

AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

LUIZ FUX

Juiz de Direito, RJ

Professor da Faculdade de Direito da UERJ

*Ministro do Superior Tribunal de Justiça**

I –GENERALIDADES

A função social da propriedade não inibe a fonte de rendimentos que a propriedade encerra para o *dominus*. Estabelecendo um sistema de equilíbrio entre locador e locatário, a novel ordenação locatícia estabeleceu prazos longos de manutenção do inquilino no imóvel, sem olvidar a necessidade da justa retribuição do aluguel. Deparando-se com uma crise habitacional sem precedentes, e num quadro de inflação desenfreada e imprevisível, não poderia deixar o legislador de contemplar a liberdade de convencionar o aluguel e a possibilidade de atualização do mesmo após certo tempo de contrato pela modificação das condições econômicas da data da lavratura do vínculo, até um período posterior correspondente a um triênio. Nas locações longas, não raro o aluguel originariamente fixado dista de seu preço de mercado, tornando desinteressante o negócio da locação com o desencorajamento de proprietários, ameaçando o abastecimento do campo das locações. Um rendimento adequado e atualizado não é senão o desígnio daquele que investe na propriedade, com o que, por via oblíqua, estimula-se sobremodo a construção civil geradora de uma imensidade de empregos. Todos esses fatores fazem com que o legislador do inquilinato volte as suas vistas para o proprietário e locador que investiram na propriedade com o fim de obterem retorno satisfatório.

A revisão consiste, assim, na modificação do pactuado pelas partes, através da intervenção do Estado no domínio econômico das

partes contratantes, permitindo uma atualização do aluguel mediante amplo debate em juízo, com o objetivo de alcançar-se o preço de mercado atual do imóvel.

Inúmeros obstáculos erigiram-se ao cabimento da revisão através do Judiciário. Primeiro, permitindo ao Judiciário substituir as partes naquilo que deveria ser fruto da vontade de ambas: a fixação de um novo aluguel. Em segundo lugar, porque a revisão pela sentença infirmava o princípio do *pacta sunt servanda*. A primeira objeção restou facilmente superada pela constatação que o Estado, no exercício da Jurisdição, há de poder fazer tudo quanto possa suplantar e dissipar o conflito subjetivo, e mesmo nos casos em que o negócio em princípio é consensual, surgindo a situação litigiosa impõe-se que o Estado intervenha para que não fique sem resposta a expectativa das partes dando ensejo a dúvidas e incertezas. A substituição das partes pelo Judiciário é característica da jurisdição, que se torna mais evidente quando da utilização dos meios de sub-rogação no processo executivo. Através destes, o Estado satisfaz a obrigação para o credor como se o devedor tivesse cumprido a obrigação. A sentença que supre a vontade do devedor e conclui contrato (arts. 639 e 640 do CPC) reforça essa atuação ímpar do Judiciário.

No que concerne à força obrigatória dos contratos e à solenidade das palavras, de há muito perderam terreno para a **justiça contratual**, apregoada pela doutrina e pela jurisprudência como o princípio norteador do restabelecimento do equilíbrio econômico do contrato. *Rebus sic stantibus*, proclama os revisionistas para afirmar que o contrato de longa duração mantém-se nas bases originais se as circunstâncias se mantêm. Havendo alteração desse equilíbrio originário, impõe-se restabelecê-lo por força da equidade. De certo, uma das partes contratantes não engendraria o vínculo nas bases em que o foi se soubesse que com o tempo romper-se-ia a comutatividade inicial. O

equilíbrio é fonte de otimização do relacionamento social, e é em prol dele que intervém o Judiciário na ação revisional, revendo o aluguel para que a função social da propriedade não se revele no empobrecimento do proprietário e locupletamento do inquilino. Ademais, funciona como fonte de positivas expectativas de tantos quantos investem no mercado imobiliário, estimulando as locações. Com a adoção da ação revisional, o aluguel sempre representará a **justa retribuição** a que se referia o STF em memorável acórdão de 1977, rompendo o *pacta sunt servanda* para admitir a intervenção no contrato tendente a manter a justiça da contraprestação da locação.

Seguindo essa orientação, dispôs o legislador que: “É livre a convenção do aluguel. Após três anos de vigência do contrato ou acordo anteriormente realizado, locador ou locatário poderão pedir a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado” (art. 19).

O mesmo preceito é repetido no art. 85 quanto às locações de imóveis novos e de contratos celebrados há cinco anos ou mais a partir da data de entrada em vigor da lei. É de notar-se que os imóveis novos e contratos com mais de 5 anos da data em vigor da lei têm liberdade de aluguel, índice e reajuste, ao passo que as demais locações que não se encaixem nessas categorias ficam livres só quanto ao aluguel, permitindo-se a revisional após os três anos para modificar índice e reajustes.

A pretensão de revisão do aluguel é deduzida através da **ação revisional de aluguel**, que tem cunho predominantemente constitutivo. Entretanto, ela não é uma ação constitutiva pura. A atual lei permitiu a execução das diferenças de aluguel, tornando-a também condenatória pela admissão, como pedido implícito, da imposição pela sentença ao locatário do dever de pagar as diferenças de aluguel que se venceram no curso da lide. Por outro lado, goza a revisional do regime privilegiado das ações de locação, isto é: tramita durante as férias forenses, afora-se no

foro de eleição do contrato de locação ou no *fórum rei sitae*, tem como valor uma anuidade do aluguel vigente à data da propositura, admite as citações e notificações informais, por telex, fax, etc, e comporta execução imediata, em princípio porque seus recursos não têm efeito suspensivo.

