

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO

BRUNO COSTA BEHRNDT

O ALUGUEL PROVISÓRIO E AS AÇÕES LOCATÍCIAS.

São Paulo

2015

BRUNO COSTA BEHRNDT

O ALUGUEL PROVISÓRIO E AS AÇÕES LOCATÍCIAS.

Trabalho de Conclusão de Curso de Pós-Graduação em Direito para obtenção do certificado de Especialização em Direito Imobiliário.

Orientador: William Santos Ferreira

São Paulo

2015

BRUNO COSTA BEHRNDT

O ALUGUEL PROVISÓRIO E AS AÇÕES LOCATÍCIAS.

Monografia apresentada como pré-requisito para a obtenção do certificado de Especialização em Direito Imobiliário pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

Professor Orientador

Nome: William Santos Ferreira

Nota: _____ (_____)

AGRADECIMENTOS

À família Costa Behrndt.

À Stephani Varella.

Aos amigos do escritório Loureiro Filho Sociedade de Advogados (LFSA).

“Que coisa surpreendente é um livro. É um objeto plano feito de uma árvore com partes flexíveis sobre as quais são impressos imensos divertidos rabiscos escuros. Mas um vislumbre nele e você está dentro da mente de outra pessoa, talvez alguém falecido há milhares de anos. Através dos milénios, um autor fala clara e silenciosamente dentro da sua cabeça, diretamente para si. Escrever é talvez a maior das invenções humanas, ligando pessoas que nunca se conheceram umas às outras, cidadãos de épocas distantes. Livros quebram os grilhões do tempo. O livro é a prova de que seres humanos são capazes de fazer mágica trabalhando.”

Citações do astrônomo Carl Sagan, no seu livro COSMOS, da Editora portuguesa GRADIVA, 2009.

RESUMO

O aluguel provisório é modalidade especial de tutela antecipada prevista na Lei de Locações (Lei 8.245/91). Seu objetivo é antecipar a revisão do valor do aluguel ao seu preço de mercado para o início da ação, evitando que o interessado tenha que aguardar o desfecho do processo para restabelecer o equilíbrio contratual. Estudaremos as regras da Lei 8.245/91 que regulam o aluguel provisório na ação revisional de aluguel, na ação renovatória de contrato de locação e também na ação de despejo por falta de pagamento. Além disso, estudaremos a forma de execução do aluguel provisório e das diferenças acumuladas no curso do processo, entre aquele e o aluguel definitivo. O estudo foi feito com base na doutrina brasileira e também baseado no entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo e do Superior Tribunal de Justiça.

Palavras-chave: Lei de Locações; Lei do Inquilinato; Lei 8.245/91; Aluguel provisório; ação revisional de aluguel; ação renovatória de contrato de locação; ação de despejo por falta de pagamento do aluguel provisório; cobrança do aluguel provisório; execução das diferenças de aluguéis.

SUMÁRIO

1. Introdução.....	8
2. Esboço histórico da locação de imóvel urbano no direito brasileiro – liberalismo, intervencionismo e o ponto de equilíbrio com o advento da Lei 8.245/1991.....	9
3. O aluguel como elemento essencial do contrato de locação. O equilíbrio financeiro na relação locatícia.....	18
4. O aluguel definitivo e o aluguel provisório na Lei nº 8.245/1991.....	21
5. O aluguel provisório na ação revisional de aluguel.....	29
6. O aluguel provisório na ação renovatória de contrato de locação.....	41
7. A cobrança do aluguel provisório e das diferenças acumuladas com o aluguel definitivo.....	50
8. O aluguel provisório na ação de despejo por falta de pagamento.....	66
9. Conclusão.....	69
10. Bibliografia.....	70

1. Introdução.

Quando o assunto é locação de imóvel urbano, a atenção do Poder Público volta-se especialmente para os contratos que envolvem imóveis residenciais.

Durante décadas a legislação locatícia no Brasil sofreu com as oscilações políticas do país. Ora as regras eram endurecidas, ora suavizadas.

O locador foi quem diretamente sofreu mais com essa instabilidade, sem dúvida, porque por muitos anos esteve proibido de adequar o valor do aluguel à realidade imobiliária – a inflação corroía rapidamente o preço inicialmente pactuado.

Por outro lado, indiretamente o locatário também foi bastante prejudicado nesse período, principalmente o de imóvel residencial. A falta de investimento agravou a crise imobiliária, causando um efeito inverso do pretendido pelo Governo.

Veremos que as regras eram demasiadamente protetoras do locatário. Além disso, as regras locatícias também não eram organizadas: várias leis eram inclusive editadas especialmente para regulamentarem determinados períodos, o que trazia ainda mais insegurança ao investidor, pego às vezes de surpresa.

A experiência com a legislação de emergência mostrou que proteção demasiada ao locatário não era vantajosa. A ingerência do Poder Público deveria ficar limitada a garantir o equilíbrio contratual entre locador e locatário.

Nesse sentido o aluguel provisório representou um avanço na legislação locatícia. Surgiu, a princípio, como uma resposta energética para tentar resgatar o interesse do investidor no mercado imobiliário: assinalou que o aluguel poderia ser adequado ao seu preço de mercado, inclusive no início do processo de revisão, quando as partes não chegassem a um consenso sobre a alteração.

O aluguel pago pelo locatário ao locador deve corresponder ao seu preço de mercado. Se estiver abaixo ou acima desse valor, merece ser revisto. Não havendo consenso sobre o reajuste, a Lei deve garantir a sua revisão compulsória – inclusive nas locações residenciais, outra novidade introduzida na legislação.

A Lei 8.245/91 incorporou essas ideias e regulou a revisão do aluguel em todos os contratos de locação em duas ações locatícias: ação revisional de aluguel e na ação renovatória de contrato de locação.

Nessas duas ações a lei prevê a possibilidade de o interessado formular pedido ao juiz para antecipar a revisão do aluguel para o início do processo. Basicamente veremos que essa é

a finalidade do aluguel provisório, figura bastante parecida com a tutela antecipada e as medidas de urgência, com as devidas adaptações.

A falta de pagamento do aluguel provisório foi regulada também pela Lei 8.245/91, com a redação dada pela Lei 12.112/09, prevendo a possibilidade de o locador mover ação de despejo contra o inquilino inadimplente.

Essas serão as três ações locatícias analisadas no presente trabalho.

Iniciaremos o estudo examinando, em primeiro lugar, a evolução histórica do contrato de locação de imóvel urbano no direito brasileiro, do Código Civil de 1916 até a atual Lei de Locações (8.245/91).

O exame, nesse caso, será feito sob a perspectiva do intervencionismo estatal nas relações locatícias. Ou seja, a evolução cíclica que aconteceu entre o liberalismo na legislação anterior, passando pelo intervencionismo da legislação de emergência, chegando ao meio termo entre os períodos com a Lei 8.245/91, com a volta equilibrada ao liberalismo contratual.

Em seguida analisaremos o aluguel como elemento do contrato de locação, nesse caso avaliando a necessidade de sempre existir equilíbrio econômico e financeiro na relação contratual. O preço pago deve ser sério e corresponder à realidade. Do contrário, a relação contratual merece ser revista (*rebus sic stantibus*).

No capítulo seguinte entraremos na análise do aluguel provisório estudando também a sua relação com o aluguel definitivo. Examinaremos a sua origem no direito brasileiro, sua natureza jurídica, sua finalidade e outras questões afins ao instituto.

Nos quatro capítulos seguintes estudaremos as regras da Lei 8.245/91 a respeito do aluguel provisório na ação revisional de aluguel, na ação renovatória de contrato de locação, na ação de cobrança do aluguel provisório e de suas diferenças acumuladas no curso do processo, com o definitivo, terminando o trabalho com o estudo da ação de despejo por falta de pagamento do aluguel provisório. Registramos que o estudo foi feito baseado na doutrina brasileira especializada em direito imobiliário e na jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo e no Superior Tribunal de Justiça.

2. Esboço histórico da locação de imóvel urbano no direito brasileiro – liberalismo, intervencionismo e o ponto de equilíbrio com o advento da Lei 8.245/1991.

O Estado Social de Direito surgiu como resposta às reivindicações das pessoas que exigiam melhores condições de vida.

Até então o Poder Público adotava uma postura passiva na sociedade, rotulada como liberal, e sua atividade consistia primordialmente em garantir às pessoas o uso, gozo e disposição de seus bens e direitos sem a interferência dos demais. Existia quase que para garantir as liberdades individuais, aquilo que Jellinek chama de *status* negativo.¹

Muitos estudiosos da época achavam que o Estado deveria adotar uma postura intervencionista. Foi o que aconteceu e, ao final, nesse contexto surgiram os direitos sociais à educação, à saúde, etc.

Mas o Poder Público também agiu no aspecto regulatório. Por meio do chamado dirigismo contratual o Estado passou a intervir nos negócios jurídicos entre particulares.

Principalmente no período pós-guerra ganhou força no Brasil essa tendência legislativa do Poder Público assumir a obrigação de proteger a parte mais fraca da relação jurídica entre particulares.

Antes disso nossa legislação era eminentemente individualista e a liberdade contratual dificilmente era mitigada quando a norma regulava a relação civil.

As condições de vida das pessoas eram delicadas e vinham sendo agravadas pelo aumento dos preços, da inflação e da falta de moradia. Ideias socialistas incutiram nas pessoas que o liberalismo contratual era uma das causas desse problema econômico e social.

O Código Civil de 1.916, que então regulava o contrato de locação, foi inspirado nessa postura individualista e também foi alvo de questionamentos.

No caso, porque a estrutura das suas regras era baseada na preponderância da posição jurídica do locador, considerando que ele é o dono do capital². Estava mais preocupado em proteger o direito de propriedade e a liberdade de contratar.

Caio Mário da Silva Pereira nos ensina que:

“No Código Civil de 1916, era prevalecente a economia de mercado, vinda do individualismo jurídico do século precedente e sobrevivência do primeiro quartel de século. No tocante à locação urbana, predominava a liberdade de contratar característica do prestígio maior do princípio da autonomia da vontade. O proprietário alugava o prédio pelo preço e condições correntes, sem que incorresse qualquer interferência legislativa, e sem que atuasse na economia do contrato o princípio de ordem público, salvo alguns pontos menos substanciais”.³

No direito romano a *locatio conductio* era regulada de forma similar. Quanto às distorções geradas pelo excesso de liberdade, Pontes de Miranda diz o seguinte:

¹ MENDES, Gilmar Ferreira. Curso de direito constitucional. São Paulo: Saraiva, 2007. P. 232-245.

² VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: contratos em espécie. Volume III, 12ª edição, São Paulo, Atlas, 2012. P. 126.

³ PEREIRA, Caio Mário da Silva in Carlos Alberto Bittar (organizador). A lei do inquilinato: anotada e comentada – 2. ed. – Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1995. P. 2.

“a análise do capitalismo romano, comparado ao de hoje, explica a concepção do contrato de locação, em suas desigualdades gritantes. Basta pensar-se em que, para quase cinquenta mil casas alugadas, somente havia cerca de mil e oitocentas residências próprias. O direito romano deu as suas soluções, pondo-se do lado dos locadores. Daí as relações entre locadores e locatários terem sido como que transformadas entre senhores e súditos.”

A partir de 1.920 começa a surgir a primeira “crise habitacional” no Brasil, causada por uma espécie de efeito retardado da Primeira Guerra Mundial (1914-1918).⁴

Havia desequilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis residenciais, inflação e aluguéis supervalorizados. Causando ainda mais distorções à crise, ocorreram deslocamentos da massa populacional do campo para a cidade e de povos de outros países fugidos da guerra, além do aumento vegetativo da população.⁵

No fluxo dessa tendência do Estado Social, no Brasil foram editadas várias normas protetivas do locatário, com o objetivo de tentar minimizar o desequilíbrio visto por alguns na relação locatícia.⁶

Embora muitos aplaudam o dirigismo, Pontes de Miranda critica esse tipo de solução legislativa para resolver problemas sociais, que geralmente demonstra ser paliativa:

“Certa incapacidade técnico-jurídica dos legisladores, a par de deficiente cultura jurídica, os levou a tratarem o problema da deficiência de habitações e de desajustamento entre os ganhos individuais e a alta dos aluguéis, como problema de estabilização dos contratos de locação, o de alguns de seus elementos [o aluguel]. A finalidade seria a proteção dos locatários, donde o nome ‘leis de inquilinato’; mas, como era de esperar, o ataque político-jurídico, sem o ataque econômico-moral, produziu a fraude das ‘luvas’ e os expedientes de suborno das interpelações por falta de pagamento, ao mesmo tempo que preparou o caminho para que as propriedades, diminuídas em suas rendas, passassem, aos poucos, Às companhias hipotecárias e a grupos de adquirentes, organizados de acordo com política financeira de retenção do crédito”.⁷

Críticas à parte, a solução dada foi esta, com a instituição de um complexo normativo de ordem pública, inderrogável pela convenção das partes. O propósito era tornar mais sólida a posição do locatário e retirar o contrato de locação de prédio urbano do âmbito da livre concorrência.

⁴ Op. Cit. P. 2.

⁵ Op. Cit. P. 3.

⁶ RODRIGUES, Silvio. Da locação predial: comentários à Lei n. 6.649, de 16 de maio de 1979, com as alterações da Lei n. 6.698, de 15 de outubro de 1979. 2ª Edição, São Paulo, Saraiva, 1980. P. 2.

⁷ MIRANDA, Pontes de. Locação de Imóveis e prorrogação. Campinas: Servanda Editora, 2004. P. 58.

Foram dois os focos principais dessa nova estrutura: estabilização do preço do aluguel e a fixação do locatário no imóvel.⁸

A primeira norma desse novo sistema protetivo foi o Decreto-Lei nº 4.403, de 2 de dezembro de 1921, que suspendeu as ações de despejo.

Depois dela várias outras foram editadas, ainda mais rigorosas e protetivas, a exemplo do Decreto nº 5.617, de 28 de dezembro de 1.928; do Decreto-lei nº 24.150, de 20 de abril de 1.934 (Lei de Luvas); do Decreto-lei nº 4.598, de 20 de agosto de 1.942; do Decreto-lei nº 6.739, de 26 de julho de 1.944; do Decreto-lei nº 9.669, de 29 de agosto de 1.946; a Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1.950; da Lei nº 4.494, de 25 de novembro de 1.964; da Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1.965; da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1.979; a Lei nº 6.698, de 10 de outubro de 1.979 e da Lei nº 8.157, de 3 de janeiro de 1991.

O advogado José Eduardo Loureiro sintetiza com bastante clareza esses acontecimentos históricos pós-guerras, remediados pela legislação de emergência:

“A Primeira Guerra Mundial gerou um surto elevado de urbanização, com os consequentes problemas de moradia. Veio a Lei de 1921 e, em sucessivos diplomas, prolongou-se a legislação protetiva até 1928. A crise de 1929, que marcou o ocaso da República Velha, atingiu também o mercado de imóveis, sendo inúmeros os que ficaram desocupados. Desapareceu a necessidade dessa legislação e voltou-se ao regime pleno do Código Civil. (...) Com a Segunda Guerra Mundial, renasceu o problema. E, a partir de 1942, com vigência até 1964, tivemos o período da chamada legislação de emergência, sempre promulgada para curto prazo e sempre prorrogada (...).”⁹

Entre todas as normas destacam-se:

- i. o Decreto-lei nº 24.150/1934, criado para a proteção do fundo de comércio, possibilitando a medida judicial para a renovação compulsória do contrato de locação de imóvel comercial e industrial;
- ii. o Decreto-lei nº 4.598/1942, que alguns consideram como a primeira Lei do Inquilinato¹⁰, cujo artigo 1º determinou o congelamento dos aluguéis;
- iii. a Lei nº 1.300/1950, que prorrogou compulsoriamente todas as locações que se vencessem e limitava as possibilidades de retomada do imóvel às hipóteses taxativamente enunciadas;

⁸ PEREIRA, Caio Mário Silva. Instituições de direito civil. Rio de Janeiro, Editora Forense, 2000. 10ª edição, 15ª tiragem. P. 191.

⁹ LOUREIRO, José Eduardo. Atualização em matéria de locação residencial. Revista do Advogado nº 4, AASP, 1980. P. 7.

¹⁰ RODRIGUES, Silvio. Da locação predial. Op. Cit.. P. 3.

- iv. a Lei nº 4.494/1964, considerada a segunda Lei do Inquilinato, cuja principal inovação foi a permissão de reajuste do aluguel contratual, de acordo com os índices de correção monetária, mediante um aumento paulatino, de maneira que os contratos passaram a ser indexados;
- v. a Lei nº 6.649/79, a antiga e terceira Lei do Inquilinato, cuja principal contribuição foi a sistematização da matéria locatícia, quase que inteiramente numa única Lei (frustrada por uma manobra no Congresso de última hora), permitindo também a livre convenção do aluguel (art. 15) e a sua revisão (art. 49).

A Lei 8.245/91 também é tradicionalmente reconhecida como norma protetiva do locatário.

Porém, a proteção dada ao inquilino pela atual Lei de Locações é bastante sutil se comparada às normas protetivas da época de emergência, quando o dirigismo contratual era muito intenso, quando houve congelamento de aluguéis, prorrogação automática de contratos de locação e proibição de retomada do imóvel, com exceção de casos específicos na Lei, por exemplo.

De todo modo isso não significa que a atual Lei resgatou aos contratantes a mesma liberdade contratual vigente à época do Código Civil de 1.916.

Na verdade, é possível dizer que as normas locatícias agiram em movimento cíclico durante esse período, atuando ora de forma intervencionista (vide Decreto-lei nº 4.598/42 e Lei 1.300/50), ora de forma liberalizante (vide Leis nº 4.494/64 e 4.864/65), chegando ao momento da atual legislação que parece ter encontrado um raro ponto de equilíbrio, entre as pretensões do locador e as necessidades do locatário¹¹.

Nesse sentido Gustavo Tepedino afirma que:

“a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, assinala um importante momento da longa trajetória da legislação intervencionista em matéria de locação predial urbana, traduzindo a determinação do legislador em compatibilizar valores constitucionalmente tutelados – atinentes à moradia e ao fundo empresarial – com a deliberada ampliação da autonomia da vontade contratual, à guisa de dinamizar o setor, estimular novas construções e aumentar a oferta de imóveis para a locação, fatores indispensáveis para a regulação do mercado locatício”.¹²

Sílvio de Salvo Venosa também entende que a legislação atual conseguiu encontrar o meio-termo:

¹¹ TEPEDINO, Gustavo. *in* Carlos Alberto Bittar (organizador). Op. Cit. P. 11.

¹² Op. Cit. P. 9

“A Lei 8.245/91 buscou tornar mais realista a relação inquilino-senhorio, diminuindo o excesso de proteção ao inquilino que causou tantos danos ao mercado sem protegê-lo suficientemente. Os tempos atuais colocam sob novas vestes o contrato de locação predial, transformando-o em um direito social, a exemplo do que ocorre com o contrato de trabalho e as relações de consumo, a meio-termo entre direito privado e o direito público, como um terceiro gênero”.

Notou-se que a excessiva proteção ao inquilino dada pelas legislações de emergência surtiu um efeito inverso ao pretendido. A intervenção desmedida do Poder Público nas relações locatícias “restou por inviabilizar a locação de imóveis e os investimentos que tradicionalmente era destinados à construção civil, especialmente na área de habitação”¹³.

Com efeito, a legislação de emergência que veio para tentar solucionar a crise habitacional, acarretou “a queda dos investimentos em imóveis residenciais”, criando uma “profunda escassez de imóveis residenciais para locação, o que tem levado o mercado a elevar excessivamente o valor inicial do aluguel, gerando, entre outras consequências, a elevação dos índices inflacionários”¹⁴.

“Nem sempre o Estado mostrou-se bem-sucedido na tarefa. A excessiva intervenção na ordem econômica privada ocasiona distorções a longo prazo. A legislação do inquilinato é exemplo típico. A denominada proteção ao inquilino desestimula as construções e, conseqüentemente, faltam imóveis para locar. A atual lei inquilinária (Lei nº 8.245/91) procura corrigir a distorção. Nas legislações pretéritas, atingia-se exatamente o oposto do pretendido pela lei. Como é lenta a tarefa legislativa, uma vez distorcida a economia, dificilmente se volta ao estágio anterior, principalmente porque o cidadão passa a desconfiar do Estado, o qual, a qualquer momento, pode intervir em seu patrimônio privado”.¹⁵

Portanto, os estudiosos e os vários setores da sociedade constataram que o excesso de intervencionismo vinha agravando ainda mais as crises habitacional e inflacionária do Brasil.

A abertura do mercado nas relações locatícias era necessária e, de fato, foi isso que aconteceu com a Lei 8.245/91, trazendo ao mercado imobiliário mais liberdade contratual, segurança jurídica e rapidez às relações locatícias.

