, a Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça deu provimento a embargos de divergência para permitir ao proprietário de um hospital aumentar o valor do aluguel com base em obras feitas pelo inquilino.

ConJur



Obras realizadas pelo inquilino, com autorização do locador, aumentaram a área construída do imóvel em cinco vezes

ConJur

O caso, que tramita na corte desde 2013, foi definido após voto-vista do ministro Herman Benjamin, em sessão por videoconferência. A decisão foi tomada por maioria, com base no voto da relatora dos embargos, ministra Nancy Andrihi.

O objetivo da imobiliária, autora da ação, é elevar o valor do aluguel de R\$ 63.945,60 para R\$ 336.932,80 mensais, com base no incremento da área edificada, que aumentou cinco vezes. A construção foi feita pelo locatário, com autorização expressa do locador.

Ao seguir a relatora, o ministro Herman Benjamin encampou a tese segundo a qual, em sede de ação revisional de locação comercial, o novo aluguel deve refletir o valor patrimonial do imóvel, inclusive decorrente de benfeitorias realizadas pelo locatário, pois essas são incorporadas ao domínio do locador, proprietário do bem.

A maioria entendeu que, se o valor original fosse mantido, o pagamento seria inferior ao verdadeiro potencial do bem. Isso faria o locador perder a possibilidade de auferir todos os frutos possíveis a partir do próprio bem.

Ficaram vencidos os ministros Humberto Martins e Luís Felipe Salomão, que votaram por não conhecer dos embargos de divergência. Eles entenderam que não há similitude fática entre a tese embargada e os acórdãos paradigmas trazidos no recurso.



EResp 1.411.420

Date Created

08/06/2020