Com relação às disposições gerais, merecem aqui aplicação as observações feitas alhures. Em primeiro lugar, a tramitação nas férias forenses vai atender o locador quanto à fixação do aluguel provisório, e após esse ato entendemos possa o feito esperar para o reinício dos trabalhos forenses, porque a única situação de *periculum* restou afastada. A competência do fórum *rei sitae* atende ao objetivo de inspeção do bem, mas a execução das diferenças melhor teria sido prevista se no domicílio do réu. A execução pronta sofre aqui mitigações, porque o aluguel fixado na sentença é exigido imediatamente e as diferenças de aluguel, entre o mesmo e o que o locatário pagou no curso da lide, reclamam o trânsito em julgado da decisão (art. 69 da lei.).

II - PROCEDIMENTO DA AÇÃO REVISIONAL

O art. 68 da lei estabelece que a ação revisional submeter-se-á ao procedimento sumaríssimo. Consoante se sabe, o procedimento sumaríssimo é marcado pelo signo da celeridade e concentração das fases processuais. Aglomeram-se num mesmo momento a defesa, o saneamento, a instrução e a decisão da causa. Apesar de ter optado pela ordinary em relação aos demais procedimentos, o legislador optou pelo sumaríssimo quanto as revisionais, por entender que a audiência aqui revela excelente instrumento de **tentativa de conciliação**. Nesse afã, o legislador imaginou duas audiências: uma imediata para a tentativa de conciliação com apresentação de resposta. Frustrada a autocomposição nessa oportunidade, outra será realizada com todos os elementos periciais nos autos (art. 68, inc. IV). O legislador pretendeu evitar para as partes os gastos com perícia, incluindo aquela audiência inicial. Temos certeza de

que a prática judiciária responderá afirmativamente a esse anseio do legislador. Diminuto número de audiências posteriores não infirmarão a praticidade com que se houve o legislador do inquilinato.

O procedimento é sumaríssimo sem possibilidade de escolha pelo autor de outro, ainda que mais solene e desconcentrado, pela natureza pública das normas de processo e procedimento. Nem mesmo a cumulação de pedidos autorizará essas mudanças, uma vez que a audiência prévia distingue muito a ação revisional das demais, que podem eventualmente iniciarem-se pelo procedimento especial e depois recair no procedimento padrão.

A grande desvantagem das duas audiências previstas é o assoberbamento das pautas dos Juízes nos grandes centros. Contudo, a tramitação durante as férias forenses e a concentração de um número elevado de audiências de conciliação em dia determinado da semana já começam a demonstrar que esse receio está superado.

Na **primeira audiência** não há lugar para a oitiva de testemunhas. Segue-se a regra geral da conciliação prevista nos artigos 444 e 445 do CPC. As partes podem comparecer pessoalmente ou fazerem-se representar por advogado com poderes especiais para conciliar (art. 38 do CPC). E de bom alvitre que a essa audiência as partes tragam elementos propícios à conciliação, podendo o juízo valer-se do auxílio de técnicos para conduzir melhor essa fase de autocomposição.

A revisão por vezes coloca o aluguel em patamar insuportável para o inquilino, por isso que muita vez o locatário suplica um prazo de desocupação com isenção do pagamento a ser revisto. A lei atual acolheu essa prática forense, tanto que não permitiu revisão durante o prazo de desocupação, e admitiu nos autos da revisional a homologação de acordo para desocupação a ser executado segundo as regras o despejo (arts. 68 § 2- e 70). Tudo isso se faz em princípio na primeira audiência, nada

impedindo, conforme disposição das partes, que o acordo seja lançado na segunda audiência.

Da audiência são as partes intimadas com antecedência mínima de 24 horas (art. 192 do CPC). Frustrada a conciliação, diz a lei que o juiz determinará a realização de perícia e designará nova data para continuação da audiência. Para esse fim, terá o juiz que estimar desde logo prazo razoável para a diligência e para a audiência. Essa audiência fixa o marco para as ultimações de peritos, partes e testemunhas para depoimento, aplicando-se subsidiariamente os prazos do CPC.

III-CONDIÇÕES DA AÇÃO REVISIONAL

Reclama a ação constitutiva de revisão de aluguel o preenchimento das condições genéricas do direito de agir para que o autor obtenha um pronunciamento acerca do mérito. À semelhança de toda e qualquer ação, o autor há de preencher a legitimidade das partes, interesse processual e possibilidade jurídica do pedido.