São exemplos da abertura na liberdade contratual: a livre a convenção do aluguel (art. 19); a previsão de aluguel provisório (art. 68 e art. 74); a possibilidade de denúncia vazia na locação residencial com prazo superior a 30 meses (§2º, do art. 46); a possibilidade de revisão compulsória do locativo (art. 68), quando o preço do aluguel não acompanhar seu valor de

¹³ Arquivo do Senado Federal, Exposição de Motivos nº 42/91, de 5 de abril de 1991.

¹⁴ Op. Cit.

¹⁵ VENOSA, Silvio de Salvo. Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. Volume II, 12ª edição, São Paulo, Atlas, 2012. P. 370.

mercado; a permissão para o reajuste periódico do aluguel (art. 18); a possibilidade de o locador obter liminar na desocupação do imóvel em ação de despejo (art. 59) e, a exclusão do fiador, em contrato de locação, dos privilégios da Lei 8.009/90 (art. 82).

A nova lei também trouxe mais segurança jurídica ao mercado. Sylvio Capanema de Souza destaca que nessa época o setor imobiliário vivia uma angustiante sensação de insegurança, dada a alteração vertiginosa das regras que o disciplinavam, tornando a locação uma área de alto risco para eventuais investimentos¹⁶.

No período de emergência as Leis eram modificadas com muita frequência. Também não havia sistematização das regras, que eram tratadas por vários diplomas (Lei 6.649/79, Decreto 24.150/34 e pelo Código Civil/16). Além disso, a legislação protetiva criou distorções gravíssimas, ao ponto de muitos locadores receberem valores simbólicos a título de aluguel, completamente defasados.

Foram abrangidas na Lei 8.245/91 todas as espécies locatícias de imóveis urbanos, exceção dada a alguns contratos que não precisavam da proteção legal, previstos no art. 1º (vagas de garagem, imóveis do Poder Público, apart-hotel, etc.).

Naturalmente que as regras dando mais liberdade aos contratantes, principalmente no trato com a retomada do imóvel e quanto à revisão do aluguel, também resgataram segurança jurídica ao sistema.

As regras processuais previstas na Lei 8.245/91, simplificando o procedimento das ações locatícias (art. 58 e seguintes), também ajudaram a trazer estabilidade ao mercado imobiliário no Brasil.

Sylvio Capanema de Souza, coautor da Lei 8.245/91, disse à época em que sancionada que:

“o Governo sinaliza ao mercado no sentido de que se pode agora esperar uma razoável estabilidade jurídica, pondo-se fim à ciranda enlouquecedora de leis, decretos e regulamentos, que, ao invés de servirem para equilibrar o setor, só causavam insegurança, afastando, ainda mais, os investidores. Tanto locadores, quanto locatários, conhecem, agora, as regras do jogo, e que deverão ser mantidas (...)”¹⁷.

Sem embargo, mesmo com o abrandamento dado pela nova Lei, as atuais regras locatícias continuam mais protetivas dos interesses do locatário que na época da vigência das regras do Código Civil de 1.916.

¹⁶ SOUZA, Sylvio Capanema de, A lei do inquilinato comentada. 8ª edição – Rio de Janeiro, 2012. P. 1.

¹⁷ Op. cit. P. 2.

Nota-se o distanciamento em vários aspectos, mas principalmente no trato das regras que regulam o contrato de locação residencial, maior preocupação das leis protetivas.

Por exemplo, no regime liberal a locação residencial sequer era tratada de maneira específica e por regras protetivas. Os contratos eram feitos por qualquer prazo (art. 1.200, CC/16), não importando se a locação era ou não residencial, permitindo denúncia vazia em qualquer dos casos (art. 1.200 c/c 1.209, CC/16).

A Lei 8.245/91, por outro lado, difere os contratos com prazo superior e os com prazo inferior a 30 meses, na locação residencial, permitindo ou não denúncia vazia. Cria-se um tratamento privilegiado aos contratos longos, quase que forçando os locadores a contratar com prazo superior a 30 meses para ter direito à denúncia vazia.

A regra art. 1.196 também gerava situações injustas ao locatário. Nesse caso, o locatário que não desocupasse o imóvel depois do prazo premonitório da notificação para retomada, ficava sujeito ao arbitramento unilateral do aluguel pelo locador durante o período não autorizado – o chamado aluguel-pena.

Mais distorções eram causadas pelo § único do art. 1.193, que permitia ao locador retomar o imóvel antes mesmo do fim do contrato, sujeitando-o ao pagamento de indenização ao locatário, o que de maneira nenhuma é aceito pela Lei atual (art. 4º).

Portanto, guardadas as devidas proporções, comparando o sistema do Código Civil de 1916, o sistema do período de emergência e o atual regime jurídico da Lei 8.245/91, constata-se o retorno da liberdade contratual e da abertura de mercado, mas sem os excessos do individualismo do Código Civil de 1916 e sem o intervencionismo exagerado das leis de emergência.

A despeito da eficácia da Lei 8.245/91, uma coisa é certa: a estabilidade foi resgatada, se comparada com a do período anterior, tendo a atual Lei de Locações quase 23 anos de vigência, com apenas algumas alterações pontuais, a grande maioria ainda mais liberal, como é o caso da incorporadora pela Lei nº 12.112/09.

Esta breve cronologia merece alguns comentários a respeito da Lei 12.112/09, que trouxe importantes inovações à Lei 8.245/91, notadamente contribuindo para a celeridade processual e para eliminar algumas dúvidas polêmicas de interpretação.

Sob o primeiro aspecto, por exemplo, acrescentou ao texto original mais quatro hipóteses de concessão de liminar de desocupação em ação de despejo, no art. 59: retomada para reparos urgentes; falta de garantia, expirado o prazo da notificação exigindo-a; no despejo na locação comercial, quando a ação é proposta antes da prorrogação automática ou

em até 30 dias da notificação premonitória e, no despejo por falta de pagamento quando o contrato está sem garantia.

Essa última hipótese, de liminar em despejo motivado por falta de pagamento quando o contrato está desprovido de garantia, suscitava muitas discussões e a sua falta teria sido atribuída a um cochilo do legislador. Trata-se, como pondera Silvio de Salvo Venosa, do motivo mais imperioso para a desocipação imediata do imóvel, considerando que a falta de pagamento do aluguel é a mais grave das infrações contratuais e exige tratamento judicial rápido.¹⁸

Também passou a permitir, por expressa previsão legal, o despejo por falta de pagamento do aluguel provisório (*caput*, art. 62); ajustou-se o prazo do abuso de direito na purgação da mora do locatário no despejo por falta de pagamento (§único, art. 62); expressamente passou a constar no art. 39 que a garantia se estende até a efetiva desocupação do imóvel, evitando as discussões a respeito da desoneração do fiador, por exemplo, ao término do prazo de contrato por tempo determinado, tendo também traçado novos parâmetros para o rito da ação revisional de aluguel (art. 68).

Outras alterações foram também levadas a efeito, algumas delas, por exemplo, servindo apenas para corrigir alguns erros que, no texto original, constaram quase que inexplicavelmente, como é o caso da desnecessidade de caução para o despejo provisório na hipótese de falta de pagamento, referindo-nos à redação original do art. 64, *caput*.

Alguns entendem que a Lei 12.112/09 foi rigorosa demais para com o inquilino, como o Desembargador do Tribunal de Justiça, José Luís Palma Bisson, cujas alterações legislativas teriam privilegiado demais o proprietário – a crítica mais enérgica é endereçada à redução substancial do valor da caução para despejo provisório (art. 64).¹⁹

O tempo, contudo, mostrou que a Lei continua equilibrada. Ou seja, que as alterações trazidas pela Lei 12.112/09 parecem não terem sido desproporcionais. Principalmente aqueles que somaram para acelerar ainda mais o trâmite das ações locatícias.

De todo modo é importante reconhecer como absolutamente justificável a preocupação por parte de alguns quanto aos impactos negativos que poderiam ter gerado a alteração legislativa introduzida.

¹⁸ Venosa, Silvio de Salvo. Lei do Inquilinato comentada: doutrina e prática: Lei nº 8.245, de 18-10-1991, 10. ed. – São Paulo: Atlas, 2010. P. 276.

¹⁹ Bisson, José Luís Palma. Lei nº 12.112/2009: o gato que deveria ter sido nasceu tigre. Revista do Advogado nº 108 – Locação, AASP, 2010. P. 62.

Durante muito tempo se teve uma Lei desequilibrada tratando das questões locatícias. Várias leis desequilibradas. É realmente preocupante qualquer alteração significativa que busque introduzir regras rigorosas.

Portanto, o desafio maior parece estar justamente aí, em tentar manter o dirigismo contratual sempre equilibrado.

Por fim, encerrando o esboço histórico, cabe mencionar que o novo Código Civil, Lei nº 10.406/02, não interferiu no regime jurídico da Lei 8.245/91, pois regulou no art. 2.036 do livro que trata das disposições finais e transitórias que “*a locação de prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida*”. Mas, naquilo que for omissa a Lei 8.245/91, o seu art. 79 determina que “*aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil*”.

3. O aluguel como elemento essencial do contrato de locação. o equilíbrio financeiro na relação locatícia.

Para Caio Mário da Silva Pereira, “*locação é o contrato pelo qual uma pessoa se obriga a ceder temporariamente o uso e o gozo de uma coisa não fungível, mediante certa remuneração*”²⁰.

Silvio de Salvo Venosa compartilha desse entendimento dizendo que “*a locação de coisas se dá quando uma pessoa (o locador) se obriga a entregar o uso e gozo de uma coisa durante certo tempo a outra (o locatário), o qual por sua vez se obriga a pagar um preço*”.²¹

O contrato de locação, no atual Código Civil (art. 565), tem a mesma definição dada pelo Código Civil de 1916 (art. 1.188): “*Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição*”.

Para Nelson Rosenvald:

“o preço é um dos elementos essenciais da locação. Ao contrário da compra e venda, a vontade das partes quanto ao preço não importa em transmissão da propriedade, mas em cessão de posse. O aluguel é a contraprestação fundamental do locatário, a mais importante de suas obrigações. Se não houvesse onerosidade, instalar-se-ia o comodato. A retribuição é explicada como compensação pecuniária ao proprietário

²⁰ PEREIRA, Caio Mário Silva. Instituições de direito civil. Rio de Janeiro. Op. Cit. P. 170.

²¹ VENOSA, Silvio de Salvo. Lei do Inquilinato comentada. Op. Cit. P. 5.

que é privado da posse imediata da coisa e da percepção de seus frutos naturais e industriais”.²²

De fato a principal obrigação do locatário, de acordo com o que determina a Lei 8.245/91, é “*pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis (...)*”, conforme previsto no inciso I, do art. 21, que regula as obrigações legais do inquilino.

O elemento remuneração está presente tanto na definição legal, como na conceituação da doutrina brasileira autorizada. Portanto, é possível afirmar que o contrato de locação será sempre oneroso – de imóvel urbano ou não. Não há contrato de locação sem remuneração.

E não é de hoje essa exigência técnica, porque já os romanos consideravam-na requisito elementar do contrato, tal como o preço, por exemplo, no contrato de compra e venda.²³

Naturalmente porque a onerosidade é essencial ao contrato que o preço, com efeito, deve também ser sério.

É inaceitável aluguel irrisório ou fictício, pois do contrário não haveria locação, mas empréstimo gratuito ou dissimulação. Na teoria contratual Caio Mario da Silva Pereira ensina que esse é o elemento que faz diferenciar o comodato da locação, dada a gratuidade daquele.²⁴

Essa primeira ideia, da onerosidade séria e realista do contrato de locação, leva a uma segunda ideia: do equilíbrio econômico e financeiro na relação locatícia.

Porque além de oneroso, o contrato de locação também é essencialmente comutativo, pois “*na locação cada uma das partes, desde o momento da feitura do ajuste, pode antever e avaliar a prestação que lhe será fornecida e que, pelo menos subjetivamente, é equivalente da prestação que se dispõe a dar*”.²⁵

São princípios que parecem hoje evidentes, para alguns enunciam o óbvio, entretanto sabemos que durante a legislação de emergência essas ideias não eram tão claras assim.

Nessa época não era permitido corrigir distorções financeiras de alguns contratos de locação, especialmente os residenciais, suportando neste caso o locador, por exemplo, os prejuízos de ter um imóvel alugado por um preço distante da realidade de mercado.

²² ROSENVALD, Nelson. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência. Coordenador Cezar Peluso – 3d. ed. rev. e atual. Barueri, SP, Manole, 2009. P. 581.

²³ PEREIRA, Caio Mário Silva. Instituições de direito civil. Rio de Janeiro. P. 175.

²⁴ Op. Cit. P. 175.

²⁵ RODRIGUES, Silvio. Direito Civil. São Paulo, Saraiva, 1977. Volume III, 7ª edição, Dos contratos e das declarações unilaterais da vontade. P. 226.

Embora a Lei de Luvas (Decreto 24.150/34, art. 31) permitisse a revisão do aluguel, como ela se aplicava ao um número restrito de contratos, muitos negócios alheios à sua incidência continuavam desequilibrados e injustos.

O aluguel deve necessariamente representar a devida contraprestação pela utilização do bem. Devida no sentido de verdadeira, correspondente ao seu preço de mercado. A situação deve ficar equilibrada do começo ao fim da locação. Do contrário, pagando menos ou mais aluguel, uma das partes vai se enriquecer à custa da outra. É uma questão de justiça contratual.

Nas palavras de Luiz Fux:

“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 necessidade da justa retribuição do aluguel”.²⁶

A atual Lei de Locações, com efeito, permite expressamente a possibilidade de corrigir essas injustiças, partindo-se justamente da necessidade de resgatar o equilíbrio contratual entre as partes (art. 18 e art. 19). O objetivo é recuperar a justiça da relação, diminuindo ou aumentando o aluguel, a depender para onde a balança pende momentaneamente.

A intervenção no contrato pode ser feita a partir da revisão do aluguel e também por meio da sua correção monetária – ambas as prerrogativas por muito tempo vedadas.

Adianta-se que ambas são absolutamente inconfundíveis e têm objetivos também distintos. Enquanto a revisão busca ajustar o valor do aluguel ao seu preço de mercado, o reajuste pretende recuperar o desgaste do preço em razão da desvalorização da moeda.

O reajuste é automático se houver cláusula contratual (art. 18, Lei 8.245/91). Já a revisão do locativo depende do acordo entre as partes ou de uma decisão judicial corrigindo-o – que pode ser feita tanto via ação revisional ou em pedido contraposto na ação renovatória de contrato de locação (art. 68 e art. 72).

Mas a revisão abrange outras circunstâncias ligadas à conjuntura, tal como a valorização histórica do imóvel. Ou seja, embora monetariamente corrigido, pode ser que o aluguel esteja sensivelmente inferior ao seu valor real. Por isso deve ser revisado.

Abordaremos a questão da revisão nos próximos tópicos.

Nesse capítulo nossa pretensão se limita a demonstrar que embora a revisão do aluguel seja um mecanismo previsto na Lei de Locações, é ela derivada da regra *rebus sic stantibus*,

²⁶ FUX, Luiz. Ação revisional de aluguel. In: TUBENCHLAK, James; BUSTAMANTE, Ricardo (Coord.). Livros de Estudos Jurídicos. Rio de Janeiro: Instituto de Estudos Jurídicos, 1991, p. 189-206, v. 5. Acessado no dia 08-01-2015 em <http://www.egov.ufsc.br/portal/pt-br/conteudo/ação-revisional-de-aluguel>. P. 1.

pois serve justamente para resgatar a onerosidade séria e real do contrato e a sua comutatividade.

Tanto a remuneração como a comutatividade são essenciais para a caracterização do contrato de locação, de maneira que não podem deixar de existir ou, de uma forma ou de outra, ficar desequilibradas.

Embora o Código Civil regule a cláusula *rebus sic stantibus* no seu art. 478, a revisão do contrato por desequilíbrio na parte do preço é regulado pela Lei de Locações de forma específica, com requisitos próprios.

Nesse sentido a teoria da imprevisão do Código Civil só deve ser invocada para tentar justificar a revisão do aluguel fora dos parâmetros da Lei de Locações.²⁷

De todo modo, essa revisão do locativo continua sendo uma intervenção judicial no contrato operada, basicamente, porque as circunstâncias iniciais foram modificadas.

E havendo alteração desse equilíbrio original, impõe-se restabelecê-lo por força da equidade.²⁸

4. O aluguel definitivo e o aluguel provisório na Lei 8.245/1991.

Não há muito tempo introduziu-se no direito locatício brasileiro a figura do aluguel provisório nas ações locatícias. Até então todo e qualquer aluguel era, a rigor, definitivo.

No texto original da antiga Lei de Locações, nº 6.649/79, não há qualquer referência à figura do aluguel provisório. O mesmo nas anteriores Leis que regularam a matéria, incluindo aí o Código Civil de 1.916, o Decreto n. 24.150/34 e a Lei nº 4.494/64.

Contudo, a sua introdução no direito brasileiro também não aconteceu com a edição da Lei 8.245/91. Foi um pouco antes, embora tenha sido absorvida a sua figura pela atual Lei de Locações nos artigos 68 e 72.

Percebemos que foi a Medida Provisória nº 227, de 20 de setembro de 1.990, que pela primeira vez tratou do aluguel provisório nas ações locatícias (art. 3º).

Expirado o prazo de validade da Medida Provisória nº 227, outras duas normas de igual importância foram editadas, *ipsis litteris*: Medida Provisória nº 250 e Medida Provisória 267, esta de 21 de novembro de 1990.

²⁷ BARROS, Francisco Carlos Rocha de. Comentários à Lei do Inquilinato: Lei n. 8.245, de 18-10-1991, doutrina e jurisprudência do STJ, TACP, TAMG, TACRJ e TARS, artigo por artigo – São Paulo: Saraiva, 1995. P. 77.

²⁸ FUX, Luiz. Op. Cit. P. 2.

Esta última norma foi convertida na Lei nº 8.157, de 3 de janeiro de 1991, cujo dispositivo tem a seguinte redação:

“Art. 3º Na ação de revisão de aluguel residencial, o locador ou o locatário poderá pedir que o juiz, ao despachar a petição inicial e sem audiência do requerido, lhe arbitre, desde logo, à vista dos documentos indispensáveis à comprovação do valor locativo no mercado da situação do imóvel, o aluguel provisório.

§ 1º O aluguel provisório, que não excederá oitenta por cento do valor indicado na petição inicial, vigorará até que proferida a sentença.

§ 2º Quando houver fundado receio de lesão grave ou de difícil reparação, à vista das alegações e propostas oferecidas na resposta do requerido, o juiz poderá rever o valor do aluguel provisório.

§ 3º Nas sentenças proferidas na ação de que trata este artigo, a apelação será recebida apenas no efeito devolutivo”.

A partir da exposição de motivos das Medidas Provisórias que deram origem à Lei nº 8.157/1991, é possível constatar que à época havia uma preocupação muito grande em modernizar a legislação locatícia, principalmente no ponto que regulava o reajuste e a revisão do aluguel nas locações residenciais.

A crise habitacional crescia junto com o desinteresse dos investidores na destinação de recursos para imóvel de locação, neste caso porque vinha resultando “*em baixas ou até mesmo negativas taxas de retorno sobre o capital aplicado no setor*”.²⁹

Por isso que, na Exposição de Motivos nº 548, de 21 de Novembro de 1990, a Presidência da República entendeu que cumpria “*buscar um equilíbrio que, ao mesmo tempo que assegure uma certa proteção aos locatários, não se constitua em fator de desinteresse aos investidores na aplicação de suas poupanças na construção de imóveis para locação*”.

Entendeu-se necessário que “*alguns dispositivos da Lei do Inquilinato sejam revistos na direção de uma modernização e equidade de tratamento, de forma a evitar a manutenção de restrições que favoreçam por demais a defasagem dos aluguéis, em relação aos preços de mercado*”.³⁰

No que toca especialmente ao dispositivo que regula o aluguel provisório, art. 3º, embora sucinta, a justificativa é bastante esclarecedora para entender a natureza jurídica da medida criada:

“Por sua vez, o art. 3º inova na agilização do processo de revisão do aluguel, permitindo que o juiz fixe um reajuste provisório na base de 80% do laudo do perito,

²⁹ Exposição de Motivos nº 548, de 21 de Novembro de 1990, da Presidência da República Federativa do Brasil, Arquivo do Senado Federal. P 1.

³⁰ Op. Cit. 1-2.

a vigorar até o trânsito em julgado da sentença. Convém destacar que a redução do prazo de revisão judicial e a possibilidade de uma rápida fixação, pelo juiz, de um aluguel provisório contribuirão, decisivamente, para aproximar, de forma gradual, os aluguéis aos preços de mercado, eliminando o acentuado descompasso, derivado sobretudo dos anteriores planos econômicos do Governo”.³¹

Basicamente o Governo pretendia que o locador passasse a receber o quanto antes o aluguel de acordo com seu preço justo, ou seja, que a adequação contratual fosse feita, ainda que precariamente, no início do processo.