III.1 - Legitimidade das partes

O ajuste do aluguel ao preço de mercado é interesse que pertence *a ambas as partes*. Assim como podem de comum acordo fixar um novo aluguel, podem também demandar para que este seja fixado através do Judiciário. Dispõe o art. 19 que não havendo acordo **locador** ou **locatário** poderão pedir a revisão judicial do aluguel. Trata-se de uma singularidade. Ambos têm legitimação para iniciarem a mesma ação com base na mesma *causa petendi*. Normalmente, uma das partes da relação jurídica tem ação para que o Judiciário afirme a relação, e o outro demanda para negar a existência da mesma relação. Aqui, a duplicidade não é da ação, mas da pretensão. Em regra, o locador inicia a ação fará majorar o aluguel adequando-o ao preço de mercado, e o locatário para reduzi-lo. Imaginemos, por exemplo, que uma obra pública posterior à

lavatura ao contrato de locação tenha depreciado o valor do bem e sua realidade locatícia tenha se alterado. A hipótese reclamará ação de redução do aluguel através da revisional. Muito embora essa seja a regra, não há qualquer vedação legal para que ambas as partes iniciem a ação pelos dois fundamentos: a valorização ou a depreciação. Desde que controvertam sobre o *quantum* a majorar ou a depreciar, qualquer deles pode tomar a iniciativa de comprovar em juízo a justeza de sua pretensão.

Os sucessores da locação, na forma dos artigos 10 e 11 da lei, também têm *legitimatío* para a revisão na medida em que prosseguem na relação de locação com todos os conseqüentários da mesma.

Além dessas pessoas cuja titularidade da relação material faz coincidir com a possibilidade de serem sujeitos também do processo, a ação revisional não apresenta qualquer particularidade. Na ação proposta por qualquer dos co-titulares da locação pela natureza constitutiva, o litisconsórcio passivo é necessário e unitário. Assim, proposta a ação pelo locador em face dos co-locatários, todos deverão ser citados e a decisão há de ser uniforme para todas as partes litisconsorciadas.

Pela possibilidade de exigibilidade das diferenças nos próprios autos, inegável é a **necessidade de citação do fiador**.

No esteio de remansosa jurisprudência, o sublocatário pode intervir como assistente simples, em caso de sublocação parcial, e assistente litisconsorçial, se a sublocação for total.

Os mesmos princípios, que norteiam a possibilidade do fiador provocar o credor para a cobrança da dívida e a própria natureza acessória de sua obrigação, revelam o seu inegável interesse e legitimidade na propositura da ação, conferindo assim **legitimidade ativa ao garante**. Basta para tanto imaginar-se uma ação em que a

redução do aluguel se impõe pela notória depreciação do imóvel, e o locatário mantém-se inerte. Nessa hipótese, o fiador poderá mover a ação figurando o locatário, se intervier, na qualidade de assistente litisconsorcial por ser titular da relação debatida em juízo.

Em resumo, todo aquele que tem o dever de pagar, a responsabilidade com a afetação do seu patrimônio, pode propor a ação revisional.

Nada impede que essas pessoas promovam a ação para aumentar o aluguel. É possível que seja necessária a elevação do aluguel, mas não no patamar exigido pelo locador. Nesse caso, só a intervenção judicial superará controvérsia.

III.2. Interesse processual

Apesar de ação constitutiva, daquelas que o estado jurídico novo somente surge após o advento da sentença, não revela a ação revisional ação constitutiva necessária, como aquelas em que o direito à modificação e o direito de ação nascem no mesmo momento porque é impossível obter-se o novo estado jurídico por obra das partes a não ser com a chancela judicial, como ocorre com a ação de interdição, de separação, etc.

Em assim sendo, a revisão é perfeitamente possível de se alcançar através do entendimento das partes, máxime porque se trata de direito patrimonial disponível, esse que versa sobre o valor do aluguel. É a controvérsia das partes no que concerne ao *quantum* que **faz exsurgir** o interesse processual; necessidade e utilidade da via judicial para acertar o aluguel ao preço de mercado.

Alegação de uma das partes em juízo de que não houve qualquer resistência à majoração precisa ser investigada porque revelará um processo desnecessário, com perícia onerosa, etc. Em havendo a



invocação dessa circunstância, competirá ao juiz analisá-la para extinguir o processo, por falta de interesse e sem análise do mérito. A realidade contudo é que o réu argüirá essa defesa numa audiência primeira de conciliação e, de certo, essa falta de resistência alegada propiciará uma autocomposição. Mas, de toda sorte, não se pode olvidar essa hipótese em que a parte não pretende se ver compelida a pagar despesas processuais porque jamais se recusará a rever o aluguel.

O interesse de agir na lei atual demonstra-se de mais fácil verificação. É que a nova ordem locatícia determina que o autor, fixe na inicial o valor que pretende, e o réu a sua contraproposta. A luz desses elementos, e da incidência das quantias apontadas, deduz-se a controvérsia e o conseqüente interesse processual.

Independentemente do interesse processual, têm de demonstrá-lo sob a forma de interesse jurídico todos aqueles que pretendam intervir no processo na qualidade de terceiros.

III.3. Possibilidade jurídica do pedido.

Em princípio, o pedido de revisão é juridicamente possível, porque a providência é contemplada na lei e não há vetos a que se formule essa espécie de provimento.

Entretanto, a ação revisional reclama certos requisitos e o primeiro é o temporal a saber: a ação só pode ser intentada três anos após o contrato ou o acordo **judicial** ou **extrajudicial**. Assim, a ação proposta fora do triênio incidirá na impossibilidade jurídica do pedido

A inflação em nosso país leva-nos a considerar que mesmo com o prazo trienal a previsão contratual das partes pode ser apanhada de surpresa, dando ensejo a que os tribunais minimizem essa perplexidade autorizando, comovem fazendo, que ação proposta no prazo de carência temporal pode ser efetivada se demonstra-se que o aluguel,

apesar de acordos no interregno, não logrou fixar o *quantum* locatício a um preço de mercado, posição, aliás, hoje afastada pelo Superior Tribunal de Justiça.

Entretanto, o regime de ampla liberdade instituído pela lei permite que as partes reduzam o prazo de revisão, porque o período trienal pressupõe inexistência de acordo. E se o acordo pode incluir revisões extrajudiciais em qualquer prazo, e se nesses houver divergência, a única solução será ingressar no Judiciário.

Por fim, traz a lei um caso explícito de impossibilidade jurídica do pedido. É que não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel, (arts. 46, parágrafo 22 e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente.

A regra merece a adequada exegese (art. 68, § 1º), no tocante ao que a lei denomina de prazo de desocupação. É inegável que a lei se preocupou com o locatário que está pronto para sair do imóvel, por notificação ou por decisão judicial, ou ainda por acordo. O locador vai ter de volta o seu imóvel livre para alugá-lo ao preço de mercado, e então nesse prazo ele aguarda e não pode rever o aluguel. Aliás, o despejo e a revisional se excluem em outra parte da lei quando não se admite o despejo, a não ser com notificação de 24 meses, se houve revisão judicial nos doze meses anteriores à pretensão manifestada formalmente pelo locador. (art. 78 parágrafo único).

O referida proibição há de ser entendida como *granu salis* sob pena de causar profundo prejuízo ao locador. É que a lei não se preocupou com mera expectativa de desocupação, mas com despejo efetivo. Assim, a própria lei excluiu a possibilidade de revisional durante o prazo de desocupação fixado em acordo ou judicialmente, porque em ambos os casos a saída é inexorável: ou sai com mandado do juízo após o prazo fixado, ou, no caso de mútuo acordo, desocupa o imóvel por força de

despejo liminar. Observa-se então que são casos onde a desocupação tem os seus dias contados.

Em face do diminuto prazo que é concedido nas notificações prévias que menciona, o legislador esclarece que durante o prazo de trinta dias que se concede ao locatário para desocupar também não se pode intentar a revisional, porque presume-se que o inquilino vá atender à denúncia do locador, tanto na locação residencial por prazo indeterminado quanto na locação não residencial. Não havendo a desocupação do bem, desaparece o óbice para a propositura da ação revisional, porque o locador precisará então propor ação de despejo mesmo, cuja tramitação normal e demorada tomaria extremamente injusta a manutenção da proibição. Julgados a revisional e o despejo, o locatário que não atender à notificação pagará até a entrega do imóvel o valor do aluguel revisado. O prazo superveniente não interfere em nada na vigência do novo aluguel arbitrado. Por essa razão, a propositura da revisional anterior ao despejo não incide nesta regra proibitiva.

Atentando a lei para os longos prazos concedidos às locações celebradas na égide da lei antiga e que se consideraram prorrogadas por prazo indeterminado, reclamando notificações de doze ou vinte e quatro meses (art. 78 da lei), não estendeu às mesmas a proibição *in casu*, e a razão é simples. Denota a experiência que após as notificações os locatários ainda permanecem nos imóveis, demandando a propositura de ações de despejo. Não seria razoável que se fizesse o locador esperar doze ou vinte e quatro meses da notificação para a propositura de revisionais, ciente de que ainda enfrentaria um demorado processo de despejo. Nesses casos, não há qualquer impossibilidade jurídica de propositura de ação revisional durante os prazos de notificação do art. 78, salvo se o prazo trienal não se completar durante o período na denúncia.

Esclareça-se, apenas por amor à extrema clareza, que a superveniência de prazo para desocupar não faz suspender o novo aluguel revisado em ação intentada sem qualquer obstáculo.

Aqueles que preconizam que durante esses prazos de notificação do art. 78 também se aplica a proibição da revisional não de concluir ser lícito ao locador, após o decurso dos mesmos sem desocupação pelos locatários, que se possa pedir na inicial da revisional que o juiz fixe o novo aluguel não a partir da citação, mas do dia que competia ao locatário desocupar o bem e ele não o fez, uma vez que nessa data já era possível ao locador obter um novo aluguel. Com isso, premia-se a tolerância do locador que aguardou longo prazo sem a propositura, equilibrando com a resistência prolongada do inquilino em desocupar o imóvel, pagando aluguel defasado e que assim continuaria durante certo tempo de curso da ação de despejo. A ratio da ação revisional permite ao juiz atender a essa postulação do locador.