A morosidade da Justiça brasileira era incompatível com as pretensões do Governo à época. O objetivo era resgatar o ânimo do mercado imobiliário o mais rápido possível e a duração do processo, até a sentença, certamente frustraria essa expectativa.

O aluguel provisório, nesse sentido, nasceu no direito locatício brasileiro com o objetivo de remediar a crise habitacional, com características de tutela antecipada de urgência no procedimento da ação revisional de aluguel residencial.

Segundo Luiz Fux, o aluguel provisório tem notória inspiração na proteção mediata que algumas medidas cautelares e antecipatórias conferem ao direito material da parte e nas preventivas satisfativas.³² Nas palavras do hoje Ministro do Supremo Tribunal Federal:

“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 que 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 a quantia inferior.”³³

Com esse mesmo espírito a atual Lei de Locações incorporou a figura do aluguel provisório criado pela Lei 8.157/91, disciplinando-o no seu texto original em duas ações locatícias: na revisional de aluguel (art. 68) e na renovatória de contrato de locação (art. 72, §4º).

Posteriormente a Lei 12.112/09 deu nova redação ao art. 62, caput, da Lei 8.245/91 para prever expressamente a figura do despejo por falta de pagamento do aluguel provisório.

³¹ Op. Cit. P. 3.

³² FUX, Luiz. Op. Cit. P. 14.

³³ Op. Cit. P. 18.

Com efeito, ao contrário da Lei 8.157/1991 que regulava o aluguel provisório apenas para a ação revisional de locação residencial, a atual Lei de Locações disciplina a figura para todas as revisionais e também para a ação renovatória de contrato de locação.

Portanto, além da inovação de ampliar o alcance do provisório a outras revisionais, a Lei 8.245/91 também permite que, no curso da ação renovatória de contrato de locação, a parte interessada faça uso dessa medida de cunho antecipatório de mérito.

Veremos que há uma limitação legal para a antecipação, de 80% do valor praticado à época do ingresso com a ação, além da exigência do cumprimento de alguns requisitos para a concessão da medida.

De todo modo e com base nessas considerações, podemos fazer algumas conclusões.

A primeira, é que o aluguel provisório surgiu como mais uma resposta do Governo à crise habitacional. Foi criada, com efeito, para dar agilidade às ações locatícias que visam discutir o valor do aluguel, trazendo-o, o mais rápido possível, ao seu preço de mercado.

Em segundo lugar, dada a necessidade de dar agilidade ao processo, podemos concluir que nas ações locatícias o aluguel provisório constitui uma modalidade de tutela antecipada.³⁴

Para Luiz Fux, com efeito, a razão mesma dessa fixação liminar decorreu da verificação, pelo legislador, do estado de periclitção do direito do locador [ou locatário] em ter que aguardar o desate final do procedimento para só então receber o justo preço da locação.³⁵

O Tribunal de Justiça de São Paulo manifestou-se, no recurso abaixo, entendendo que o provisório tem contornos de tutela antecipada:

“Ainda nesse diapasão, anota a doutrina que esses locativos fixados provisoriamente constituem-se em modalidade de tutela antecipada, figura introduzida pela Lei 8.952/94, que deu nova redação ao artigo 273 do CPC e que, portanto, pode ser revista a qualquer momento processual, sem que se possa falar em preclusão da matéria” (Agravado de Instrumento nº 0035738-16.2004.8.26.0000, Rel. Amorim Cantuária, 1ª. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC), Data do julgamento: 22/03/2005).

Quanto a esse ponto, todavia, relevantes apontamentos são necessários, ainda que breves.

Embora modalidade de tutela antecipada, a concessão do aluguel provisório não está necessariamente submissa às exigências do art. 273, do Código de Processo Civil.

³⁴ FUX, Luiz. Tutela antecipada e locações: os fundamentos da antecipação da tutela e sua aplicação na relação locatícia. Rio de Janeiro: Destaque, 1995, P. 125.

³⁵ Op. Cit. P. 125.

A sua previsão é anterior à Lei nº 8.952/1994, que introduziu a figura da tutela antecipada no Código de Processo Civil. No mais, a Lei de Locações também não submete a concessão das suas liminares (despejo e provisório) ao preenchimento dos requisitos normais da tutela preventiva, ou seja, *periculum in mora* e o *fumus boni iurises*.

As liminares possuem requisitos específicos e próprios previstos em lei. De maneira que, preenchidas as exigências ao art. 62 e do art. 74, é dever do juiz a fixação do provisório, conforme inclusive já decidiu o Tribunal de Justiça de São Paulo:

“Ementa: Locação de imóvel não residencial - Ação revisional de aluguel Demanda de empresa locadora em face de empresa locatária - Decisão que indeferiu a pretensão de fixação de aluguel provisório feito pela locadora, bem como converteu a ação em rito ordinário Parcial reforma - Necessidade Convolação de rito devidamente justificada Previsão procedimental prevista no art. 277, §§ 4º e 5º, do CPC - Fixação de aluguel provisório Obrigatoriedade, quando existente requerimento expresso na peça exordial - Inteligência do art. 68, II, da Lei nº 8.245/91 - Norma cogente. Recurso da autora parcialmente provido” (Agravado de Instrumento nº 2008397-63.2013.8.26.0000 Rel. Marcos Ramos, 30ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 13/11/2013).

“LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL - FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO - OBRIGATORIEDADE – A lei não encerrou faculdade, mas obrigação do juiz quanto à fixação provisória do aluguel. Postergar para a sentença a fixação definitiva, esquivando-se do arbitramento provisório, viola o direito expressamente assegurado - Agravado provido”. (Agravado de Instrumento nº 826826- 0/3, Segundo Tribunal de Alçada Civil, 3ª Câmara, DJ 18/11/03).

“Desde que fornecidos os elementos necessários ao arbitramento do aluguel provisório não pode o juiz negar ou revogar este aluguel o que é um dever e não uma faculdade do juízo, limitada a sua discricionariedade ao valor do aluguel”. (AI 414.018, 1.ª Câmara do 2º TACSPJ. 22.8.94, rel. SOUZA ARANHA).

Por outro lado é preciso reconhecer que os requisitos exigidos pela Lei de Locações muito se assemelham aos requisitos do art. 273, do Código de Processo Civil.

A prova inequívoca do direito e o receio de dano irreparável, ante a urgência em se obter aluguel revisado, também estão presentes no caso do aluguel provisório.

Porém, veremos que a subjetividade da urgência, por exemplo, não existe. Ela é praticamente presumida. Nesse caso o juiz se prende exclusivamente à valoração da prova apresentada pelo interessado, especialmente no que toca ao aumento ou diminuição do aluguel.

Do contrário, submetida estivesse ao regime do art. 273, CPC, o juiz poderia avaliar a pertinência da concessão da medida, quanto à urgência ou à sua irreversibilidade, o que não é o caso.

Limita-se ele a avaliar a suficiência dos elementos apresentados. Se suficientes, cabe ao juiz concedê-lo e ajustá-lo dentro do limite legal:

“Ementa: LOCAÇÃO REVISÃO DE ALUGUEL FIXAÇÃO DE ALUGUÉIS PROVISÓRIOS Obrigatoriedade Desde que fornecidos os elementos necessários ao arbitramento do aluguel provisório, a fixação destes não é uma faculdade do juízo, mas um dever, pois decorre de previsão legal contida no art. 68, II, da Lei 8.245/1991 discricionariedade limitada ao percentual a ser fixado a título de aluguel provisório suficiência de dados e informações prestadas pelo autor na espécie valor arbitrado em R\$ 70.000,00 a título de locativo provisório, devido desde a citação. RECURSO DO AUTOR PROVIDO.” (Agravado de Instrumento nº 2119820-91.2014.8.26.0000, Rel. Berenice Marcondes Cesar, 28ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 09/09/2014).

Portanto, embora espécie de tutela antecipada, o aluguel provisório da Lei de Locações tem seu regime jurídico próprio: procedimento, momento para o requerimento, momento para a concessão, requisitos para a concessão e duração da medida.

Por fim, podemos igualmente concluir que o aluguel provisório é um direito do locador e do locatário à obtenção da antecipação parcial da majoração ou da diminuição do aluguel de mercado. Direito este de cunho patrimonial.

Tendo essa característica, é de se questionar se seria possível que as partes convencionem cláusula limitativa ou supressora desse direito, tolhendo da parte o direito de pleitear aluguel provisório em eventual ação renovatória ou em ação revisional.

Sobre isso nos conta J. Nascimento Franco que houve uma grande discussão no passado sobre a possibilidade de renúncia, por parte do locador, do direito à ação revisional de aluguel prevista no art. 31 da Lei de Luvas.³⁶

Ao final o Supremo Tribunal Federal editou a súmula nº 357, que tem a seguinte ementa: “*é lícita a convenção pela qual o locador renuncia, durante a vigência do contrato, à ação revisional do art. 31 do decreto 24150, de 20/4/1934*”.

Embora a discussão não envolvesse o direito ao aluguel provisório em si, o fato de ter sido permitido o mais, torna bastante aceitável acreditar que o menos também seria permitido. É dizer: sendo permitida a renúncia da revisional, obviamente seria permitida a renúncia do provisório na revisional.

³⁶ NASCIMENTO FRANCO, J. Manual prática da ação revisional. São Paulo, Malheiros, 1992. P. 10.

De fato alguns diriam que a renúncia à ação revisional difere da renúncia à obtenção do provisório, porque enquanto um regula o direito material à obtenção do aluguel justo, o outro diz respeito a direito de cunho eminentemente processual.

Contudo, no nosso entender ambos são renunciáveis porque versam sobre interesses privados: ao aumento ou diminuição do aluguel. Para o locatário, representa passar a pagar menos aluguel e para o locador, receber mais.

Segundo Francisco Amaral, a renúncia pode visar quaisquer direitos, menos os personalíssimos e os de ordem pública, como os de família. É ato de declaração de vontade, sendo renunciáveis os direitos que protegem interesses privados.³⁷

Como nenhum deles tem contorno jurídico de norma cogente, parece inexistir motivo para distingui-los. Portanto, os interesses em jogo são nitidamente particulares, ou seja, a ordem pública ou a própria Lei de Locações não estariam violadas com a renúncia de nenhum desses direitos.

Por outro lado talvez não fosse possível aplicar o mesmo raciocínio na ação renovatória, tendo em vista que o art. 45 da Lei 8.245/1991 proíbe expressamente a renúncia a esse direito ao dispor que:

“são nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto”.

Nesse caso a Lei de Locações expressamente veda qualquer cláusula impeditiva do direito à renovação do contrato de locação.

Contudo, não é essa a melhor interpretação. Fácil perceber que o direito objeto da vedação é aquele de titularidade do locatário, não o do locador.

Na renovatória de contrato de locação há em conflito dois direitos opostos, um do autor (direito à renovação) e outro do réu (direito à revisão do aluguel e direito ao aluguel provisório).

A doutrina reconhece o direito à proteção do fundo de comércio como de ordem pública. Porém, o direito à revisão do aluguel é nitidamente de cunho patrimonial. Nesse sentido Carlyle Popp³⁸ e Francisco Carlos Rocha de Barros³⁹.

³⁷ AMARAL, Francisco. Direito civil: introdução. 7.ed.rev., atual. e aum. – Rio de Janeiro: Renovar, 2008. P. 214.

³⁸ POPP, Carlyle. Comentários à Nova Lei do Inquilinato: Lei nº 8.245 de 18.10.1991. Curitiba: Juruá, 1996. P. 238.

³⁹ BARROS, Francisco Carlos Rocha de. Op. Cit. P. 77.

Como na renúncia à revisão do aluguel na renovatória, pelo locador, não irá atingir o direito à proteção ao fundo de comércio, nem afastar o direito à renovação, parece-nos possível admitir a renúncia do direito à obtenção do aluguel também nessa ação.

E inclinamo-nos a aceita-la principalmente com base nos argumentos fortes de J. Nascimento Franco:

“Declarando, no art. 45, serem nulas as cláusulas contratuais que venham elidir seus objetivos, a Lei 8.245/91 não altera esse entendimento jurisprudencial predominante [da súmula 357, STF], pois uma das mudanças criadas pelo legislador foi o retorno à liberdade de contratar, em razão da qual locador e locatário podem e devem convencionar tudo quando corresponder à sua intenção. Logo, desde que não violem a lei, valem todas as cláusulas livremente pactuadas, entre as quais podem ser inseridas as que vedam a revisão do aluguel durante certo tempo, principalmente quando houve justificações plausíveis, tais como a construção, pelo inquilino, de novas áreas incorporadas ao imóvel independente de indenização, a compra de fundo de comércio condomitantemente com a contratação da locação etc São, portanto, válidas tanto as cláusulas pelas quais as partes renunciam à revisional, como as que estabelecem para ela prazo maior ou menor do previsto na Lei do Inquilinato”.⁴⁰

No mesmo sentido Sylvio Capanema de Souza:

“Parece-nos fora de dúvida que, em se tratando de direito patrimonial e, portanto, disponível, nada impede que as partes contratantes renunciem à ação revisional, sendo válida a cláusula que assim estabelecer”⁴¹

Sobretudo essa posição deve ser aceita em contratos atípicos, como é caso do *built to suit*, cuja previsão de renúncia consta expressamente da Lei de Locações, no art. 54-A, §1º, introduzida pela 12.744/12 com a seguinte redação: “*poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação*”.

Portanto, é aceitável admitir a renúncia ao direito à ação revisional de aluguel e de todas as medidas e direitos, inclusive ao aluguel provisório, e também da renúncia apenas do aluguel provisório na renovatória de contrato de locação.

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 127.355/SP, da Quinta Turma e de Relatoria do Ministro Edson Vidigal, DJ 21.10.1997, permitiu a renúncia à ação revisional. A ementa tem o seguinte teor:

“LOCAÇÃO – RENÚNCIA – AÇÃO REVISIONAL. – Cláusula livremente pactuada pelas partes, na qual o locador renuncia ao direito de ingresso com ação

⁴⁰ NASCIMENTO FRANCO, J. Manual prática da ação revisional. Op. Cit. 11.

⁴¹ SOUZA, Sylvio Capanema de. A Lei do Inquilinato Comentada. Op. Cit. P. 339.

revisional de aluguéis pelo prazo avençado, não ofende ao disposto no artigo 45 da Lei do Inquilinato (...).”.

Especificamente permitindo o direito à renúncia à obtenção do aluguel provisório citamos o seguinte recurso julgado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo:

“Ementa: LOCAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. MEDIDA LIMINAR DE FIXAÇÃO DO ALUGUEL PROVISÓRIO. CONSTATAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA CONTRATUAL IMPEDITIVA DE REVISÃO DO ALUGUEL. PREVALECIMENTO DE SEUS EFEITOS, EM PRINCÍPIO, DE MODO A OBSTAR O DEFERIMENTO DA ANTECIPAÇÃO. REVOGAÇÃO DETERMINADA. RECURSO PROVIDO. A existência de cláusula contratual que expressamente veda a revisão do aluguel durante o respectivo período de vigência, cuja validade, em princípio, é de ser admitida, não possibilita o deferimento da medida antecipatória de arbitramento provisório de novo aluguel, fazendo-se necessário um maior aprofundamento da discussão do tema, até porque insuficientes os elementos para a afirmação da probabilidade do direito afirmado” (Agravado de Instrumento nº 0343291-65.2009.8.26.0000, Relator(a): Antonio Rigolin, 31ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 16/03/2010).

Porém, prudente a advertência de que esse assunto não é pacífico. Nesse sentido citamos o Agravado de Instrumento nº 0020681-55.2004.8.26.0000, de Relatoria do Des. Orlando Pistoresi, da 8ª. Câmara do Quarto Grupo (Extinto 2º TAC), do Tribunal de Justiça de São Paulo, no qual há inúmeros precedentes contrários à renúncia, inclusive do Superior Tribunal de Justiça.

Citamos também a posição de juristas do porte de Alfredo Buzaid e Pontes de Miranda, contrários à renúncia do direito à revisão do aluguel, conforme nos noticia Biasi Ruggiero.⁴²

Feitas essas breves considerações, trataremos agora do aluguel provisório nas ações locatícias de: revisional de aluguel, renovatória de contrato de locação e de despejo por falta de pagamento.

5. O aluguel provisório na ação revisional de aluguel.

A ação revisional prevista na Lei de Locações tem como objetivo atualizar o aluguel praticado entre as partes contratantes para o seu preço de mercado. Está prevista no art. 19 e seu procedimento está regulado no art. 68 a 70.

⁴² RUGGIERO, Biasi. Questões imobiliárias. Ed. Saraiva, 1997. P. 254.

Decidindo o REsp nº 4.740/SP, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, de Relatoria do Ministro Sálvio de Figueiredo, traçou com bastante clareza os objetivos da revisional:

“Através dela se pretende não a singela correção do valor locativo, mas a sua aproximação mais exata quanto possível ao valor do mercado, ou seja, colima-se efetivamente atualizar o valor do aluguel tornando-o compatível com os valores locativos vigentes no mercado na data da propositura da ação”

É medida com nítido caráter intervencionista, cuja decisão proferida no processo tem o poder de alterar a relação contratual inicialmente estabelecida, aumentando ou diminuindo o aluguel⁴³, seja esta relação contratual escrita ou simplesmente verbal, a exemplo do seguinte julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“APELAÇÃO CÍVEL Ação revisional de aluguel. Contrato verbal de locação comercial (não residencial). Interposição contra a sentença que fixou o valor do aluguel em R\$ 3.400,00. Prova pericial robusta, convincente e imparcial. Preenchidos os requisitos do artigo 19 e 68, da Lei n.º 8.245/91. Sentença mantida.” (Apelação nº 0000120-87.2012.8.26.0595, Relator Des. Mario A. Silveira, 33ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 25/02/2013).

O aluguel provisório, na revisional, está previsto no inciso II, do art. 68, com a seguinte redação:

“Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes: a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente”.

Especificamente para essa ação, a finalidade do aluguel provisório é justamente a de antecipar o provimento final buscado pela parte ao propô-la. Ou seja, logo no início da ação a parte poderá adequar – dentro dos limites legais – o valor praticado ao seu preço de mercado.

Assemelha-se o aluguel provisório a um pedido de tutela antecipada, aliviando desde o início da ação o prejuízo suportado pelo locador ou pelo locatário, restabelecendo a comutatividade inicial do contrato.

A respeito da sua natureza jurídica são oportunas as palavras de William Santos Ferreira:

⁴³ FERREIRA, William Santos Ferreira *in* FARIAS, Cristiano Chaves de. DIDIER JR., Fredie. (Coord.). Procedimentos especiais cíveis. Legislação extravagante. Ed. Saraiva, 2003. P. 987.

“A natureza jurídica dessa concessão liminar é de antecipação de tutela, pois concede-se antes do momento usual (antecipação) o bem da vida pretendido pelo autor (a tutela almejada), isto é, a revisão judicial do locativo, adequando-o ao valor de mercado”⁴⁴

As mesmas pessoas que possuem legitimidade para ingressar com a ação revisional de aluguel prevista na Lei de Locações são aquelas que a possuem para pleitear o provimento antecipatório.

O pedido é feito na petição inicial pelo autor, oportunidade em que será indicado o valor do aluguel definitivo pretendido e o seu correspondente a título de provisório – que não pode ultrapassar 80% daquele valor.

Lembrando que o sublocador e o sublocatário também possuem legitimidade para propor, entre eles, ação revisional, o que consequentemente lhes confere o direito de pleitear o aluguel provisório (art. 14 c/c §1º, do art. 69, Lei de Locações).⁴⁵

Nota-se que a Lei de Locações exige pedido expresse do autor para a concessão da medida (inciso II, do art. 68): “(...) o juiz, se houver pedido (...) fixará aluguel provisório”.

Portanto, o juiz não está autorizado a agir de ofício⁴⁶, arbitrando aluguel provisório sem pedido do autor. Isso por expressa proibição legal, embora, nesse caso, também poderíamos invocar a regra do art. 128, do Código de Processo Civil que determina ser defeso ao juiz conhecer de questões não suscitadas pelas partes.

O Tribunal de Justiça de São Paulo já decidiu contrário à fixação de ofício do aluguel provisório, segundo o Acórdão abaixo, o qual, embora tenha analisado a questão na ação renovatória de contrato de locação, é possível aplicarmos à revisional porque em ambas as ações a lei de locações exige pedido expresse da parte interessada (art. 68 e art. 72):

“Ementa: LOCAÇÃO Pretensão renovatória. Sublocação. Fixação do aluguel provisório de ofício, posto inexistir requerimento nesse sentido formulado pela sublocadora na contestação. Artigo 72, parágrafo 4º, da Lei Federal nº 8.245/91. Não cabimento Decisão anulada. Agravo de instrumento provido.” (Agravo de Instrumento nº 2204520-97.2014.8.26.0000, Rel. Des. Sá Duarte, 33ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 15/12/2014).