IV- PROCEDIMENTO. PETIÇÃO INICIAL

A petição inicial da ação revisional, além de conter o órgão jurisdicional a que é dirigida, os nomes e qualificações das partes, as provas pretendidas produzir, o valor da causa, o requerimento de citação para comparecer à primeira audiência, a causa de pedir consistente na defasagem ou supervalorização do aluguel conforme o caso, tem que conter também como elemento do pedido o valor do aluguel cuja fixação é pretendida. Até então, sempre demonstrou-se de somenos a fixação de *quantum* específico na petição inicial da revisional, porque o pedido era considerado genérico de adequação do aluguel ao preço de mercado, daí porque não se considerava *ultra petita* o aluguel fixado na sentença pelo juiz em valor diverso daquele pedido pelas partes. A fixação tinha apenas como finalidade verificar-se qual das pretensões, do autor ou do réu, mais se aproximava do valor arbitrado judicialmente à luz da perícia, para o fim

de imputar-se a sucumbência àquele litigante que formulara pedido mais afastado da conclusão do juízo.

A nova lei, sem explicitar a sua real intenção, criou a obrigação de fixação de valor na inicial e na contestação estabelecendo assim um paralelo entre o pedido, a defesa e, *a fortiori*, o julgamento, tudo indicando que movido pelo princípio da congruência o legislador ditou nova regra *in procedendo* sobre a matéria qual seja a de que o juiz não poderá julgar além do pedido fixo do autor, e a defesa tem agora o ônus de impugnar o referido *quantum*. A sistemática atual é coerente com o célere procedimento traçado, haja vista que imaginou-se que com o rito sumaríssimo desaguando numa audiência o feito teria solução rápida incapaz de tornar ultrapassados os valores da inicial e da resposta. Entretanto, não se pode olvidar que há possibilidade de perícia e segunda audiência o que, dependendo da sobrecarga das pautas dos juízos, poderá acarretar a defasagem dos valores das iniciais. Cumprirá, em nosso modo de ver, nessas hipóteses aos Juízes interpretar o valor fixado na inicial como piso aquém do qual não será lícito ao juiz fixar o aluguel, certo de que isto se dará somente na hipótese em que a perícia encontrar valor mais elevado do que o fixado na inicial correspondente à correção monetária daquele *quantum* à data da perícia. Afinal, a *ratio* maior da ação é a fixação ao preço de mercado, e essa exegese encontra ressonância na própria mens legis. De resto, prevalecerá o limite entre a defesa e a inicial.

A inexistência desse valor não acarreta de pronto o indeferimento da inicial, cumprindo ao juiz determinar a emenda sob pena de indeferimento na forma do art. 284 do CPC Descumprido o despacho, o juiz deverá indeferir a petição inicial, de cujo ato caberá apelação sem efeito suspensivo (artigos 295 e 296 do CPC e 58, V da lei).

Além dos documentos indispensáveis à propositura das ações a lei trouxe um específico das ações revisionais: o autor que pretender a fixação de um aluguel provisório deverá fornecer elementos ou os indicar na petição, possibilitando ao juiz fixá-lo.

Trata-se de pesquisas de mercado oficiais, anúncios de jornais, laudos prévios ou outro qualquer elemento que o juiz reputar idôneo a formar o seu convencimento para fixar o aluguel provisório, não descartando-se, dependendo da hipótese, até mesmo as justificações como produções antecipadas de provas e estas de cunho pericial. A prova emprestada de outro processo continua com a restrição de ter sido obtida sob contraditório.

V - PROCEDIMENTO - ALUGUEL PROVISÓRIO

O processo de conhecimento caracteriza-se por demandar um amadurecimento sobre as questões de fato e de direito trazidas pelas partes ao conhecimento do juízo. Desenvolve-se, assim, em todo o mundo, a tendência à prestação jurisdicional antecipada passível de confirmação ou revogação com a sentença final.

Inspirada na notória proteção mediata que algumas medidas cautelares conferem ao direito material da parte, e nas medidas preventivas satisfativas, como vg. interdito proibitório com liminar, a nova lei do inquilinato trouxe além do despejo liminar o **aluguel liminar ou provisório**, mantendo nesse particular a sistemática da vetusta legislação. A vantagem da fixação do aluguel provisório é que ele passa a vigorar durante a tramitação do processo, e desde a sua fixação, compensando-se com as eventuais diferenças entre ele e o aluguel fixado definitivamente na sentença (art. 69 da lei).

A denominação provisório não significa que esse valor não possa ser confirmado na sentença final. Em verdade, o aluguel provisório

o é quanto à sua cognição. É a *suma cognitio* que antecede à sua fixação que o caracteriza como provisório, e por isso a tendência é ser substituído pelo definitivo da sentença. A própria lei cria condições para que ele seja realmente substituído ao determinar ao juiz que não o fixe em valor superior a oitenta por cento do pedido inicial. A sentença então pode chegar aos cem por cento, fixar-se nos oitenta por cento, ou dar até menos, conforme o poder de convencimento da perícia que apurar quantia inferior.

Calcado nos elementos que fornece e na *causa petendi* narrada na inicial, diz a lei, poderá o autor formular pedido de aluguel provisório. A dicção da lei se houver pedido indica que sem este não cabe ao juiz fixar aluguel provisório, sob pena de cometer *error in procedendo* objeto de cassação. Neste caso, como o agravo não tem efeito suspensivo, caberá ao agravante requerer ao relator a suspensividade dos efeitos da decisão agravada, ou intentar, para esse fim, mandado de segurança. Por outro lado, o momento da fixação é com o pedido inicial, de sorte que não o havendo, não é lícito ao autor formulá-lo após a citação do réu (art 264 do CPC).

O termo *a quo* do aluguel provisório é o **mês da citação** e o seu termo *ad quem* o **mês da sentença**, quando então prevalecerá o aluguel definitivo estabelecido no final do processo. A diferença entre ambos comporta um *quantum* capaz de ser exigido após o trânsito em julgado da sentença (art. 69 da lei). Não se pode olvidar, entretanto, que o **aluguel da sentença** possa ser **inferior ao aluguel provisório**. Nesse caso, o contra crédito é do locatário, que à semelhança do locador poderá exigi-lo nos próprios autos, também a partir do trânsito em julgado da sentença. A lei fala em **descontados os aluguéis provisórios satisfeitos**, numa alusão clara à compensação reconhecida judicialmente e passível de ser executada por ambas as partes. Ferina frontalmente o princípio da igualdade das partes da própria garantia do devido processo

legal que exige *equality arms* para ambos os litigantes, que se permitisse ao locador exigir as diferenças de aluguel nos próprios autos e ao locatário determinar-se a propositura de ação à parte.

O aluguel provisório pedido tem assim a sua sede na petição inicial e no despacho liminar que sobre ele decide o juiz. Ao determinar o cite-se para a audiência, o juiz fixará o aluguel provisório (art. 68, II da lei). A lei não utiliza a expressão *poderá*, e sim **fixará**, como comando cogente do qual o juiz não poderá eximir-se. A eventual omissão do juiz comportará um pedido de declaração simples através de petição, cabendo agravo da manifestação do julgador em denegar a fixação. A lei permite ao juiz fixar qualquer aluguel provisório que não exceda a oitenta por cento do pedido, mas em princípio não pode deixar de fazê-lo. **Salvo se, em decisão fundamentada, entender que pelos próprios elementos fornecidos pelo autor o aluguel, em princípio, parece estar adequado.** Entendo não se possa excluir essa hipótese, sob pena de deixar nas mãos do autor a eventual justiça, ou injustiça, de uma decisão indelegável do Judiciário. O conteúdo das decisões judiciais só pode ser conferido pelas partes quando as mesmas realizam um acordo. Diante da divergência, impôs-se a **decisão imparcial**. E decisão calcada apenas na informação de uma das partes não apresenta a equidistância necessária. Por esses fundamentos, entendemos possa o juiz flexibilizar esse comando legal **motivadamente** nas circunstâncias acima.

Em razão do tempo que medeia a realização da audiência e a fixação do aluguel provisório, é possível que o réu intervenha antes mesmo de apresentar a sua contestação, ou até a realização da audiência, depois de ter apresentado a resposta, e peça a modificação do aluguel provisório. A medida é possível em face da fixação unilateral e da natureza instável da decisão que fixa esse aluguel. Para isso, o réu também terá que levar a juízo **elementos de convicção**. A modificação do aluguel provisório que pode ir da redução até a sua revogação total,

com a demonstração de que o aluguel praticado atinge preço de mercado, é postulada em simples petição no curso do próprio procedimento, decidindo o juiz em ato atacável através de **agravo**. Aqui também a lesão de difícil reparação em confronto com a não suspensividade do recurso pode levar ao cabimento do mandado de segurança.

O pedido formulado antes da citação supre a falta desta (art. 214, § 1º, do CPC). Postulada a revisão do aluguel provisório na própria contestação, sobre ela decidirá o juiz, em princípio, na primeira audiência, sendo certo que o eventual acordo lavrado deve, de preferência, dispor também sobre a vigência do aluguel provisório. Ao estabelecer o inciso III do art. 68 que **sem prejuízo da contestação e até a audiência** poderá ser revisto o aluguel provisório, indica a lei que esse pedido tanto pode ser intentado antes da primeira audiência, na primeira audiência ou até a segunda audiência. Isto porque, é na primeira audiência que se apresenta contestação e não antes dela, logo, a referência do artigo acima só pode ser à segunda audiência, porque só em confronto com esta é que pode haver interregno entre a contestação e até a audiência, como afirma o suso dispositivo. Aliás, a revisão do provisório nessa segunda audiência é realizada em bases mais firmes, na medida em que já haverá nos autos laudo pericial (art. 68, inc. IV).

Formalmente, melhor esclarecendo, o pedido de revisão pode vir em petição avulsa ou na própria contestação. Somente o pedido que antecede à segunda audiência é que necessariamente vem formulado em petição avulsa, porque a contestação já terá sido apresentada. Impõe-se esclarecer que a lei não permite dois pedidos de revisão ou um pedido itinerante. Assim como não é lícito ao autor formular pedidos sucessivos de aluguel provisório, ao réu também não se admite postular a revisão durante todo o curso do processo. O autor pede na inicial e o réu **num dos momentos acima**.

Por fim, o pedido de revisão não tem como pressuposto a contestação, tanto que pode ser oferecido antes dela, valendo mesmo como manifestação de defesa do réu ante à eventual **revelia**. Deixando o réu de contestar o pedido, o juiz não poderá avaliar a revelia como de praxe, devendo aplicar o art. 302, II, do CPC, que determina ao magistrado considerar a defesa em seu conjunto para aplicar as sanções correspondentes ao descumprimento do ônus de impugnar especificamente os fatos afirmados pelo autor, que em essência não difere das conseqüências da revelia. O pedido de revisão inegavelmente vai se chocar com a pretensão do autor e deverá ser considerado no julgamento final pelo juiz.