Nesse mesmo dispositivo (II, art. 68) a Lei de Locações também regula o momento processual em que o aluguel provisório deverá ser concedido na ação revisional: no despacho inicial em que designar a ação de conciliação.

⁴⁴ Op. Cit. P. 1002.

⁴⁵ Francisco Carlos Rocha de Barros. Op. Cit. P. 472.

⁴⁶ Tribunal de Justiça de São Paulo. Julgamento do recurso de Agravo de Instrumento nº 2204520-97.2014.8.26.0000, 33ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. Sá Duarte, DJ 15/12/2014.

Sylvio Capanema de Souza afirma que o pedido deve ser apreciado no primeiro contato que o juiz tiver com a petição inicial, de maneira que o valor arbitrado deva constar do mandado citatório.⁴⁷ William Santos Ferreira⁴⁸ e Silvio de Salvo Venosa⁴⁹ também compartilham esse entendimento.

Portanto, a princípio seria razoável concluir que o juiz não possui a prerrogativa de postergar a apreciação do pedido para outra oportunidade, como, por exemplo, no momento em que apresentada a contestação do réu ou quando realizada a perícia judicial.

O inciso II, do art. 68, parece ser bastante taxativo nesse sentido: “*ao designar a audiência de conciliação, o juiz, (...) fixará aluguel provisório (...)*”.

Outro argumento reforça esse entendimento. Como o procedimento adotado nessa ação é o sumário, o cotejo dos artigos 277 e 278, do Código de Processo Civil, com o disposto no art. 68, II, este da Lei de Locações, percebe-se que a apreciação do pedido de fixação do aluguel provisório e o recebimento da contestação se dão em momentos completamente distintos: o primeiro no despacho inicial e, o segundo, na própria audiência, quando nesta ocasião já deve necessariamente ter sido fixado o aluguel.

Diferir a apreciação do pedido formulado na inicial para o momento do recebimento da contestação, com efeito, além de claramente negar vigência ao disposto na Lei de Locações, faria com que o juiz tivesse que fixar o aluguel provisório na própria audiência de conciliação, momento em que receberia a contestação.

Esse tipo de interpretação é manifestamente *contra legem* e não deve ser aceita, segundo decidiu o Tribunal de Justiça de São Paulo no julgamento do Agravo de Instrumento nº 826.826-00/3, da 3ª Câmara do 2ª TACSP, DJ 18-11-2003, cuja ementa transcrevemos:

“Locação – Revisional – Aluguel provisório – Fixação (artigo 68, II, da Lei 8.245/91) – Necessidade. A lei não encerrou faculdade, mas obrigação do juiz quanto à fixação provisória do aluguel. Postergar para a sentença a fixação definitiva, esquivando-se do arbitramento provisório, viola o direito expressamente assegurado”.

O Superior Tribunal de Justiça também decidiu dessa maneira em algumas ocasiões, a exemplo do julgamento do REsp nº 29.063/SP, de Relatoria do Ministro Jesus Costa Lima, Quarta Turma, DJ de 06/03/1995 e REsp nº 873.151/RS, de Relatoria do Ministro Gilson Dipp, Quinta Turma, DJ de 17/02/2007. Veja a ementa do Acórdão do primeiro julgamento citado, com grifo nosso:

⁴⁷ SOUZA, Sylvio Capanema de. A Lei do Inquilinato Comentada. Op. Cit. P. 342.

⁴⁸ FERREIRA, William Santos. Op. Cit. P. 1003.

⁴⁹ VENOSA, Silvio de Salvo. Lei do Inquilinato. P. 331.

"LOCAÇÃO. REVISIONAL. TEMPESTIVIDADE. ALUGUEL PROVISÓRIO. ELEMENTOS. ONUS DO INTERESSADO. FIXAÇÃO. MOMENTO. I. A AÇÃO REVISIONAL, COMO OCORREU NO CASO, PODIA SER PROPOSTA TRES ANOS APOS ACORDO DEVIDAMENTE HOMOLOGADO EM JUIZO, SENDO IRRELEVANTE A EXISTENCIA DE CLAUSULA COM EFEITOS FUTUROS. II. **O ALUGUEL PROVISÓRIO, SEGUNDO RESULTA DA LEI E DE SEU CARATER CAUTELAR, DEVE SER FIXADO QUANDO DESPACHADA A PETIÇÃO INICIAL E SEM AUDIENCIA DA OUTRA PARTE, SE O AUTOR O REQUERER**, FORNECENDO OS ELEMENTOS INDISPENSÁVEIS, TAIS COMO PESQUISAS DE MERCADO, ESTIMATIVAS DE CORRETORES IMOBILIARIOS CREDENCIADOS, ENFIM, ELEMENTOS IDONEOS QUE VIABILIZEM O DEFERIMENTO DO PEDIDO. **NÃO CABE FAZE-LO DEPENDER DE PERICIA DETERMINADA DE OFICIO PELO MAGISTRADO, POR NÃO LHE SER DEFESO SUPRIR OMISSÃO DO INTERESSADO NO CUMPRIMENTO DE ONUS IMPOSTO POR LEI.** A MEDIDA TERA VEZ PARA VIABILIZAR O ALUGUEL DEFINITIVO AO ENSEJO DA PROLAÇÃO DA SENTENÇA. III. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO". (grifamos).

Outra não é a opinião de SÍLVIO DE SALVO VENOSA, segundo o qual:

"Ao proferir o despacho inicial do procedimento sumário, se houver requerimento, o juiz fixará um aluguel provisório, que será devido desde a citação até a sentença transitada em julgado (art. 69)."⁵⁰

Nesse sentido estamos filiados à corrente a favor da apreciação obrigatória do pedido formulado pelo autor, de maneira que ao juiz cabe conceder o aluguel provisório ou negá-lo, mas nunca deixar de apreciá-lo.

Contudo, embora determine a sua fixação no início da ação, a Lei de Locações parece vinculá-la apenas quando o pedido de aluguel provisório for feito também no início da ação.

Difícil deixar de questionar se ocorreria a preclusão do direito do autor de obter o aluguel provisório se o pedido não for formulado no início da ação.

A doutrina autorizada entende que não, na linha de Sylvio Capanema, Paulo Fabião e Wilson Marques⁵¹ e J. Nascimento Franco⁵² e William Santos Ferreira. Nesse sentido nos ensina este último doutrinador:

"Se é admitido que logo que distribuída a ação haja o requerimento de fixação do aluguel provisório, momento em que os elementos informativos para o órgão

⁵⁰ P. 331.

⁵¹ CAPANEMA, Sylvio, Paulo Fabião & Wilson Marques. O novo Regime Jurídico da Locação, Biblioteca Jurídica CEPAD, 1991. P 179.

⁵² NASCIMENTO FRANCO, J. Manual prática da ação revisional. P. 64.

julgador são apenas fornecidos pelo autor (já que não instaurado o contraditório) e ainda de forma superficial, não vemos óbice a que isso ocorra em momento futuro; aliás, normalmente o processo avançado conterá maiores e melhores elementos para serem auferidos pelo órgão julgador do que quando do ajuizamento da ação; e não o contrário!”⁵³

É esse o entendimento mais razoável, com o qual concordamos.

Contudo, se o pedido for formulado quando já estiver estabelecida a relação jurídica processual, ponderam os doutrinadores Sylvio Capanema, Paulo Fabião e Wilson Marques que, nesse caso, o juiz teria que observar o princípio do contraditório e determinar a intimação do réu para se pronunciar a respeito⁵⁴, o que também nos parece ser bastante razoável, já que nesse momento processual o réu poderia apresentar elementos que levem o juiz a se convencer pelo indeferimento do pedido.

Por sua vez, a Lei de Locações exige que o interessado preencha alguns requisitos para ter direito à fixação do provisório.

Em primeiro lugar o interessado deve ser titular do próprio direito à ação revisional, ou seja, deve demonstrar o transcurso do prazo legal de três anos do início da relação ou três anos do último acordo⁵⁵. Naturalmente que só terá direito ao provisório se obrigatoriamente tiver direito ao provimento definitivo. Portanto, o interessado deve comprovar que não é carecedor da ação revisional.

Deverá também demonstrar que o aluguel está em desconformidade com o valor de mercado e que, por esse motivo, deve ser majorado ou diminuído.

Essa demonstração não deverá ser feita de maneira exaustiva. O inciso II, do art. 68 fala em “*elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar [pelo juiz]*”.

O aluguel provisório tem natureza de tutela antecipada e, sob esse aspecto, a apreciação do pedido para a sua concessão é baseado em provas limitadas, de certa forma superficiais, mas que sejam suficientes para indicar a existência do direito.

Significa dizer que para a sua fixação não devem ser exigidas provas exaustivas, sob pena de ficarem frustrados os objetivos da Lei ao concedê-lo.

Na verdade a prova exaustiva é aquela realiza pelo perito nomeado pelo juiz, sempre indispensável na revisional de aluguel. Mas é imprescindível apenas para a fixação do aluguel

⁵³ FERREIRA, William Santos. Op. Cit. P. 1003.

⁵⁴ Op. Cit. P. 179.

⁵⁵ Op. Cit. P. 988.

definitivo, não do provisório, até porque o inciso II, do art. 68, da Lei de Locações é taxativo ao dizer que esses elementos são trazidos pelo autor da demanda, não pelo perito.

Nesse sentido Silvio de Salvo Venosa entende que:

“Não nos parece a melhor solução a determinação de perícia para essa fixação provisória. Prova pericial, a essa altura, quando as partes podem chegar a acordo na audiência, encarecerá desnecessariamente o processo. O texto introduzido pela Lei nº 12.112/2009 parece afastar definitivamente a perícia nessa fase”.⁵⁶

Gildo dos Santos é ainda mais taxativo ao dizer que:

"o arbitramento do locativo provisório deve ter por base a documentação apresentada pelo autor, ainda que superficial seja o juízo de valor. Inadmissível a substituição desse meio probatório pelo pericial. Ao despacho liminar da espécie, inaudita altera pars, a lei já confere a característica de medida cautelar, não se admitindo que seja esvaziada por outra ordem de providências"⁵⁷

Por outro lado, a lei não especifica quais seriam esses elementos suficientes para o convencimento do juiz, apresentados pelo autor.

Mas embora tenha deixado ao critério das partes, a doutrina autorizada (Capanema⁵⁸, Venosa⁵⁹, Nascimento Franco⁶⁰ e Gildo dos Santos⁶¹) vem ajudando a moldar a interpretação desse dispositivo, indicando como provas suficientes: laudos encomendados, assinados por engenheiros, arquitetos ou corretores; recortes de jornais; cópia de contratos de locação de apartamentos no mesmo prédio ou bairro, similares àquele da ação; pesquisas de mercado, etc.

O Tribunal de Justiça de São Paulo compartilha desse entendimento:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO REVISIONAL ALUGUEL PROVISÓRIO - ARBITRAMENTO - CRITÉRIO - RECURSO IMPROVIDO. Em ação revisional, como a exata dimensão do valor locativo somente poderá ser deslindada a final com base nos dados a serem obtidos através da perícia avaliatória, claro está que na estimativa do aluguel provisório o juiz levará em conta os elementos informais fornecidos, tanto pelo locador, como pelo locatário (art. 68, inciso I, da Lei nº 8.245/91, com as modificações introduzidas pela Lei nº 12.12/09), quando suficientes para uma cognição superficial e aptos para fundamentar o arbitramento. Omis. A lei do inquilinato não encerra uma faculdade, mas sim uma obrigação do juiz quanto à fixação provisória do aluguel. Esquivar-se do arbitramento provisório importa violação de direito expressamente assegurado (art.

⁵⁶ VENOSA, Silvio de Salvo. Lei do Inquilinato. P. 331.

⁵⁷ SANTOS, Gildo dos., Locação e Despejo – Comentários à Lei 8.245/91, 6ª. Ed., RT, P. 521.

⁵⁸ SOUZA, Sylvio Capanema de. A Lei do Inquilinato Comentada. P. 344.

⁵⁹ VENOSA, Silvio de Salvo. Lei do Inquilinato. P. 331.

⁶⁰ NASCIMENTO FRANCO, J. Manual prática da ação revisional. P. 52.

⁶¹ SANTOS, Gildo dos., Op Cit. P. 522.

68, I, da Lei nº 8.245/91). No caso subjudice, não vislumbro, à primeira vista, nenhuma ilegalidade na fixação do aluguel provisório em 65% do pedido, fundado no laudo de avaliação de fls. 42/96, haja vista que nesta fase do procedimento não devem ser exigidas provas exaustivas para a sua fixação sob pena de se frustrar os objetivos da lei." (AI 0007622-53.2011.8.26.0000, rel. Renato Sartoreli, 26ª Câmara de Direito Privado do TJ/SP, j. 13.04.11).

Nesse sentido, convém ao autor fortalecer ao máximo a prova apresentada ao juiz para convencê-lo de que o aluguel indicado acompanha o preço de mercado. Não só para obter o provisório, mas também para minimizar a diferença do aluguel definitivo que será apurado na perícia.

Às vezes, contudo, tendo em conta a singularidade do imóvel, o autor não consegue apresentar elementos seguros ao juiz.

Insuficiente a prova, parece não haver alternativa senão o indeferimento da medida, sem que, contudo, preclua o direito do autor à sua obtenção.

Esse entendimento não entra em conflito com o exposto acima, quando nos manifestamos contrários ao diferimento da apreciação do pedido provisório. Por se tratar norma cogente, de fato a Lei de Locações torna obrigatória a apreciação do pedido no início da demanda (II, art. 68).

Discute-se a respeito de imóveis singulares, completamente peculiares na região em que está localizado, a exemplo de um galpão industrial em zona composta apenas de prédios residenciais.

Embora existam métodos seguros para a quantificação do aluguel nesses casos, é possível que no início da ação o autor não consiga trazê-los ao juiz.

Daí porque, excepcionalmente, entendemos que deva o pedido ser inferido, resguardando ao autor o direito de revê-lo no momento em que existirem, nos autos, tais elementos seguros. Ou seja, depois da perícia ou na sentença.

Entendemos que deixar de apreciar não é o mesmo que indeferir o pedido. Por isso o caso aqui difere dessa regra. Não havendo elementos seguros trazidos pelo autor, cabe ao juiz indeferir o pedido e resguardar ao autor o direito de revê-lo em outra oportunidade, isso em se tratando de casos envolvendo imóveis excepcionais. Porque, salvo melhor juízo, nos demais casos o indeferimento deve ser atacado com recurso de agravo de instrumento (art. 522, Código de Processo Civil).

Reforça essa posição o fato mencionado acima de parte da doutrina ser favorável à possibilidade de fixação do aluguel provisório em momento posterior ao início da ação.

Preenchidos os requisitos o pedido deve ser deferido. Nesse caso a discricionariedade do juiz se limita ao percentual previsto em Lei para a fixação do aluguel provisório⁶² - correspondente a 80% do definitivo.

Na ação intentada pelo locador, com efeito, o provisório nunca deve ultrapassar esse percentual em comparação ao pedido definitivo. Tomando como base o contrato de locação em que as partes praticam aluguel de R\$ 500,00, se o autor ingressar com a revisional indicando como aluguel de mercado a quantia de R\$ 1.000,00, o juiz está limitado a fixar o provisório em R\$ 800,00.

Poderá, contudo, fixa-lo em patamar inferior se as provas não forem seguras o bastante para aceitar o valor indicado. Por exemplo, em R\$ 700,00.

Quando a ação for proposta pelo locatário a regra é um pouco diferente. Como o objetivo é diminuir o aluguel vigente, a discricionariedade do juiz estará limitada a 80% dessa quantia. Praticando-se entre as partes o aluguel de R\$ 2.000,00, embora proposto como locativo pelo locatário a quantia de R\$ 1.000,00 como sendo o preço de mercado, a lei limita o provisório ao valor de R\$ 1.600,00, ou seja, 80% do aluguel vigente.

Esse é o disposto nas alíneas “a” e “b” do inciso II, do art. 68, da Lei de Locações, com a redação dada pela Lei nº 12.112/09

“a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente;”

Convém mencionar entendimento recente do Tribunal de Justiça de São Paulo de optar por estabelecer um valor intermediário entre o valor apresentado pelo autor e aquele apresentado pelo réu, este normalmente por recurso. Tomando conhecimento que o réu indica um valor inferior (ou superior, no caso locador) àquele indicado pelo autor na petição inicial e fixado pelo juiz, o Tribunal de Justiça de São Paulo vem aplicando a regra da média aritmética entre esses dois valores. Por exemplo, se na revisional do locador houve pedido de fixação do aluguel na quantia de R\$ 10.000,00, cujo provisório encontra limite na quantia de R\$ 8.000,00 e a resposta do réu vier apresentando aluguel em R\$ 8.000,00, cujo provisório encontra limite em R\$ 6.400,00, há julgados entendendo razoável fixa-lo no valor médio dos dois, ou seja, em R\$ 7.200,00 ($R\$ 8.000,00 + R\$ 6.400,00 / 2$).

Citamos o julgamento dos agravos de instrumento nº 2081985-69.2014.8.26.0000, da 35ª Câmara de Direito Privado, DJ 04/08/2014, Des. Rel. Leonel Costa; 2096252-46.2014.8.26.0000, da 33ª Câmara de Direito Privado, DJ 28/07/2014, Des. Rel. Carlos Nunes

⁶² SOUZA, Sylvio Capanema de. A Lei do Inquilinato Comentada. P. 343.

e, 0049782-59.2012.8.26.0000, da 32ª Câmara de Direito Privado, DJ 12/04/2012, Des. Rel. Luis Fernando Nishi.

O aluguel provisório na ação revisional é devido desde a citação (II, art. 68, Lei de Locações) e o seu reajuste, no curso da ação, será feito de acordo com o pactuado no contrato ou na lei (§2º, do art. 62, Lei de Locações), neste último caso anualmente a partir da fixação.⁶³

A despeito da contestação, apresentada em audiência, o réu tem a opção de formular pedido de revisão do provisório nos próprios autos e de interpor recurso de agravo de instrumento diretamente para o Tribunal.

Não obstante, a Lei de Locações expressamente determina que “*sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto*” (III, art. 68).

Gildo dos Santos, comentando este dispositivo, esclarece que:

“agora, com a recente alteração da Lei do Inquilinato [Lei nº 12.112/09], o pedido de reexame ou revisão da fixação da renda provisória impede a fluência do prazo do agravo de instrumento recursal, pois ‘o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório’, nos exatos termos do inciso V do art. 68, sob estudo. O prazo recursal somente terá início após a regular intimação da decisão que acolhe, ou não, esse pedido de reexame ou revisão da primeira interlocutória”.⁶⁴

Diante do que dispõe a Lei, ingressando nos autos e até a audiência marcada, cuja data necessariamente constará do despacho inicial de citação, cabe ao réu formular, em primeiro lugar, pedido de reconsideração ao juízo da ação revisional.

O pedido naturalmente deverá trazer aos autos elementos que convençam o juiz a mudar a sua posição original, seja cassando a decisão e mantendo o aluguel base, seja levando-o a um patamar inferior àquele fixado, quando um novo provisório será fixado. É ônus processual do réu (art. 333, II, CPC) fundamentar o pedido de revisão:

“Incumbe ao réu o ônus de demonstrar a pertinência da alteração do montante estabelecido pelo juiz a título de aluguéis provisórios, razão pela qual, não havendo no recurso dados para que o tribunal possa aferir com segurança a razoabilidade da proposta do locatário, é de ser mantida a decisão de primeiro grau, fundada nos elementos constantes da revisional, e que levaram o magistrado ao convencimento exposto na decisão ora impugnada” (Agravo de Instrumento nº 0022714-13.2007.8.26.0000, Relator Des. Jesus Lofrano, 27ª Câmara do Ext. 2º TAC, Data do julgamento: 07/08/2007).

⁶³ FERREIRA, William Santos. Op. Cit. P. 1010.

⁶⁴ SANTOS, Gildo dos., Op Cit. P. 525.

De uma forma ou de outra, pela leitura dos dispositivos (incisos III e V, ambos do art. 63), compreende-se que a Lei de Locações exige, como pressuposto recursal do agravo de instrumento, que o réu tenha formulado nos autos o pedido de revisão. Uma etapa antecede a da outra, determinou a Lei.

A propósito do entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo, recordamos a existência do Enunciado nº 7 do Centro de Estudos e Debates do extinto 2º Tribunal de Alçada Cível de São Paulo, que diz: *“fixado o aluguel provisório na ação revisional, o interesse recursal do réu somente surgirá se não for atendido o seu pedido de revisão daquela fixação”*.