Uma vez fixado pelo juiz, o aluguel provisório passa a prevalecer para as partes e integra-se ao contrato subsumindo-se às cláusulas contratuais que lhe digam respeito. Há, assim, uma intervenção provisória ao Judiciário no contrato das partes quanto à cláusula de preço, que passa a ser aquele estabelecido pelo juízo. O termo *a quo* de vigência é o do **mês da citação**, de sorte que até a sentença esse aluguel será reajustado na forma do contrato segundo os seus índices e periodicidade. A lei se utiliza da expressão no **curso da ação de revisão** porque a partir da sentença vale o valor que esta fixar. Assim, suponhamos que o aluguel do contrato seja reajustado semestralmente em fevereiro e agosto. Fixado o aluguel provisório em abril, sobre ele incidirá o reajuste semestral no sentido de que em agosto ele voltará a ser alterado pelos índices do contrato referentes aos meses de **maio, junho e julho**. É que ao estabelecer o aluguel provisório o juiz já levou em consideração um valor atualizado, e não teria sentido então retrocedê-lo a fevereiro. Ademais, a lei quando pretendeu que o aluguel retroagisse, o fez expressamente como no art. 69 quando assentou que **o aluguel da sentença retroage à data da citação. E o aluguel provisório?** Este retroage **a partir da citação**, mesmo que haja modificação a pedido do réu.

VI -EXIGIBILIDADE DO ALUGUEL PROVISÓRIO

O aluguel provisório é valor instável sujeito à confirmação com a sentença final, mas vale enquanto de pé como o aluguel do contrato. Assim sendo, a sua exigibilidade se equipara ao aluguel pactuado, devendo o locatário suportá-lo no curso da ação, tanto que a lei o integra ao vínculo de tal maneira ao sujeitá-lo à periodicidade pactuada pelas partes. Ao final do processo, serão realizadas todas as compensações entre o que pagou o locatário e o que deveria ter pago à luz do aluguel definitivo, apurando-se saldo executável a partir do trânsito da sentença (art. 69).

As diferenças só são exigíveis após o trânsito em julgado porque o volume normalmente é oneroso para o locatário que já se vê compelido a pagar um novo aluguel: o provisório e agora o da sentença. A questão complica-se quando o locatário deixa de pagar os aluguéis provisoriamente fixados. Trata-se de valor instável, passível de modificação na sentença, e portanto não se pode imaginar uma ação de despejo com base em causa petendi instável. Como se procederia após se se chegasse à conclusão de que não era devido aquele provisório pelo qual despejou-se o locatário por falta de pagamento?

A solução, parece-nos, calca-se na própria manifestação das partes. A Lei exige que o autor indique um valor e o réu a sua contraproposta obrigatória. **Nos limites da contraproposta o réu está vinculado**; é como se houvesse reconhecimento parcial do pedido e dessa parte ele não pode sequer recorrer por preclusão lógica. Ora, até o limite desse valor ele pode ser acionado por despejo ou execução se não adimpli-lo no curso do processo de revisão. O resíduo que a sentença cancelar poderá ser objeto de execução subsequente, na forma do parágrafo segundo do art. 69.

Visando a uma melhor estabilização desse aluguel e minimizando os inconvenientes práticos da fixação com posterior modificação é que defendemos, desde a lei anterior, a possibilidade do juiz fixar os provisórios retroativos à data da citação após a contestação. A medida não deixa de atender a lei, porque o juiz fixará o aluguel com retroação e o fará de forma mais justa e adequada porque precedida da fala de ambas as partes. O prejuízo do autor será muito menor em aguardar o prazo da resposta do que obter um aluguel hoje revogado amanhã.

VII - RESPOSTAS DO RÉU

Na ação revisional o demandado pode apresentar todas as modalidades permitidas de defesa no procedimento sumaríssimo. Assim, caberá contestação e as exceções instrumentais, não assim a reconvenção por força do art. 315, § 2º, aplicado subsidiariamente na forma do art 79 da Lei.

A Exceção oferecida determina o adiamento da audiência em função de seu efeito suspensivo (art. 306 do CPC).

Na contestação, o réu poderá argüir desde a ausência de fundamentos de fato para a revisão, até a adequação do aluguel impugnável nos embargos. Esta é a verdadeira *ratio legis*, que dotou a revisional de instrumentos expeditos como o procedimento, a execução nos próprios autos e a tramitação nas férias forenses.

A execução das diferenças nos próprios autos só se pode dar após o trânsito em julgado da decisão.

O aluguel da sentença prevalece de imediato pelo só efeito devolutivo da apelação eventualmente interposta contra a decisão. A sua execução é extrajudicial porque a sentença integra o contrato revisto, constitui preço novo sujeito à variação conforme o provimento do recurso.

Aplica-se aqui o que se afirmou quanto à execução ao despejo do aluguel provisório. A exigibilidade através da execução ou do despejo cumulado com cobrança só podem ocorrer quanto à parte incontroversa do valor, e esta se apura pela contraproposta do réu. Nesse limite, há definitividade, porque na parte incontroversa a decisão transita em julgado, na medida em que o autor não pode modificá-la para menos do que pediu e o réu tampouco, se o valor se enquadra em sua contraproposta.