De acordo com alguns julgados, percebemos que o Tribunal de Justiça de São Paulo continua adotando esse mesmo entendimento:

“Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO LOCAÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO INSURGÊNCIA DIRETAMENTE À INSTÂNCIA SUPERIOR FALTA DE INTERESSE RECURSAL IMPUGNAÇÃO QUE DEVE SER ENDEREÇADA AO JUIZ DA CAUSA INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 68, III, DA LEI 8.245/91 RECURSO NÃO CONHECIDO. Agravo de Instrumento não conhecido.” (Agravo de Instrumento nº 2021132-94.2014.8.26.0000 , Relator Des. Jayme Queiroz Lopes, 36ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 20/03/2014).

“Agravo de Instrumento. Ação revisional de aluguel. Aluguel provisório. Insurgência da parte diretamente à Instância recursal. Ausência de prévia impugnação endereçada ao juiz da causa. Falta de interesse recursal. Reconhecimento. Recurso não conhecido. Sem pedido para que seja revisto o aluguel provisório fixado em autos de ação revisional, não há interesse recursal do réu, só aflorado se e quando não for atendido seu pedido de redução daquela fixação.” (AI nº 1.011.422-0/1, Rel. Des. Orlando Pistorresi).

Contudo, é possível também encontrar, no mesmo Tribunal de Justiça de São Paulo, entendimento a favor do conhecimento de recurso contra a decisão que fixou o provisório sem que pedido de revisão tenha sido formulado ao juiz de primeiro grau, a exemplo do agravo de instrumento nº 0239371-07.2011.8.26.0000, de rel. do Des. Palma Bisson, da 36ª Câmara de Direito Privado, DJ 10/11/2011, em cujo acórdão consta a seguinte fundamentação para o conhecimento do recurso:

“Conhecível é o presente agravo, porque, sem prejuízo da contestação e até a audiência a agravante, ré na revisional de aluguel, poderia pedir ao juiz desta fosse revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos necessários (inciso III do art. 68 da Lei nº 8.245/91), mas, como tal pedido de revisão interrompe o prazo de

interposição do recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório (inciso V do art. 68 da Lei nº 8.245/91, acrescido pela Lei nº 12.112, de 09.12.2009), este é sinal da pronta recorribilidade do tal decidido caso não tenha havido aquele pleito”.

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 567.801/MG, de Relatoria do Ministro José Arnaldo Da Fonseca, DJ 28/09/2004, da Quinta Turma, também foi contrário ao entendimento que vem prevalecendo no Tribunal de Justiça de São Paulo, portanto, favorável à tese da faculdade de se optar entre formular o pedido de reconsideração ou interpor diretamente ao Tribunal o recurso cabível:

“Recurso Especial. Locação. Decisão que fixa, de plano, o aluguel provisório. O pedido de revisão do valor na 1ª instância é uma faculdade, podendo a parte agravar de instrumento. Recurso conhecido e provido para que, retornando à Corte a quo, seja julgado o agravo de instrumento.”

No sistema tradicional do Código de Processo Civil pedido de reconsideração de decisão interlocutória não tem força para interromper ou suspender prazo recursal. Caso a parte se sinta prejudicada pela decisão, deve imediatamente apresentar seu recurso para tentar revertê-la. Esse é o entendimento praticamente pacificado nos Tribunais Estaduais (Agravo de Instrumento nº 0069489-13.2012.8.26.0000, 2ª Câmara de Direito Privado, Rel. Álvaro Augusto dos Passos, DJ 02/07/2012) e no Superior Tribunal de Justiça (AgRg no AREsp 468743-RJ - Rel. Min. RAUL ARAÚJO - 4ª Turma - j. 08/04/2014 - in DJ 13/05/2014).

Portanto, parece que a Lei de Locações inovou nesse sentido, trazendo ao processo civil brasileiro um pedido de reconsideração que, *juris et de jure*, interrompe o prazo recursal.

Claro que essa regra é específica à ação revisional de aluguel e também a esse momento processual. De todo modo continua curioso compreender o motivo de ter sido estabelecido um tratamento distinto como este.

Voltando um pouco, lembramos que a ação revisional, além adotar o rito sumário, tem peculiaridades próprias que, basicamente, buscam dar singeleza e celeridade ao procedimento (aluguel provisório, contestação em audiência etc).

A exigência do pedido de reconsideração nos parece contrária a esses objetivos, na verdade bastante incoerente.

É contrária inclusive ao direito que o réu tem de apresentar a sua versão dos fatos pela primeira vez aos autos, com relação ao pedido de revisão do locativo. O provisório foi fixado sem a sua oitiva. A celeridade na apreciação do direito do autor ao provisório exige, pelo princípio da igualdade processual, a mesma rapidez na apreciação do pedido de reforma ou revisão desse valor.

A exigência imposta pela Lei de Locações parece dificultar esse processo, tornando-o ainda mais moroso.

Porque, na prática, são raríssimas as vezes que o juiz reconsidera sua decisão. Embora *initio litis*, a fixação do provisório pelo juiz é normalmente feita com base em elementos seguros. Descartada a hipótese de prova falsa ou de laudos encomendados, dificilmente o juiz é enganado nesse momento processual.

De toda forma, parece mais coerente com o sistema permitir que o réu possa optar entre fazer o pedido ou ir diretamente ao Tribunal.

Porque, nesse último caso, poderia conseguir suspender a decisão interlocutória ou cassá-la imediatamente (art. 527, III, CPC), ou seja, a princípio com aquela mesma celeridade com que foi fixado o provisório.

6. O aluguel provisório na ação renovatória de contrato de locação.

A ação renovatória de contrato de locação serve para resolver o conflito de interesses entre o titular da propriedade imobiliária e o titular da propriedade mobiliária, esta representada pelo fundo de comércio.⁶⁵

Esse conflito normalmente surge quando o locador não atende a solicitação do locatário para renovar o contrato de locação por um novo período.

Inegável que além dos interesses particulares do locador e do locatário comerciante (em sentido amplo), também estão em disputa nesse tipo conflito outros interesses que ultrapassam o proveito econômico particular, como o do empregado, do prestador de serviços que mantém relação com o comerciante e de pessoas do entorno do comércio que às vezes dele dependem.

Se os locatários dependessem da conveniência do locador de renovar ou não o contrato de locação, bastante provável que muitos bons negócios seriam fechados, empregos perdidos e contratos rescindidos. Em suma, muito dinheiro seria desperdiçado e isso claramente não é bom para a economia do país.

O Estado desde há muito tempo busca evitar esse tipo de desperdício e fomentar a indústria e o comércio. Difícil conseguir separar o desenvolvimento da sociedade, do desenvolvimento do seu próprio comércio e da sua indústria.

⁶⁵ FRANCO, J. Nascimento. Ação renovatória. RT, 2ª edição, 2000, P. 8.

Parece que uma coisa está intimamente ligada à outra, de maneira que o Estado, para o seu próprio desenvolvimento, passou a editar leis que regulam esses conflitos locatícios entre dono do fundo de comércio e dono do imóvel, a exemplo da Lei de Luvas, Decreto nº 24.150/1934.

A proteção locatícia do fundo de comércio, portanto, é feita mediante renovação compulsória do contrato de locação não residencial, por um novo prazo, quando preenchidos determinados requisitos da Lei.

Com isso evita-se o prejuízo que suportaria diretamente o comerciante e indiretamente a própria sociedade, com a transferência do seu ponto comercial para outro lugar.

Na atual Lei de Locações (8.245/91) o direito à renovação compulsória está previsto no art. 51 e seguintes e o procedimento da ação vem regulado no art. 71 em diante, optando o legislador pelo rito ordinário.

Embora obrigado a renovar o contrato de locação, não seria justo forçar o locador a fazê-lo com base em um aluguel abaixo do seu valor de mercado.

Sylvio Capanema de Souza lembra que:

“Na ação renovatória sempre se terá em mira que ali se defrontam duas propriedades igualmente fortes: a imobiliária, por parte do locador, e a do fundo de comércio, por parte do locatário. Não há necessidade, portanto, de proteger de maneira especial a uma das partes, em detrimento da outra, já que elas se equilibram economicamente (...)”.⁶⁶

Para contrabalancear a proteção dada ao inquilino a Lei de Locações conferiu ao locador o direito de revisar, na mesma ação, o aluguel do contrato que será renovado. A lei determina que a renovação deve ser feita sempre por meio de aluguel justo e que remunere corretamente o locador.

O pedido do réu para a revisão do locativo é formulado na contestação quando não concordar com o valor do aluguel proposto pelo autor na petição inicial.

Essa será a sua contraproposta e que deve conter “*as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel*” (art. 72, §1º, Lei 8.245/91).

Percebe-se que a estrutura legal do procedimento da ação renovatória é de uma ação dúplice, onde ambas as partes podem assumir pretensões ativas, dispensando o réu de fazer seu pedido por reconvenção.⁶⁷

⁶⁶ Op. Cit. 360.

⁶⁷ JUNIOR, Humberto Theodoro *in* Bittar, Carlos Alberto (organizador). A lei do inquilinato: anotada e comentada – 2. ed. – Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1995. P. 173.

Inovou a Lei 8.245/91 ao também permitir ao locador que na sua contestação, além da contraproposta, faça pedido contraposto liminar para a fixação do aluguel provisório no patamar de até 80% do pedido principal.

É o disposto no §4º, do art. 72 da Lei 8.245/91 que determina: *“na contestação, o locador, ou sublocador, poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente a oitenta por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel”*.

Para Humberto Theodoro Júnior, a Lei 8.245/1991 criou para a ação renovatória uma medida provisória equivalente à prevista para a ação revisional, cuja finalidade é defender as partes contra a morosidade do processo.⁶⁸

O aluguel provisório na ação renovatória evita que o locador tenha que aguardar até o desfecho do processo para restabelecer o equilíbrio econômico e financeiro do contrato.

Francisco Carlos Rocha de Barros diz que:

“(...) a ação renovatória costuma alongar-se no tempo. A definitividade da sentença só ocorre, normalmente, bastante tempo após o vencimento do prazo do contrato renovando. O aluguel provisório permite a antecipação parcial da pretensão jurisdicional, fixando-se renda provisória para o locador enquanto não se definir a lide”.⁶⁹

Portanto, se não é justo obriga-lo a renovar o contrato por um preço abaixo do mercado, também não parece justo obrigar o locador a suportar a morosidade da justiça e aguardar até a solução final para equilibrar o contrato.

O pedido é normalmente formulado na contestação e dentro do prazo legal de 15 dias a contar da juntada do mandado ou do aviso de recebimento da citação, considerando que a ação corre pelo rito ordinário.

Os Doutores William Santos Ferreira⁷⁰ e Sylvio Capanema de Souza⁷¹, contudo, entendem que não ocorre a preclusão do direito do locador se o pedido não for formulado na contestação, entendimento com o qual concordamos.

No julgamento de Recurso Ordinário em Mandado de Segurança nº 5288/RJ o Superior Tribunal de Justiça entendeu, em acórdão de relatoria do Ministro Gilson Dipp, DJ 04/10/1999, da Quinta Turma, que é possível que o réu formule inclusive pedido sucessivo

⁶⁸ Op. Cit. P. 177.

⁶⁹ BARROS, Francisco Carlos Rocha de. Op. Cit. P. 558.

⁷⁰ FERREIRA, William Santos. Op. Cit. P. 1047.

⁷¹ SOUZA, Sylvio Capanema de. Op. Cit. P. 378.

para a fixação de aluguel provisório quando o primeiro pedido, feito em contestação, foi indeferido pelo juiz por insuficiente de prova. Veja a ementa do acórdão:

“PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. MANDADO DE SEGURANÇA. CABIMENTO PARA CONFERIR EFEITO SUSPENSIVO A AGRAVO. ANTERIORIDADE À LEI 9.139/95. DENEGAÇÃO DE PEDIDO PELO JUÍZO. FALTA DE ELEMENTOS SUFICIENTES À PROLAÇÃO DO DECISUM. POSSIBILIDADE. REITERAÇÃO DO ATO. INOCORRÊNCIA. PRECLUSÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO. POSSIBILIDADE. ART. 72, § 4º DA LEI 8.245/91. 1. No regime processual anterior à Lei 9.139/95, que alterou o CPC, mostra-se cabível o manejo do mandado de segurança para conferir efeito suspensivo a agravo de instrumento, conforme assentado entendimento jurisprudencial. 2. Não ocorre preclusão do ato quando, como na hipótese, o pedido de estipulação de aluguel provisório, tempestivamente formulado, foi denegado, em decisão interlocutória, tão-somente por insuficiência dos elementos probatórios; estando estes presentes, na reiteração do pedido, nada obsta que seja regularmente apreciado. 3. Conforme a expressa previsão do art. 72, § 4º da Lei 8.245/91, cabe, no curso da ação renovatória, o pedido de fixação de aluguéis provisórios. 4. Recurso ordinário desprovido.”

Nesta ação o aluguel provisório começa a vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, diferentemente da revisional, que é a partir da citação. Não poderia ser diferente, porque a readequação é para o novo contrato. Normalmente isso coincide com o próprio pedido, ou começa pouco tempo depois, considerando que a renovatória possui um prazo decadencial que proíbe o locatário de propô-la com muito tempo de antecedência do fim do contrato – mínimo de 1 ano e máximo de 6 meses (art. 51, §5º).

Há várias semelhanças entre o aluguel provisório na ação renovatória e na ação revisional. Assim como na revisional de aluguel, na renovatória o pedido do aluguel provisório também está limitado a 80% do pedido principal.

Portanto, se o locador pretende receber no novo contrato aluguel de R\$ 5.000,00, o pedido do provisório deve ficar limitado a R\$ 4.000,00, correspondente a 80% disso.

O juiz não está preso a esse percentual. Usa-o apenas como limite. Portanto o aluguel poderá ser fixado em valor correspondente a 70% ou 60%, por exemplo, do pedido principal.

Mas acompanhamos a posição de Sylvio Capanema de Souza⁷² a favor da exigência de pedido certo e determinado do réu tanto na parte que indica o aluguel definitivo, quanto naquele do aluguel provisório.

⁷² SOUZA, Sylvio Capanema de. Op. Cit. P. 373-374.

José Carlos de Moraes Salles discorda dessa posição, entendendo possível a formulação de pedido genérico, dizendo ao juiz que a parte se sujeitará ao valor que vier a ser arbitrado em juízo.⁷³

Entendemos, contudo, que não devem ser aceitos pedidos genéricos como este sugerido pelo eminente jurista ou que requerem a fixação do aluguel “*de acordo com seu preço de mercado*”, como é de costume acontecer nesse tipo de ação.

Porque além de contrariarem expressamente as exigências dos §1º e §4º do art. 72, prejudicam claramente o desenvolvimento adequado da ação renovatória.

Prejudica a defesa do réu, quando o pedido genérico é formulado pelo inquilino; não impõe limite para o julgamento da causa; prejudica que o locatário aceite a contraproposta do locador em réplica.

Especificamente quanto ao aluguel provisório, o pedido genérico praticamente o inviabiliza, porque se o réu não indicar uma quantia certa e determinada para o pedido principal, impossível que o juiz, sem qualquer parâmetro, possa aplicar o limite legal de 80%.

Nesse sentido parece inevitável que a parte formule pedido claro e preciso na sua contraproposta, tanto com relação ao pedido principal, tanto quanto ao pedido provisório. Melhor que indique em números ambos os pedidos, por exemplo, requerendo o acolhimento da contraproposta, caso renovado o contrato, com a fixação do novo aluguel no valor de R\$ 1.000,00 e, requerendo a fixação de aluguel provisório correspondente a 80% desse valor, ou seja, que seja fixado na quantia de R\$ 800,00.

Entretanto, a despeito dessa exigência, não somos contrários ao arbitramento na sentença de aluguel em valor maior que o pedido pelo locador.

Entendemos que nesse caso inexistente julgamento *ultra petita* porque a revisão do aluguel, tanto em processo autônomo, como na renovatória, busca acertar as bases do contrato e restabelecer o seu equilíbrio econômico.

Explica-se. O §1º, do art. 72 da Lei de Locações diz que as condições da nova locação devem ser compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel. Ou seja, o valor do aluguel fixado deve ser contemporâneo ao da sentença.

O art. 462, Código de Processo Civil também determina que o juiz leve em consideração, no julgamento da lide, qualquer causa modificativo do direito do autor – ou do réu na sua contestação na renovatória.

⁷³ SALLES, José Carlos de Moraes. Ação renovatória de locação empresarial. Ed. Revista dos Tribunais, 1994, São Paulo. P. 165.

Se o réu pleiteou aluguel provisório de R\$ 800,00 e aluguel definitivo de R\$ 1.000,00, mas tendo a perícia apurado a quantia de R\$ 1.200,00, não vemos impedimento de o juiz acolhê-lo e fixar o aluguel nesse patamar, ainda que superior ao pedido do réu.

Na verdade, seria completamente injusto desconsiderá-lo mesmo sabendo que este é justamente valor atual e real do imóvel a que se refere o §1º, do art. 72, do aluguel.

Seria punir injustamente o réu que apresentou sua contestação de forma clara e precisa, prestigiando o que formula pedido genérico.

Sylvio Capanema de Souza destaca que:

“Assim tem entendido a melhor doutrina que, baseada no argumento de que o aluguel indicado, quer na inicial, quer na contestação, é uma proposta de acordo. Não aceito pelas partes, não mais ficariam elas vinculadas aos valores indicados, cabendo à perícia apurar o nível do mercado, já que este é o objetivo da ação”.⁷⁴

O limite do provisório encontra respaldo na Lei, portanto fica praticamente descartada a hipótese do juiz fixa-lo acima do limite de 80%, o que obviamente seria *contra legem*.

De duvidosa existência também seria a hipótese do autor pleitear a fixação do aluguel provisório abaixo do limite legal (60% do definitivo), vindo o juiz fixa-lo acima do pedido (80% do definitivo).

Inclinamo-nos a considerar que, nesse caso, o julgamento é *ultra petita*. Porque ao contrário do pedido principal, baseado em prova pelo perito durante a instrução, o aluguel provisório é fixado segundo elementos superficiais, por lei apresentados pelo próprio interessado.

Ora, se nesse momento o réu entende que seus elementos não são fortes o suficiente para lhe garantir um aluguel provisório de 80%, por exemplo, nos parece que o juiz não teria condições, nem legitimidade para achar o contrário.

Com isso o locador pode ser prejudicado, porque depois seria obrigado a pagar ao inquilino as diferenças corrigidas, se nesse caso o aluguel for inferior ao fixado – o que não é raro.

O argumento não está sendo utilizado de acordo com a conveniência, porque para nós as situações de fato são completamente diferentes. Na sentença o juiz está com a causa madura e é nesse momento que deve resgatar com segurança o equilíbrio do contrato.

Na decisão interlocutória não há motivo para fazê-lo, porque o remédio solicitado pelo paciente é de acordo com a sua doença. Para o inquilino é muito mais invasivo a fixação

⁷⁴ SOUZA, Sylvio Capanema de. Op. Cit. P. 374.

acima do pedido nesse momento que na sentença, quando existe nos autos prova pericial amparando a postura do juiz.

A doutrina e a jurisprudência são bastante divididas sobre os dois assuntos.

Capanema, citado acima, é favorável à exigência de pedido certo e determinado e também é favorável à fixação de aluguel acima do pedido, sem que isso importe em julgamento *ultra petita*⁷⁵.

J. Nascimento Franco é contrário à necessidade de pedido certo e determinado, mas abertamente favorável à fixação de aluguel acima do pedido.⁷⁶

Francisco Carlos Rocha de Barros⁷⁷ é favorável à exigência de pedido certo e determinado, mas contrário à fixação de aluguel acima do pedido – entende que é *ultra petita*.

José Carlos de Moraes Salles é contrário à exigência de pedido certo e determinado e também contrário à fixação acima do pedido⁷⁸.

No Superior Tribunal de Justiça encontramos alguns julgados contrários à fixação de aluguel, na renovatória, acima do pedido formulado pelo autor ou pelo réu:

RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. RETOMADA. VALOR LOCATIVO. – Procede a ação renovatória de locação quando locador, detendo a condição de sócio da empresa a ser instalada no imóvel, não tem participação predominante no capital social. O valor locativo, decretada a renovação da locação, não pode ultrapassar o valor postulado pelo senhorio, sob pena de infringir o disposto nos arts. 128 e 460 do CPC. Recurso não conhecido. (REsp 39.632/SP, Rel. Min. JOSÉ ARNALDO DA FONSECA, Quinta Turma, DJ18/11/1996, p.44.909)

“PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CONTRADIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL. NATUREZA DÚPLICE. FIXAÇÃO DE ALUGUEL ACIMA DO VALOR DEMANDADO. NÃO CONFIGURAÇÃO. (...) 2. A ação renovatória, que tem natureza dúplice, pelo que configura-se julgamento 'ultra petita', não configurando fora do pedido, se o valor do aluguel for fixado em quantidade superior ao demandado pelo autor, mas nos limites do pedido do réu na contrstação. Balizando-se a sentença dentro destes limites não gá falar em violação ao CPC, art. 460. (...)" (ED em AgRg em Ag. em REsp nº 277.472/MG, Edson Vidigal, Quinta Turma, DJ 13/06/2000).

Contudo, também encontramos julgados permitindo a fixação acima do limite:

“PROCESSUAL CIVIL E LOCAÇÃO. RENOVATORIA COMERCIAL. FIXAÇÃO DO ALUGUEL EM VALOR DIVERSO DAQUELE APRESENTADO

⁷⁵ Op. Cit. P. 374.

⁷⁶ FRANCO, J. Nascimento. Ação renovatória. Op. Cit. P. 241.

⁷⁷ BARROS, Francisco Carlos Rocha de. Op. Cit. P. 552.

⁷⁸ SALLES, José Carlos de Moraes. Op. Cit. P. 67-68.

NA CONTRAPROPOSTA. POSSIBILIDADE. PRINCIPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO DO JUIZ. - COM OS OLHOS NO PRINCIPIO DA EQUIDADE, PODE O MAGISTRADO, EM SE TRATANDO DE AÇÃO RENOVATORIA COMERCIAL, FIXAR O ALUGUEL EM VALOR DIVERSO DAQUELE APRESENTADO NA CONTRAPROPOSTA DO LOCATARIO, HIPOTESE EM QUE NÃO SE PODE FALAR EM JULGAMENTO "**ULTRA PETITA**". - A TUTELA JURISDICIONAL DEVE SER PRESTADA DE MODO A CONTER TODOS OS ELEMENTOS QUE POSSIBILITEM A COMPREENSÃO DA CONTROVERSIA, BEM COMO AS RAZÕES DETERMINANTES DA DECISÃO, COMO LIMITES AO LIVRE CONVENCIMENTO DO JUIZ, SENDO DESCABIDA A PRETENSÃO DE ALTERAÇÃO DO 'QUANTUM' LOCATICIO, FIXADO TENDO EM VISTA AS CONCLUSÕES CONTIDAS NO LAUDO PERICIAL. - INCIDENCIA DA SUM. 7, DO STJ." (REsp 158199/RJ, Ministro VICENTE LEAL, Sexta Turma, DJ 17/02/1998).

"AÇÃO REVISIONAL. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL COM BASE EM LAUDO PERICIAL EM VALOR SUPERIOR A ESTIMATIVA DA INICIAL. 1. NÃO SE APRESENTA COMO ULTRA PETITA DECISÃO QUE, ACOLHENDO VALOR ESTAMPADO EM LAUDO PERICIAL, FIXA O VALOR DO ALUGUEL EM QUANTITATIVO SUPERIOR A ESTIMATIVA CONSTANTE DA INICIAL, QUE, DE MODO INEQUIVOCO, ARTICULA SUJEITAR-SE O AUTOR AO ARBITRAMENTO JUDICIAL. 2. PRECEDENTES DO STJ - RESP 1339/RJ - RESP 4223/SP E RESP 6603/CE. 3. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO." (REsp 75339 / SP, Ministro FERNANDO GONÇALVES, Sexta Turma, 22/10/1996).

A ausência de consenso, na doutrina e na jurisprudência, portanto, parece recomendar que a parte faça pedido certo e determinado na sua petição (inicial do inquilino ou contestação do locador), mas ressalve expressamente seu direito de obter um valor maior que o pedido se assim for avaliado pela perícia, autorizando o juiz a fazê-lo.

O pedido continuaria genérico para alguns. Mas, por outro lado, talvez dessa forma o julgamento que acolhesse a perícia, ainda que em valor superior ao indicado pelo réu, por exemplo, continuaria encontrando limite no próprio pedido da parte, atendendo a exigência da adstrição.

Por sua vez, também muito do que foi dito sobre o aluguel provisório no capítulo acima, da revisional, aplica-se à renovatória: prova dos elementos para o convencimento do juiz; norma cogente e de fixação obrigatória; vedação de fixação de ofício, etc.

No que toca à prova produzida pelo locador para fundamentar o pedido de fixação do aluguel provisório, contudo, o §4º, do art. 73 a Lei de Locações é mais específico que o inciso II, do art. 68 e exige do locador “*elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel*”.

A despeito da diferença na redação, a doutrina e a jurisprudência, no trabalho de lapidação da norma, vêm interpretando ambos os dispositivos praticamente no mesmo sentido que na ação revisional.

Os elementos hábeis seriam aqueles que, embora superficiais, transmitam segurança e confiança ao juiz quanto à aparência do direito à alteração do valor do aluguel.

Na ação revisional os elementos também devem ser hábeis para transmitir essa sensação ao juiz. Do contrário o pedido seria indeferido. Portanto, tanto na revisional quanto na renovatória caberá ao interessado instruir seu pedido com prova suficiente e segura para demonstrar a necessidade de revisão.

Novamente a doutrina para a ação renovatória se refere a pesquisas de mercado, recortes e jornal, fotografias e laudos encomendados e assinados por corretores de imóveis ou engenheiros.⁷⁹

Citamos os seguintes julgamentos do Tribunal de Justiça de São Paulo para fundamentar a afirmação:

“Ementa: "RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO - ALUGUEL PROVISÓRIO - ESTIMATIVA COM BASE NO VALOR PRETENDIDO PELO LOCADOR - INADMISSIBILIDADE - AUSÊNCIA DE ELEMENTOS TÉCNICOS CONFIÁVEIS - AGRAVO PROVIDO. Considerando que a controvérsia envolvendo a exata dimensão do valor locativo só será deslindada a final, com base nos dados a serem obtidos através da perícia avaliativa, é imperioso que o locador apresente elementos técnicos confiáveis para uma cognição superficial e aptos a fundamentar o arbitramento do aluguel provisório" (Agravado de Instrumento nº 2154340-77.2014.8.26.0000, Relator(a): Renato Sartorelli, 26ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 08/10/2014).

“Ementa: Agravo de instrumento. Ação renovatória de locação. Decisão agravada que fixou o valor do aluguel mensal provisório em R\$ 6.500,00. Insurgência. Valor razoável considerando-se os pareceres imobiliários apresentados pelos réus e a notória valorização de imóveis nos países nos últimos anos. Ressalva de que tal valor poderá ser revisto após a comprovação do valor de mercado atual dos locativos mensais. Decisão agravada mantida. Recurso não provido” (Agravado de Instrumento nº 2191832-06.2014.8.26.0000, Rel. Des. Moraes Pucci, 35ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 24/11/2014).

⁷⁹ SOUZA, Sylvio Capanema de. Op. Cit. P. 377.

A preocupação do Judiciário parece não estar muito ligada à formalidade da prova. A prova precária tem sido aceita pelos Tribunais ser for ela suficiente para transmitir confiança e segurança ao juiz.

Com efeito, entendemos que o locador tem que se esforçar para demonstrar a defasagem do aluguel. Não deve se preocupar muito com a informalidade das anotações ou com o pouco profissionalismo do documento que servirá como prova dos “*elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel*”. A preocupação maior é com a fidelidade das informações.

Pesquisas de mercado, pelo método comparativo, são uma boa opção. Entendemos que não é necessário contratar um profissional para isso. Pode ser feita pela internet, no jornal ou nas imobiliárias do bairro. Às vezes é inviável, quando se está a avaliar imóvel único, sem parâmetro na região. Nesses casos sugerimos optar pelo método da renda ou da atualização.⁸⁰

O ideal, sendo aplicável a pesquisa pelo método comparativo, é que na região sejam consultados imóveis similares ao do contrato, quando possível, apartamentos no mesmo edifício.

Enfim, recortes de jornal, anúncios na internet, carnê de IPTU e cópia dos contratos de locação dos vizinhos podem ajudar no embasamento.

7. A cobrança do aluguel provisório e das diferenças acumuladas com o aluguel definitivo.

A fixação do aluguel provisório é feita normalmente no início do processo e a título de tutela antecipada. O objetivo da medida é antecipar o recebimento de um valor locativo mais consentâneo com a realidade de mercado.⁸¹ No caso do inquilino que pretende reduzi-lo, a medida visa antecipar o pagamento menor do aluguel para momento anterior à sentença.

Na ação renovatória o valor provisório é devido partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado (§4º, art. 72) e, na revisional, a partir da citação (inciso II, art. 68).

Uma vez fixado pelo juiz, o aluguel provisório constitui dívida líquida, certa e exigível. A liquidez e a certeza aparecem a partir do momento em que o juiz define o seu valor, na decisão interlocutória e a exigibilidade a partir dos momentos definidos na Lei – da citação, na revisional, e do primeiro mês do novo contrato, na renovatória.⁸²

⁸⁰ SALLES, José Carlos de Moraes. Op. Cit. P. 166.

⁸¹ Op. Cit. P. 242

⁸² BARROS, Francisco Carlos Rocha de. Op. Cit. P. 480.

Sylvio Capanema de Souza ensina que:

“Diverge a doutrina quanto às consequências jurídicas do não pagamento tempestivo do aluguel provisório. Uma corrente sustenta que não cabe reclamá-lo pela via da ação de despejo por falta de pagamento, porque não se trata de valor definitivo e não se sabe, ainda, se a pretensão revisional será acolhida. (...) Outra corrente defende a possibilidade de rescisão do contrato (...). Mas existe unanimidade, entretanto, quanto ao cabimento da ação de execução, para que o locador reclame o pagamento do aluguel provisório”.⁸³

Ao final o mesmo doutrinador arremata a sua opinião, com a qual concordamos:

“Se se trata de aluguel, ainda que provisório e fixado pelo juiz, o seu não pagamento tempestivo constitui o locatário em mora (...). Se assim não fosse, tornar-se-ia inócua a fixação, pois o locatário não o pagaria, certo de que nenhuma consequência mais grave lhe adviria da mora”.

A partir desses ensinamentos é possível concluir que a falta de pagamento do aluguel provisório configura inadimplemento contratual. O Tribunal de Justiça de São Paulo compartilha desse entendimento a exemplo dos seguintes Acórdãos, todos citados no livro do Silvio de Salvo Venosa⁸⁴:

“Execução – Aluguel provisório – cabimento. O aluguel provisório tipifica dívida líquida, certa e exigível, tendo o credor, se preferir, o direito de executar o mesmo” (2º TACSP – Ap. c/ Ver. 598.971-00/2, DJ 10/05/2001, 12ª Câmara – Rel. Ribeiro da Silva”.

“Locação – Revisional – Aluguel provisório – (art. 68, II, da Lei nº 8.245/91) – Fixação – Pagamento – Exigibilidade. A provisoriedade do aluguel não lhe retira a exigibilidade, pois é devido, enquanto não modificado e, enquanto devido, obriga o pagamento e permite o ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento” (2º TACSP – Ap. c/ Ver. 343.625, 3-6-93, 8ª Câmara, Rel. Milton Gordo”.

Portanto, se o aluguel tiver sido majorado a pedido do locador, na revisional ou na renovatória, a falta de pagamento autorizará tanto o despejo quanto a execução do contrato.⁸⁵

A mora poderá também ser do locador que se recusar a receber o aluguel reduzido na ação revisional. Nesse caso estará o locatário autorizado a consignar o aluguel em juízo diante da recusa do locador em recebê-lo (art. 67, Lei de Locações c/c art. 335, I e art. 394, estes do Código Civil).

⁸³ SOUZA, Sylvio Capanema de. Op. Cit. P. 344-345.

⁸⁴ VENOSA, Silvio de Salvo. Lei do Inquilinato comentada. Op. Cit. P. 332.

⁸⁵ FERREIRA, William Santos. Op. Cit. P. 1006.

Apenas entendemos que seria coerente que o credor aguardasse o trânsito em julgado da decisão interlocutória que o fixou, não da sentença, para então optar pela cobrança judicial da quantia em ação de despejo ou ação de execução.

Porque, antes disso, a exigibilidade da decisão seria apenas provisória de acordo com o que dispõe o §1º, do art. 475-I, do Código de Processo Civil. Embora tenha direito ao início da execução do julgado, ainda que provisória, não vemos vantagem alguma em inicia-la porque atos que importem levantamento de dinheiro ou transferência de propriedade dependerão de caução idônea (III, art. 475-O, CPC).

A sentença na ação renovatória e na ação revisional substitui o aluguel provisório pelo definitivo. Com a fixação do aluguel na sentença, com efeito, o aluguel provisório deixa de ter eficácia e o definitivo passa a ser exigível.

Apesar da existência de posição de renome em sentido contrário⁸⁶, a doutrina mais moderna entende que a sentença nas ações locatícias tem eficácia imediata, não dependendo do seu trânsito em julgado para que possa ser exigível.

Nesse sentido Sylvio Capanema de Souza sustenta que “*o novo aluguel, fixado na sentença de mérito, terá vigência imediata, ainda que haja recurso de apelação, que não terá efeito suspensivo*”.⁸⁷

William Santos Ferreira também entende que “*o novo aluguel previsto na sentença será devido imediatamente com a publicação desta, mesmo que haja apelação interposta, pois não haverá, em geral, efeito suspensivo*”.⁸⁸

O aluguel provisório, portanto, é devido até a sentença e, uma vez proferida esta, o aluguel definitivo ali também passa a ser imediatamente exigível, tendo em conta que nas ações locatícias “*os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo*” (inciso V, do art. 58, da Lei de Locações).

Essa é a primeira conclusão.

Contudo, as diferenças acumuladas entre o aluguel provisório e o aluguel definitivo são exigíveis apenas com o trânsito em julgado da sentença. Essa é a segunda conclusão.

Diferenças de aluguéis são aquelas acumuladas no curso do processo, que na revisional tem como termo inicial a citação e na renovatória, o início do novo contrato. São calculadas entre o valor pago de aluguel e o valor definitivamente apurado em sentença. O

⁸⁶ BARROS, Francisco Carlos Rocha de. P. 508.

⁸⁷ SOUZA, Sylvio Capanema de. Op. Cit. P. 384.

⁸⁸ FERREIRA, William Santos. Op. Cit. P. 1015.

termo final é o trânsito em julgado e, durante esse período, se uma das partes pagou menos aluguel à outra deve ser obrigada a recompensar essa diferença.

Essas são verbas tratadas de maneira diferente pela Lei de Locações, sobretudo porque o crédito decorrente do acúmulo dessas diferenças normalmente constitui valor significativo e, por expressa previsão legal, pagos de uma só vez. As diferenças costumam ser acumuladas em desfavor do inquilino. E obriga-lo a suportar o pagamento do novo aluguel e a também ter de pagar as diferenças acumuladas podem acabar com a sua saúde financeira.

Por isso que tanto na revisional, quanto na renovatória, o legislador – na nossa opinião – exige o trânsito em julgado da sentença para a sua cobrança, momento em que o inquilino organizado teria melhores condições para arcar com seu pagamento sem comprometer-se demasiadamente.

Na ação revisional de aluguel a determinação consta de expressa previsão no caput do art. 69: *“o aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel”*.

Portanto, se na revisional proposta pelo locador o aluguel provisório foi fixado em R\$ 12.000,00, decorrendo dois anos da citação até a sentença, quando então foi fixado aluguel definitivo em R\$ 15.000,00, neste caso existirá em desfavor do inquilino uma diferença de R\$ 3.000,00, mensalmente acumulada nesses 24 meses entre a fixação do provisório (citação) e do definitivo, cujo saldo credor do locador é de R\$ 72.000,00.

Embora o aluguel provisório nesse caso fosse devido desde a citação e o definitivo desde a sentença, o crédito de R\$ 72.000,00 neste caso será exigível apenas a partir do trânsito em julgado da sentença.

Isso se considerarmos que o inquilino pagou corretamente o provisório a partir da citação e o definitivo a partir da sentença, o que não costuma acontecer. Porque esse crédito aumentaria se o inquilino comesse a pagar o definitivo no mês seguinte à sentença ou também o provisório.

No exemplo abaixo simulamos esse pagamento atrasado, para demonstrar que o acúmulo pode ultrapassar a data da citação e a data da sentença:

Data	Evento	Valor pago	Diferença com o definitivo.
05/02/2015	Provisório concedido de R\$ 9.000,00	-	Nenhum valor devido antes da citação
05/03/2015	Citação	-	Valor devido no mês posterior ao vencido
05/04/2015	Pagamento do aluguel antigo	R\$ 8.000,00	Diferença de R\$ 2.000,00
05/05/2015	Pagamento do aluguel antigo	R\$ 8.000,00	Diferença de R\$ 2.000,00
05/06/2015	Pagamento do provisório	R\$ 9.000,00	Diferença de R\$ 1.000,00

05/07/2015	Pagamento do provisório	R\$ 9.000,00	Diferença de R\$ 1.000,00
05/08/2015	Pagamento do provisório	R\$ 9.000,00	Diferença de R\$ 1.000,00
05/09/2015	Sentença fixando o definitivo em R\$ 10.000,00	R\$ 9.000,00	Diferença de R\$ 1.000,00
05/10/2015	Pagamento do provisório	R\$ 9.000,00	Diferença de R\$ 1.000,00
05/11/2015	Pagamento do definitivo	R\$ 10.000,00	Diferença de R\$ 0,00
05/12/2015	Pagamento do definitivo	R\$ 10.000,00	Diferença de R\$ 0,00
05/01/2016	Pagamento do definitivo	R\$ 10.000,00	Diferença de R\$ 0,00
05/02/2016	Pagamento do definitivo	R\$ 10.000,00	Diferença de R\$ 0,00
05/03/2016	Pagamento do definitivo	R\$ 10.000,00	Diferença de R\$ 0,00
05/04/2016	Pagamento do definitivo	R\$ 10.000,00	Diferença de R\$ 0,00
05/05/2016	Trânsito em julgado confirmando o definitivo	R\$ 10.000,00	Diferença de R\$ 0,00
DIFERENÇA ACUMULADA ENTRE O PROVISÓRIO E O DEFINITIVO DE R\$ 9.000,00			

No julgamento do AgRg no REsp nº 986.550/PR, o Ministro Relator Jorge Mussi, da Quinta Turma do Superior Tribunal de Justiça, DJ 16/10/2008, entendeu que: “a exigibilidade de eventuais diferenças de alugueres, seja pelo locador, seja pelo locatário, tem seu momento próprio na fase executiva da própria revisional. (...) O fato de o aluguel provisório ser devido de imediato não afasta a regra definida no art. 69 da Lei n. 8.245/91”.

Portanto, percebemos que a Lei de Locações, de acordo com o entendimento da doutrina e da jurisprudência, trata de maneira distinta a exigibilidade do aluguel provisório fixado e das diferenças acumuladas na ação revisional.

Enquanto aquela primeira verba pode ser imediatamente exigível, as diferenças acumuladas só podem ser cobradas do outro contratante ao final do processo, com o trânsito em julgado da sentença.

Por sua vez, o Tribunal de Justiça de São Paulo vem decidindo que os juros moratórios na revisional de aluguel, quanto às diferenças acumuladas, seriam devidos apenas a partir do desfecho definitivo do processo, ou seja, apenas desde o trânsito em julgado da sentença.

Veja o seguinte Acórdão, proferido em 30/09/2014, pelo Des. Armando Toledo, da 31ª Câmara de Direito Privado, no julgamento da Apelação nº 0035425-02.2010.8.26.0564:

“Ementa: APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. REVISIONAL DE ALUGUEL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA SOBRE AS DIFERENÇAS DOS LOCATIVOS MENSIS A PARTIR DA CITAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. **EXIGIBILIDADE A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO.** SENTENÇA REFORMADA. APELO, NESTA PARTE, PROVIDO. APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. REVISIONAL DE ALUGUEL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA CONTRA VALOR DO NOVO LOCATIVO FIXADO. LAUDO PERICIAL. INCONSISTÊNCIAS TÉCNICAS. INOCORRÊNCIA. PLEITO DE REDUÇÃO

DO VALOR DO NOVO LOCATIVO FIXADO. SETENÇA MANTIDA. RECURSO, NESTA PARTE, IMPROVIDO” (grifo nosso).

Na ação renovatória de contrato de locação, por sua vez, a jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo é praticamente unânime e favorável à cobrança de juros também apenas a partir do trânsito em julgado da sentença, a exemplo dos seguintes Acórdãos:

“Juros moratórios sobre diferença de aluguéis em renovatória de locação incidem a partir da exigibilidade do crédito, o trânsito em julgado da sentença.” (Agravado de Instrumento nº 0054933-69.2013.8.26.0000, Des. Rel. Celso Pimentel, 28ª Câmara de Direito Privado, TJSP, DJ 05/06/2013).

“As diferenças entre os aluguéis pagos e os arbitrados em ação renovatória comportam juros moratórios, calculados, porém, a partir do trânsito em julgado. Exegese do art. 73, da Lei 8.245/91. Recurso parcialmente provido.” (Agravado de Instrumento nº 0185281-15.2012.8.26.0000, da 34ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. GOMES VARJÃO, DJ 05.11.2012).