Uma última palavra merece a natureza da sentença revisional. A lei prestigiou sobretudo a possibilidade de intervenção do juiz no contrato, relegando a santidade das palavras evidenciada pela máxima *pacta sunt servanda* à história de um passado onde o Judiciário atuava com muitos limites, para fazer da sentença um instrumento de recuperação da ordem violada ou ameaçada de lesão. A lei atual, mais uma vez conferindo imensos poderes ao Judiciário, permitiu-lhe alterar na sentença revisional a periodicidade e o índice de reajustamento, desde que pedido pelo autor na inicial. A referência expressa da lei ao pedido do autor impõe que o juiz contemple essas modificações ainda que sugeridas no laudo do expert do juízo, por que nesses casos o juiz não pode dar ao autor providência diversa da que foi pedida (art. 460 do CPC).

Muito embora a sentença da revisional deva adstringir-se às questões vinculadas ao aluguel e suas modificações econômicas, inúmeros são os casos em que, na iminência de não suportarem os aumentos nem a obrigação de pagar diferenças, os locatários negociam para desocupar o imóvel.

O art. 70 permite assim que as partes acordem quanto à desocupação, homologando o juiz, com execução desta sentença homologatória mediante mandado de despejo.

Esse acordo tanto pode ser realizado na primeira quanto na segunda audiência, e deve explicitar se até a desocupação incidirá o

aluguel antigo ou aquele fixado provisoriamente. Como se trata de acordo para desocupação após a propositura da ação revisional, a questão da incidência do novo aluguel precisa ser bem explicitada porque não vigora a proibição do § 1º do art. 69.

Aliás, a bem da verdade, não é só esse acordo que se admite nos autos da revisional, podendo ele abranger questões relativas a todas as ações referentes às locações, desde compensações por benfeitorias realizadas no imóvel até a eventual renovação de um contrato de locação comercial. O princípio da lei é a autonomia da vontade pela equivalência dos interesses, bem valorados no novel diploma legal, ao preço de mercado com a exacerbação do pedido do autor. Todas as preliminares pertinentes às condições da ação e aos pressupostos processuais têm a sua sede na contestação.

Consoante já se afirmou, a eventual insuficiência da resposta tem que ser considerada em conjunto com o pedido de revisão do aluguel provisório. Os elementos constantes desta petição elaborada pelo réu com fulcro no art. 68, inc. III, da lei são integrativos da resposta. O Juiz que julgar sem considerá-los incidirá em **error in procedendo** e eventualmente **in judicando** também. Por essa razão, a revelia do réu não produz os efeitos do art. 319 do CPC se houver pedido de revisão de aluguel provisório ao menos quanto ao valor pretendido. Ao tevês, à míngua de pedido de revisão do aluguel provisório e de contestação, presume-se justa a pretensão do autor deduzida na inicial.

A lei trouxe um **requisito novo da contestação**. Trata-se de **contraproposta** obrigatória. A exigência desse novo requisito deixou clara a intenção da lei em aplicar a ônus da impugnação especificada previsto no art. 302 do CPC. Logo, não havendo contraproposta, o silêncio do demandado será havido como concordância ao pedido do autor para efeito de fixação definitiva do aluguel. Não haverá, nesta hipótese,

necessidade de audiência nem de perícia, sendo certo que a previsão desses atos está embutida no mesmo dispositivo que prevê essas atividades quando houver discordância. Desta sorte, não se realiza a audiência quando houver convergência quanto ao aluguel pretendido, verificável pela manifestação expressa do réu ou tácita pela não indicação de contraproposta. A defasagem e o valor do aluguel pretendido compõem a base **fática**, e não jurídica, sobre o que deve dispor o juízo e sobre as quais incidem todos os efeitos da contumácia do demandado.

A contraproposta deve ser inserida no corpo da contestação e indicar o valor do aluguel que o réu contrapropõe, índice de reajuste e periodicidade, uma vez que a manifestação do réu servirá também para a fixação definitiva.

VIII-A SENTENÇA

A ação revisional é preponderantemente constitutiva, mas tem o seu cunho condenatório atual. É que a lei permitiu a execução nos próprios autos das diferenças de aluguel. Ora, como não se pode executar aquilo sobre o que não houve condenação, tem-se que o pedido de condenação ao pagamento das diferenças de aluguel **está implícito no pedido inicial**. Mas mesmo que não haja condenação expressa, a própria lei autoriza a execução dessas diferenças calculadas nos próprios autos (art. 69 ,§ 2º). Concluída a ação revisional e transitada em julgado a sentença, os autos são remetidos ao contador para cálculo das diferenças, e, homologado este, pode iniciar-se a execução por quantia certa pelas diferenças. A execução é da sentença da revisional e é a esta que se refere a lei ao exigir o trânsito em julgado. O eventual excesso da execução deve ser argüido em embargos porque o cálculo é inatacável, por ser tratar de mero acerto. Aliás, não precisa nem mesmo remeter os autos ao contador. A própria parte vencedora pode iniciar a execução com demonstrativo.