“Diferenças entre o aluguel primitivo e o fixado na renovatória devem ser pagos de uma só vez, incidindo juros moratórios a partir do trânsito em julgado, momento em que tais valores tornam-se exigíveis” (Apelação nº 0015425.02.2008.8.26.0224, da 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. MANOEL JUSTINO BEZERRA FILHO, DJ 07.05.2012”.

No mesmo sentido é a doutrina de Francisco Carlos da Rocha de Barros que, embora se referindo à ação renovatória, também é favorável à cobrança de juros apenas a partir do trânsito em julgado da sentença:

“Os juros relativos às diferenças só são devidos a partir do instante em que elas se tornam exigíveis. Assim, não incidem sobre as diferenças apuradas até o momento do trânsito em julgado da sentença, mas daí para frente”.⁸⁹

Contudo, há entendimento diverso do mencionado, inclusive no Tribunal de Justiça de São Paulo, no caso favorável à incidência de juros moratórios sobre as diferenças logo a partir da citação do réu na ação revisional de aluguel.

Este foi o entendimento adotado pelo Desembargador Francisco Casconi, da mesma 31ª Câmara de Direito Privado, no julgamento do Agravo de Instrumento nº 02296677-33.2012.8.26.0000, datado de 22/01/2013, de acordo com a seguinte fundamentação:

“Contudo, em que pese as considerações da inconformada, **sobre as diferenças entre alugueis provisórios e definitivos, devem incidir juros a partir da citação.** A agravante aduz que v Acórdão proferido em apelação determinou o pagamento das diferenças corrigidas desde o vencimento de cada aluguel (fls. 10). Por certo, e

⁸⁹ BARROS, Francisco Carlos Rocha de. Op. Cit. P. 573

como a obrigação entre os litigantes é decorrente de contrato, o termo inicial para incidência mencionada é o da constituição da mora do devedor. Com efeito, o artigo 219 da lei do rito dispõe que, dentre os efeitos da citação, um deles é constituir em mora o devedor. O Egrégio Superior Tribunal de Justiça, em jurisprudência assentada, registra que, sobre os valores apurados em sede de liquidação de sentença, devem incidir os moratórios a partir da citação (AgRg no REsp 1057559/RS, Rel.Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 04/05/2010, DJe 25/05/2010; EDcl no REsp 932879/RJ, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/08/2012, DJe 21/08/2012) (grifo nosso).

A divergência na jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo não para por aí. No julgamento da Apelação nº 0134748-25.2007.8.26.0001, realizado em 21 de outubro de 2.013 o Des. Rel. Mendes Gomes, da 35ª Câmara de Direito Privado entendeu que:

“Como se sabe, os juros moratórios têm por objetivo indenizar o credor em razão do retardamento culposo no cumprimento da obrigação, por parte do devedor. (...) considerando que se trata de dívida líquida e que a autora sequer se insurgiu, em apelação, contra o valor do novo aluguel, **tenho que os juros moratórios, sobre as diferenças a serem cobradas na fase de execução, nesta ação, devem incidir a partir da intimação da sentença**, momento em que a locatária pôde saber o quantum que seria devido, àquele título” (grifo nosso).

A partir dessas considerações é possível perceber que o entendimento majoritário é favorável à incidência de juros moratórios sobre as diferenças de aluguéis apenas após o trânsito em julgado da sentença. Está baseado este entendimento na falta de exigibilidade e liquidez do débito para a incidência de juros, atributos estes que seriam alcançados apenas com o trânsito em julgado da sentença.

Por outro lado é fácil perceber que não há consenso algum sobre essa questão, porque existe entendimento favorável à incidência de juros a partir de outros momentos: da citação e da intimação da sentença.

De fato são casuísticos, gerando ainda mais confusão. Mas, ao analisa-los, podemos perceber que em todos eles o entendimento do Tribunal continua contrário à incidência de juros antes da liquidez das diferenças.

Como nesse último caso julgado pelo Tribunal, em que foi autorizada a incidência de juros a partir da sentença. O entendimento majoritário parece que foi modificado pelo Tribunal porque, desde a sentença, nesse caso em específico, o devedor teria condições de saber o montante devido ao credor – porque consolidado no julgado. De modo que também teria ele condições de “cumprir a obrigação”, purgando a mora.

De forma diversa, mas similar, esse mesmo raciocínio foi aplicado no julgamento do Agravo de Instrumento nº 0214188-34.2011.8.26.0000, da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, em que o Des. S. Oscar Feltrin entendeu que:

“Os juros de mora sobre as diferenças de aluguel provisório e definitivo **incidem a partir da intimação dos réus para pagamento espontâneo do débito**, à razão de 1% ao mês após a vigência do Código Civil de 2002” (grifo nosso).

Também nesse caso nos parece que o Tribunal mudou o entendimento predominante (incidência a partir do trânsito em julgado) porque, a partir da intimação para cumprir a sentença (art. 475-J, CPC), o devedor teria condições de saber o montante devido por ele.

No Tribunal de Justiça de São Paulo, portanto, parece que o entendimento majoritário não é especificadamente contrário à incidência de juros, sobre as diferenças, antes do trânsito em julgado.

Pôde-se perceber que o entendimento predominante, na verdade, é contrário à cobrança de juros moratórios antes de a dívida se tornar líquida.

Embora tenham definido momentos distintos (trânsito em julgado, citação, sentença e intimação da sentença), em todos os casos a incidência de juros de mora pressupõe a liquidez da dívida.

É bastante questionável condicionar uma coisa à outra. Não só do ponto de vista técnico nos parece equivocado o raciocínio, mas, sobretudo, para evitar que situações injustas sejam endossadas.

No caso da revisional de aluguel, por exemplo, é extremamente conveniente para o locatário que reduza o aluguel na fixação do provisório, vindo o juiz a aumentá-lo em benefício do locador na sentença ou no Tribunal, pagar a diferença acumulada apenas corrigida monetariamente, sem nenhuma remuneração.

Não nos parece nada justo premiar o perdedor. De posse dessa diferença, o locatário fez uso, eventualmente, da remuneração do capital. É enriquecimento sem causa aceitar que apenas a desvalorização da moeda seja compensada.

Na verdade não é apenas premiar o perdedor. É premiar o contratante que abusou do direito processual à obtenção do aluguel provisório.

O inquilino, no caso, assumiu totalmente o risco da decisão vir a ser modificada. Deveria ser aplicada a regra do art. 811 do Código de Processo Civil, respondendo o inquilino pelas consequências do pagamento a menor do aluguel, entre elas, os juros moratórios.

Se para a incidência de juros de mora é necessária a comprovação da culpa do devedor⁹⁰, nesse caso seria muito simples demonstrá-la, eis que o inquilino claramente abusou do seu direito de rever precariamente o contrato.

Com efeito o Superior Tribunal de Justiça já julgou, em matéria de contratos bancários, que “*não basta o ajuizamento de ação revisional para descaracterização da mora*” (REsp 607.961/RJ, 2ª Seção, Min. Rel. Nancy Andrigui, julgado em 09.03.2005).

Esse entendimento do Superior Tribunal de Justiça, consolidado no julgamento de recurso especial repetitivo nº 1.061.530/RS, reforça a tese de que, embora o locatário tenha proposto a ação revisional e obtido a diminuição do aluguel, no que toca ao pagamento a menor o simples ajuizamento da ação não é suficiente para descaracterizar a mora. Ou, em outras palavras, a “iliquidez” da quantia não a descaracteriza.

Nesse sentido, para nós, com o devido respeito aos eminentes julgadores e doutrina que pensa diferente, seria muito mais razoável e justo que os juros moratórios fossem computadas partir da data de vencimento de cada parcela não paga.

Ou seja, mensalmente e de forma linear. Não a partir do trânsito em julgado ou, indiretamente, somente a partir da liquidação do débito.

Salvo melhor juízo a existência da relação jurídica da obrigação de pagar é independente da sua liquidez ou da exigibilidade. É existe, é válida e eficaz assim que proferida a sentença, embora esteja suspensa com relação à sua exigibilidade, porque por expressa determinação legal deve aguardar o trânsito em julgado para que possa ser cobrada.

O raciocínio encaixa na lição de Orlando Gomes, citado por Luiz Antonio Scavone Junior, de que uma das características do juros de mora é seu nascimento contemporâneo à constituição da obrigação.⁹¹

Portanto, uma vez fixado o aluguel definitivo em valor diferente ao provisório, surge para o devedor a obrigação de pagar essa diferença acumulada e, também, os juros moratórios incidentes sobre elas, a partir de cada vencimento.

Lembramos que, embora a dívida não seja líquida nesse exato momento, é bastante simples liquidá-la por simples cálculo aritmético (art. 475-B, CPC). É ilíquida para a conveniência do devedor, nos parece.

⁹⁰ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Juros no direito brasileiro. 5. Ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro, Forense, 2014. P. 121.

⁹¹ Op. Cit. 51.

Portanto, não só mais justo seria essa solução, mas também evitaria que inquilinos mal intencionados se aproveitem dessa “brecha” legal para obter vantagens indevidas dos locadores.

Prosseguindo à análise da cobrança das diferenças acumuladas, entendemos que na ação renovatória a mesma regra deve ser observada: aguarda-se o trânsito em julgado para a cobrança das diferenças.

Contudo, a Lei de Locações deixou a desejar quando regulou a matéria no procedimento da ação renovatória. Porque, ao contrário do disposto no art. 69, para a ação revisional, no art. 73 a Lei de Locações se limita a determinar que” *renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez*”.

No dispositivo não há o comando expresso, tal qual existe no art. 69, determinando que as diferenças acumuladas sejam exigíveis após o trânsito em julgado.

Em razão da omissão legislativa há entendimento no Tribunal de Justiça de São Paulo favorável à execução provisória das diferenças de aluguel apenas na renovatória, a exemplo dos seguintes julgados:

“IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA PROVISÓRIO RENOVATÓRIA Cobrança de diferenças Possibilidade Artigo 73 da Lei nº 8.245/1991 que não exige o trânsito em julgado Impossibilidade de o intérprete fazer distinção onde a lei não o fez Incidência do disposto no artigo 58, inciso V, da Lei nº 8.245/91 Recurso de apelação recebido apenas no efeito devolutivo Prescrição especial Efeito incidente em todos os capítulos da sentença Possibilidade de execução provisória da condenação do pagamento dos ônus de sucumbência Iniciativa exclusiva do credor, por sua conta e risco, de antecipar atos executivos. Agravo não provido” (Agravo de Instrumento nº 2194588-85.2014.8.26.0000, Rel. Des. Sá Moreira de Oliveira, 36ª Câmara de Direito Privado, DJ 27/11/2014).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL EXECUÇÃO DE DIFERENÇAS ENTRE ALUGUEIS PROVISÓRIOS E OS EFETIVAMENTE PAGOS AÇÃO RENOVATÓRIA NÃO TRANSITADA EM JULGADO OMISSÃO DA LEI DE LOCAÇÃO APLICABILIDADE DA EXECUÇÃO PROVISÓRIA PREVISTA NO ART. 475-O DO CPC PEDIDO DE MULTA E HONORÁRIOS NÃO ENFRENTADOS PELO JUIZ "A QUO" - RECURSO NEGADO.” (Agravo de Instrumento nº 2016671-79.2014.8.26.0000, Rel. Des. Luiz Eurico, 33ª Câmara de Direito Privado DJ 31/03/2014).

Por outro lado, a doutrina autorizada de direito imobiliário vem entendendo que as diferenças de aluguel, entre o provisório e o definitivo, acumuladas tanto na ação renovatória de contrato de locação como na ação revisional de aluguel só podem ser executadas com o trânsito em julgado da sentença.

Chegam os autores a essa conclusão por meio de interpretação sistemática feita do art. 73, da Lei de Locações, em consonância ao disposto no art. 69, segunda parte, da mesma Lei 8.245/91.

Ambas são regras especiais da Lei de Locações que regulam especificamente a cobrança das diferenças acumuladas na renovatória e na revisional, sobressaindo-se, pela regra de hermenêutica da especialidade, aos dispositivos do inciso V, do art. 58, da mesma Lei de Locações e do art. 475-O, do Código de Processo Civil, esta que regula a execução provisória dos julgados.

Gildo dos Santos fala com muita sabedoria sobre a questão:

“a Lei de Locações, sendo especial, prevalece sobre a lei processual civil, de sorte que somente quando for ‘renovada a locação’, isto é, quando já não couber mais recurso, é que esse crédito do locador [ou do locatário] poderá ser executado, e, aí, nos próprios autos da renovatória, devendo ser pago de uma vez”.⁹²

A leitura do termo “renovada a locação” a que faz referência o art. 73, Lei 8.245/91, traz de pronto a ideia da necessidade de definitividade do julgado, ou seja, exige o momento em que não houver qualquer tipo de recurso pendente de julgamento.

Especificamente sobre a cobrança das diferenças na ação renovatória, Sylvio Capanema de Souza diz o seguinte:

“A execução das diferenças só terá início quando transitada em julgado a sentença. Já o novo aluguel, fixado na sentença de mérito, terá vigência imediata, ainda que haja recurso de apelação, que não terá efeito suspensivo. Não há que se confundir, portanto, o início de vigência do novo aluguel, que se dá logo após prolatada a decisão de 1ª instância, e desde que já vencido o prazo do contrato renovando, com a execução das diferenças, que dependerá do trânsito em julgado da sentença. (...) É frequente que se pergunte como resolver a questão, se o aluguel definitivo, fixado na sentença final, for inferior ao provisório, resultando, daí uma diferença negativa. A solução é das mais simples, bastando que se faça o cálculo destas diferenças, favoráveis ao locatário, que terá direito a cobrá-las do locador, atualizadas, também após o trânsito em julgado da sentença”⁹³

⁹² SANTOS, Gildo dos. Op. Cit. P. 577

⁹³ SOUZA, Sylvio Capanema de. Op. Cit. P. 384-385.

A Lei de Locações é um micro sistema que regula as relações jurídicas de locação envolvendo imóveis urbanos, residenciais ou não.

Tanto na ação renovatória de contrato de locação, quanto na ação revisional de aluguel, a Lei confere ao juiz a possibilidade de fixação de aluguel provisório.

Embora sejam ações distintas, com pedidos distintos, é possível perceber que em muito se assemelham as ações no que toca à discussão do valor de mercado do aluguel, para não dizer que são praticamente iguais nesse sentido: em ambos os casos a finalidade é trazer à prática, o quanto antes, o aluguel ao preço de mercado. E o provisório, no caso, antecipa esse provimento final.

Na doutrina sobre o assunto é quase unânime os autores que remetem o leitor ao capítulo do livro que trata do aluguel provisório na revisional quando vão se referir do mesmo instituto na renovatória. A mesma referência foi feita nessa monografia.

Enfim, tudo para dizer que realmente não faz nenhum sentido, sob o ponto de vista da harmonia do micro sistema da Lei de Locações, tratar de maneira diversa situações semelhantes. Ou, em outras palavras, permitir a execução provisória das diferenças na ação renovatória e proibir na revisional.

Francisco Carlos Rocha de Barros ao comentar o art. 73 da Lei de Locações no seu livro “Comentários à Lei do Inquilinato, Ed. Saraiva, 1995, P. 571”, cujo trecho foi retirado do Acórdão em REsp nº 86.093-SP, de Rel. do Ministro Felix Fischer, diz o seguinte:

“(…) Ainda que este artigo [art. 73] não tenha reproduzido a regra consignada na parte final do art. 69, deve-se entender que, enquanto pendente de recurso – recebido no efeito apenas devolutivo – a decisão constitutiva da renovação, não se executa diferença de aluguéis. (...) Além disso, como o artigo utiliza a expressa ‘renovada a locação’, poder-se-ia entender que teria colocado, como condição à executoriedade, a consumação da renovação, e está só ocorre após o trânsito em julgado da decisão que a decretou”.

Nesse sentido, cito o precedente do Superior Tribunal de Justiça:

LOCAÇÃO. RENOVATÓRIA. JUROS DE MORA. ART. 963. ART. 73 DA LEI Nº 8.245/91. Não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora. As diferenças entre os valores do aluguel primitivo e o fixado na renovatória, por expressa previsão legal (art. 73 da Lei nº 8.245/91), deverão ser executadas após renovada a locação e pagas de uma só vez. Portanto, não há que se falar em juros moratórios a partir da citação, posto que só existente dívida exequível ao final da ação. Recurso não conhecido. (REsp 86.093/SP, Rel. Min. FELIX FISCHER, Quinta Turma, DJ 14/12/98)

Outro argumento que reforça a tese é o entendimento contrário à possibilidade de incidência de juros de mora, nas diferenças, antes do trânsito em julgado da sentença, a exemplo dos seguintes julgados, o primeiro do Superior Tribunal de Justiça e os dois seguintes do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DIFERENÇAS DE ALUGUÉIS ENTRE O AJUIZAMENTO DA AÇÃO RENOVATÓRIA E O TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. CITAÇÃO NA AÇÃO DE EXECUÇÃO. ART. 73 DA LEI 8.245/91. INCIDÊNCIA. PRECEDENTE DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO. 1. Os juros moratórios sobre as diferenças entre os valores do aluguel original e o fixado na ação renovatória são contados a partir da data da citação na ação de execução. Inteligência do art. 73 da Lei 8.245/91. Precedente do STJ.” (STJ, REsp 1034112 / SP, Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, DJ 04/12/2008).

“Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO RENOVATÓRIA LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - Execução da diferença dos aluguéis - Juros moratórios devem incidir a partir da exigibilidade do crédito, isto é, do trânsito em julgado da sentença. Recurso provido.” (TJSP, Agravo de Instrumento 2007203-28.2013.8.26.0000, Des. Rel. Denise Andréa Martins Retamero, 25ª Câmara de Direito Privado, DJ 14/11/2013).

“LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. CRÉDITO DECORRENTE DAS DIFERENÇAS MENSAIS RESULTANTES DA FIXAÇÃO DO ALUGUEL DEFINITIVO, ANTE O PAGAMENTO DO ALUGUEL PROVISÓRIO DURANTE O CURSO DO PROCESSO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO. CÁLCULO DE JUROS. DETERMINAÇÃO DE CRITÉRIO SEGUNDO O DISPOSTO NO ARTIGO 69 DA LEI Nº 8.245/91. AGRAVO PROVIDO. As diferenças devidas durante a ação renovatória, descontados os aluguéis provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, tornando-se exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 990.09.276942-1, Rel. Des. Antonio Rigolin, 31ª Câmara de Direito Privado, j. em 16.03.2010).

Para os que entendem dessa forma a mora é acessória e só nasce a partir do momento em que o crédito se torna exigível.

Mutatis mutandis, seria possível concluir que se só são devidos juros a partir do trânsito em julgado e, se o devedor só está em mora a partir do trânsito em julgado, LOGO a exigibilidade do crédito também só seria possível com o trânsito em julgado.

Esse argumento embora reforce a tese, é vulnerável porque para alguns a mora nasceria com a existência da obrigação, não com a sua exigibilidade.

De todo modo, afastando-nos dessas discussões, queremos demonstrar que na questão relativa à execução de diferença de aluguéis uma única resposta deve ser dada pelo judiciário: é permitido ou é proibido.

Essa única resposta só pode pender para o lado da proibição da execução provisória das diferenças.

Do contrário, o sistema ficaria torto, perde o equilíbrio – situações semelhantes sendo tratado de forma diferente.

Apesar de alguns julgados favoráveis à execução provisória das diferenças na renovatória, parece que o entendimento majoritário do Tribunal de Justiça de São Paulo é contrário à exigibilidade antes do trânsito em julgado da sentença:

“Agravado de instrumento. Ação renovatória de aluguel. Sentença de procedência. Pendência de julgamento recursal. Execução provisória. Impugnação não recebida. Impossibilidade. Diferença de aluguéis vencidos só pode ser cobrada após o trânsito em julgado da sentença. Inteligência do artigo 73 da Lei 8245/91. Norma cogente, passível de reconhecimento de ofício e em qualquer grau de jurisdição. Determinação para imediato levantamento do depósito efetuado, devendo-se aguardar a definitividade do julgado para início da execução. Agravo não conhecido, com determinação.” (Agravo de Instrumento nº 2076619-49.2014.8.26.0000, Des. Rel. Soares Levada, 34ª Câmara de Direito Privado, DJ 09/06/2014).

"RENOVATÓRIA - DIFERENÇA DOS ALUGUÉIS - EXIGÊNCIA NOS PRÓPRIOS AUTOS - POSSIBILIDADE APÓS O TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. A exigência de diferenças de aluguéis pode ser feita nos próprios autos da ação renovatória, mas somente após o trânsito em julgado da sentença." (Agravo de Instrumento 001.14.995600-8, Relator(a): Renato Sartorelli, 26ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 28/01/2008).

"LOCAÇÃO COMERCIAL. RENOVATORIA – ALUGUEL. DIFERENÇAS - EXECUÇÃO PROVISÓRIA - INADMISSIBILIDADE - TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO - NECESSIDADE. A execução das diferenças do novo aluguel só terá início quando transitar em julgado a sentença renovatória do contrato de locação comercial" (AI 406.967, 1ª Câmara do extinto 2º TAC, Rel. Des. Souza Aranha).

"EXECUÇÃO PROVISÓRIA - LOCAÇÃO COMERCIAL - RENOVATÓRIA - ALUGUEL - DIFERENÇAS - TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO - AUSÊNCIA - DESCABIMENTO. Por sua especificidade, o artigo 73 constitui-se em exceção à norma genérica do artigo 58, inciso V da Lei nº 8245/91. Ao permitir a execução "nos próprios autos da ação", utilizando-se da expressão "renovada a locação", evidentemente impôs a condicionante do trânsito em julgado para o início de atos executórios relativos às diferenças entre o aluguel fixado em caráter liminar e o definitivo na ação renovatória. (AI 772.088-0/7 -11ª Câmara do extinto 2º TAC – Rel. Des. Egidio Giacoia).

Lembrando, por fim, que há posição no Tribunal de Justiça de São Paulo entendendo que a exigibilidade da cobrança fica condicionada ao trânsito em julgado apenas quanto às diferenças acumuladas entre o aluguel provisório e o definitivo.

Porque, no caso de pagamento a menor do provisório fixado, quando eventuais diferenças são acumuladas entre o que foi pago pelo inquilino e o que foi fixado pelo juiz, ou seja, “diferenças de aluguéis entre o próprio provisório”, embora não seja um posicionamento representativo, não poderia passar despercebido que há entendimento no Tribunal autorizando a cobrança antes do trânsito em julgado, inclusive com o direito de despejar o inquilino.

"Ementa: Locação de Imóveis. Ação renovatória. Fixação de aluguéis provisórios. Inobservância pela locatária do valor fixado. Execução da diferença. Impugnação. Artigo 69 da Lei 8.245/91. Rejeição. 1. Referindo-se a execução à diferença entre o valor provisório do aluguel, fixado no bojo da ação renovatória, o valor que vem sendo pago pela locatária, não há falar-se em aguardo de trânsito em julgado da decisão que os fixou para exigir-se o pagamento. Inaplicabilidade do artigo 69 da Lei 8.245/91. 2. Negaram provimento ao recurso” (Agravado de Instrumento nº 0070608-43.2011.8.26.0000, Des. Rel. Vanderci Álvares, 25ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 11/05/2011).

“As ações de despejo e de revisão de aluguel são de naturezas distintas e buscam provimentos jurisdicionais diversos, por consequência, não existe óbice para a propositura de ambas as demandas em foros distintos e julgamentos em ocasiões também diversas. Autorizada a interpretação sistemática da Lei 8.245/91, mediante a cumulação dos artigos 58, inciso V, 67, inciso III e 69, pela qual, uma vez proferida sentença na ação revisional, não pode o locatário, se for seu propósito evitar o despejo, depositar em consignação outra importância que não aquela fixada na sentença, sob pena de afrontar as regras acolhidas nos artigos 58, V e 67, III. Tal entendimento não conflita com a regra escrita no artigo 69, cuja parte final disciplina apenas a exigibilidade das diferenças entre o novo aluguel estabelecido na sentença e aquele que o locatário pagou durante a tramitação da ação revisional (provisório ou

não), permitindo a execução de tais diferenças, apenas após o trânsito em julgado da sentença que fixou o novo aluguel. Por conseguinte, insuficiente o depósito, aberto estava o caminho para o decreto da rescisão contratual por culpa do locatário, e o consequente desalijo do imóvel, bem como a sua condenação no pagamento dos aluguéis não pagos, ou quando insuficientes aqueles depósitos feitos, a diferença entre o que depositou e aquilo que deveria ter pago” (Embargos Infringentes nº 0043660-50.2000.8.26.0000, Des. Rel. Amorim Cantuária, 1ª. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC), DJ: 20/08/2002).

Entendimento com o qual somos obrigados a concordar. Ora, se o locador está autorizado a despejar o inquilino ou a executar o contrato em caso de falta de pagamento do aluguel provisório – abaixo desenvolvemos melhor o assunto – entendemos que não há razão plausível para tratar de maneira diversa a situação do inquilino que paga a menor o aluguel provisório fixado em juízo.

Porque, em ambos os casos, o inquilino está desrespeitando a decisão judicial que aumentou o aluguel. A fixação é sempre em valor determinado, como por exemplo, em R\$ 5.000,00.

Suponhamos a situação do aluguel aumentado de R\$ 4.000,00 para esta quantia, de R\$ 5.000,00. Na hipótese de o inquilino pagar R\$ 4.800,00, por exemplo, sem dúvida a decisão judicial que o fixou foi desrespeitada.

E como a decisão que o fixa constituiu em favor do locador dívida líquida, certa e exigível, a falta de pagamento desse valor exatamente como consta na decisão e no contrato configura inadimplemento da obrigação. Havendo inadimplemento, está o credor autorizado a se defender: cobrando, despejando ou ambos.

De maneira que para nós, o fato de ser diferença de aluguel entre o próprio provisório não o desqualifica para fins do disposto no art. 69 e no art. 74.

Estes dispositivos devem ser interpretados de acordo com a sua finalidade: evitar a cobrança provisória e indevida de uma quantia significativa e que pode ser revertida posteriormente, sobretudo porque o disposto no art. 58, V, da Lei 8.245/91 autoriza a sua execução antes mesmo do julgamento em segundo grau de jurisdição.

O art. 69 da Lei de Locações diz o seguinte: “O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.”.

O termo “descontados os alugueres satisfeitos”, para nós, indica que a diferença acumulada entre essa mesma verba não está condicionada à parte final do dispositivo –

trânsito em julgado. Porque pagar a menos o aluguel provisório não é “satisfazê-lo” como manda a Lei.

A diferença é gerada justamente com o desconto em entre o que ficou fixado definitivamente e o aluguel provisório que deveria ter sido “satisfeito”. No caso acima, do aluguel provisório fixado em R\$ 5.000,00 e com aluguel definitivo fixado em R\$ 6.000,00, apura-se a diferença entre esses dois, porque descontam-se os provisórios satisfeitos. Mas qualquer diferença acumulada entre o próprio provisório (de R\$ 4.800,00 e R\$ 5.000,00) não é diferença para fins do art. 69, porque se trata de verba diferente para fins de “desconto”.

Portanto, essa regra condicionando o trânsito em julgado não pode servir de desculpa para o pagamento equivocado do provisório.

Aceitar esse outro posicionamento poderia gerar situações em que o aluguel provisório perderia totalmente a sua força executiva. Em outras palavras, tornaria a medida completamente inócua. Por isso que interpretação nesse sentido além de contrária à finalidade é também *contra legem*.

8. O aluguel provisório na ação de despejo por falta de pagamento.

O pagamento pontual do aluguel e dos demais encargos da locação na data e na forma estipulados, legal ou contratualmente exigíveis, é a principal obrigação do locatário (art. 23, I, da Lei 8.245/91).

Descumprida essa obrigação, está o locador autorizado a desfazer a locação (art. 9º, inciso III, da Lei 8.245/91).

Qualquer que seja o fundamento do término da locação, incluindo a falta de pagamento dos encargos locatícios, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo (art. 5º, da Lei 8.245/91).

Na ação de despejo o locador pretende desfazer o contrato de locação (comando declaratório) e a despejar o imóvel (comando mandamental). Mas também é lícito ao locador, nessa mesma ação, formular pedido de cobrança das verbas locatícias não pagas pelo inquilino: aluguéis, juros de mora, multa moratória etc. (art. 62, I, da Lei 8.245/91).

Sendo o aluguel provisório valor líquido, certo e exigível a partir da sua fixação, embora retroaja à citação na revisional e ao início do novo contrato na renovatória, é juridicamente possível a propositura de ação de despejo pela falta de pagamento dessa verba.

Essa é, inclusive, a redação do art. 62, caput, da Lei de Locações, que determina o seguinte:

“**Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento** de aluguel e acessórios da locação, **de aluguel provisório**, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte (...)” (grifo nosso).

A nova redação ao art. 62, caput, foi dada pela Lei 12.112/2009, que recepcionou o entendimento que vinha sendo adotado tanto pela doutrina, quanto pela jurisprudência dos Tribunais – salvo alguns julgados isolados da época – permitindo a cobrança e o despejo pela falta de pagamento o aluguel provisório.

Sylvio Capanema de Souza destaca que:

“não mais importa que o aluguel seja apenas ‘provisório’. O fato é que se trata de aluguel, e, portanto, o seu não pagamento ensejará o ajuizamento da ação de despejo (...) De nada adiantaria arbitrar o aluguel provisório ou apurar eventuais diferenças, se não estivesse o locatário obrigado a pagá-lo”.⁹⁴

Antes da alteração legislativa havia sido editado o Enunciado nº 21 do Centro de Estudos do 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, que diz o seguinte: “*O não-pagamento do aluguel provisório enseja pedido de despejo com fundamento no art. 62 da Lei 8.245/91*”.

No julgamento da Apelação nº 664.764-0-8, de Relatoria do Des. Pereira Calças, datada de 24/04/2002, o voto relator destacou que:

“O não pagamento dos aluguéis provisórios autoriza o locador a ajuizar ação de despejo por falta de pagamento ou executar os valores correspondentes aos aluguéis provisórios”.

No mesmo sentido, em 31.01.2007, portanto antes da alteração da Lei 12.112/09, o Tribunal de Justiça entendeu no julgamento do Agravo de Instrumento nº 0066553-25-2006-8.26.0000, de Relatoria do Des. Irinei Pedrotti, que “*a provisoriedade do aluguel não lhe retira a exigibilidade, permitindo o ajuizamento da Ação de Despejo, cumulada com cobrança no caso de falta de pagamento, ou em valor inferior ao estabelecido*”.

Carlyle Popp destacava que não poderia ser diferente, porque entendimento contrário:

“equipararia o aluguel provisório à obrigação prescrita, a qual juridicamente existe, mas não pode ser exercida. Ou seja, é destituída de pretensão. Evidentemente que o aluguel provisório enquanto em vigor, além de ser líquido e certo, é exigível. Assim, a quantia que refletir o valor fixado judicialmente, não só pode ser executada, como pode dar azo ao despejo do locatário, pois seria lógica pleitear-se provimento jurisdicional inexigível”⁹⁵

Humberto Theodoro Junior explicava também à época que:

“Se a obrigação de pagá-lo encontra base na lei, não pode, à evidência, ficar o titular de dito crédito privado do meio de sancioná-lo judicialmente. Na verdade, o aluguel

⁹⁴ SOUZA, Sylvio Capanema de. Op. Cit. P. 277.

⁹⁵ POPP, Carlyle. Op. Cit. P. 372.

provisório, enquanto vigorar, apresentar-se-á, juridicamente, como dívida líquida, certa e exigível, pelo que não poderá, no caso de inadimplemento, deixar de autorizar a execução por quantia certa assim como o despejo por falta de pagamento”.⁹⁶

Com a alteração legislativa introduzida com a Lei 12.112/09 a questão ficou pacificada.

O Tribunal de Justiça de São Paulo continua com o mesmo posicionamento, favorável ao despejo pela falta de pagamento do aluguel provisório, a exemplo do seguinte julgado:

“Locação comercial. Despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Não comprovação do pagamento integral das prestações. Ausência de complementação dos valores já levantados pelo locador com o valor do aluguel provisório fixado. Valor que retroage à data da citação da ré na demanda em que foi fixado. Artigo 69 da Lei n. 8.245/91. Possibilidade de despejo na hipótese de inadimplemento dos aluguéis provisórios. Recurso provido.” (Apelação nº 0479719-20.2010.8.26.0000, Rel. Des. Hamid Bdine, 32ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 20/09/2012).

Portanto, caso o inquilino se furte ao pagamento do aluguel provisório poderá o locador intentar contra ele ação de despejo por falta de pagamento, cumulada ou não com cobrança do débito.

Como a cumulação do pedido de cobrança é uma faculdade do locador, nada impede que ele ajuíze tão somente a ação de despejo por falta de pagamento contra o inquilino (sem cumulá-la com o pedido de cobrança) pretendendo apenas a retomada do imóvel e promova, inclusive ao mesmo tempo, a execução do débito contra o fiador, por exemplo:

“Ajuizada ação de despejo por falta de pagamento, não cumulada com cobrança, e ação de execução, não há duplicidade de exigência de locativo apenas referido naquela” (2º TACSP, 3ª Câmara, Rel. Juiz Cambrea Filho, Apelação nº 9063657-60.2000.8.26.0000, DJ 22/06/2004)

Mas, considerando a nossa posição contrária à execução das diferenças de aluguéis acumuladas no decorrer tanto da ação revisional quanto da ação renovatória, é importante destacar que, quanto a essas verbas o locador não está autorizado, antes do trânsito em julgado da sentença, a propor ação de despejo contra o inquilino que faltou com o seu pagamento.

Com o trânsito em julgado da sentença (art. 69 e art. 73, da Lei 8.245/91), nasce então a exigibilidade das diferenças de aluguéis acumulados e, caso o inquilino deixe de pagá-las, aí sim caberia ao locador a ação de despejo por falta de pagamento.

⁹⁶ JUNIOR, Humberto Theodoro *in* Bittar, Carlos Alberto (organizador). Op. Cit. P. 162,

Por fim, é importante ressaltar que o inquilino não está desprotegido no caso de despejo indevido, pela falta de pagamento dos provisórios.

Porque, o locador que despejar indevidamente seu inquilino com base em aluguel provisório modificado posteriormente (reduzido substancialmente ou julgado indevido) ficará sujeito a pagar ao inquilino perdas e danos pelo abuso no uso desse direito, analogicamente aplicando-se o §2º, do art. 64, da Lei de Locações.

9. Conclusão.

Previsto na Lei de Locações (8.245/91), vimos que o aluguel provisório tem a finalidade de antecipar, para o início do processo, a revisão do valor do aluguel ao seu preço de mercado.

Isso tanto é possível na ação revisional, pelo locador ou pelo inquilino (art. 68), como também na ação renovatória de contrato de locação – neste caso a medida é pleiteada apenas pelo locador na sua contestação, em pedido contraposto (art. 72, §4º).

Dada sua natureza de tutela antecipada, baseada em prova superficial apresentada pelo próprio interessado, constatamos que a Lei 8.245/91 estabelece um limite para a revisão do locativo a um patamar de até 80% da quantia definitiva pretendida (art. 72, §4º e art. 68, II, letra “a”), com exceção da revisão intentada pelo locatário, quando o limite é baseado no valor atualmente praticado entre as partes (art. 68, II, letra “b”). Esse limite, portanto, visa minimizar eventuais equívocos decorrentes da revisão antecipada do aluguel.

Verificamos que caso o inquilino deixe de pagá-lo, a Lei faculta ao locador a cobrança judicial da quantia, assim como também permite que seja proposta contra o inquilino ação de despejo para a retomada do imóvel (art. 62, caput).

Vimos também que essas duas medidas podem ser cumuladas na mesma ação de despejo (inciso I, art. 62), embora o locador também possa executar diretamente o contrato (art. 585, V c/c art. 646, ambos do Código de Processo Civil).

Foi possível constatar, por sua vez, que o assunto também é cercado de muita discussão.

Não obstante, nosso estudo também demonstrou que a doutrina e a jurisprudência vêm auxiliando na lapidação do texto legal, trazendo gradativamente mais segurança à matéria, sobretudo nas questões que envolvem: a obrigatoriedade da concessão da medida; a apuração dos elementos fornecidos pelo interessado para a concessão do aluguel provisório; o momento para a formulação do pedido, principalmente no que toca à preclusão do direito, caso não

formulado no momento indicado na Lei; a cobrança das diferenças acumuladas e as consequências em razão da falta do pagamento do aluguel provisório.

Todas essas questões foram analisadas no presente trabalho, além de outras mais espinhosas, sobretudo decorrentes da incoerência de alguns dispositivos da Lei de Locações, como, por exemplo: o tratamento diferenciado que alguns entendem ter sido dado à execução das diferenças de aluguéis acumuladas, antes do trânsito em julgado, apenas na ação renovatória de contrato de locação (art. 74), diferente do que acontece na execução das diferenças na revisional de aluguel, caso em que a Lei expressamente proibiu a cobrança provisória das quantias (art. 69, caput); a possibilidade de renúncia ao direito de pleitear judicialmente o aluguel provisório; a possibilidade de o interessado, na revisional de aluguel, interpor diretamente ao Tribunal recurso de agravo de instrumento, sem a necessidade de formular ao juiz de primeiro grau pedido de reconsideração (art. 68, incisos IV e V); a fixação de aluguel provisório acima do valor pleiteado, hipótese em que alguns entendem se tratar de julgamento *ultra petita*; a possibilidade de execução autônoma do aluguel provisório etc.

Ao final do estudo concluímos que o aluguel provisório conferiu mais agilidade e eficiência às ações locatícias. Foi uma conquista da legislação brasileira na qual saíram vitoriosos, tanto locadores, quanto locatários.

Avaliamos que sendo a comutatividade elemento essencial do contrato de locação, configuraria uma extrema injusta deixar a relação locatícia desequilibrada até o desfecho do processo de revisão.

Portanto, nesse sentido foi possível concluir que a revisão do locativo para o início do processo trouxe não só mais segurança jurídica às relações locatícias, certamente incentivando novos investidores no mercado imobiliário, como também atendeu ao ideal de instrumentalidade do processo como ferramenta a serviço da paz social.⁹⁷

Porque rapidez e eficiência são essenciais na administração da justiça. E, nesse caso, o aluguel provisório é extremamente útil e necessário.

10. Bibliografia.

1. AGHIARIAN, Hércules. Curso de direito imobiliário. 11ª edição. Ed. Atlas, 2012.
2. AMARAL, Francisco. Direito civil: introdução. 7.ed.rev., atual. e aum. – Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

⁹⁷ CINTRA, Antonio Carlos de Araujo. GRINOVER, Ada Pellegrini. DINAMARCO, Cândido Rangel. Teoria geral do processo. 30ª edição, revista, atualizada e aumentada, RT, 2014. P. 60.

3. BARROS, Francisco Carlos Rocha de. Comentários à Lei do Inquilinato: Lei n. 8.245, de 18-10-1991, doutrina e jurisprudência do STJ, TACP, TAMG, TACRJ e TARS, artigo por artigo – São Paulo: Saraiva, 1995.
4. BERSONE, Darcy. Renovação de locação. Revista do Advogado nº 45, AASP, 1995.
5. BITTAR, Carlos Alberto (organizador). A lei do inquilinato: anotada e comentada – 6. ed. – Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1995.
6. CINTRA, Antonio Carlos de Araujo. GRINOVER, Ada Pellegrini. DINAMARCO, Cândido Rangel. Teoria geral do processo. 30ª edição, revista, atualizada e aumentada, RT, 2014.
7. DOS SANTOS, Lia Justiniano. Aluguel Provisório. Revista do Advogado nº 45, AASP, 1995.
8. FUCCI, Paulo Eduardo. Reajuste das obrigações pecuniárias dos contratos relacionados com imóveis no Plano Real. Revista do Advogado nº 63 – Homenagem a Biasi Ruggiero, AASP, 2001.
9. FUX, Luiz. Ação revisional de aluguel. In: TUBENCHLAK, James; BUSTAMANTE, Ricardo (Coord.). Livros de Estudos Jurídicos. Rio de Janeiro: Instituto de Estudos Jurídicos, 1991, p. 189-206, v. 5. Acessado no dia 08-01-2015 em <http://www.egov.ufsc.br/portal/pt-br/conteudo/ação-revisional-de-aluguel>.
10. FUX, Luiz. Tutela antecipada e locações: os fundamentos da antecipação da tutela e sua aplicação na relação locatícia. Rio de Janeiro: Destaque, 1995.
11. GALVÃO NETO, Octávio. Perícia judicial em ações renovatórias e revisionais de contratos de locação de imóveis. Revista do Advogado nº 108 – Locação, AASP, 2010.
12. LOUREIRO, José Eduardo. Atualização em matéria de locação residencial. Revista do Advogado nº 4, AASP, 1980.
13. MARCATO, Antonio Carlos. Breves considerações sobre a revisão do aluguel. Revista do Advogado nº 45, AASP, 1995.
14. MENDES, Gilmar Ferreira. Curso de direito constitucional. São Paulo: Saraiva, 2007.
15. MIRANDA, Pontes de. Locação de Imóveis e prorrogação. Campinas: Servanda Editora, 2004.
16. MIRANDA CARNEIRO, Waldir de Arruda. Ação renovatória – estrutura, inovações e principais controvérsias na Nova Lei do Inquilinato. Revista do Advogado nº 45, AASP, 1995.
17. MONTORO, André Franco. Introdução à ciência do direito. Revista dos Tribunais, 28ª edição, 2009.

18. NASCIMENTO FRANCO, J. Manual prática da ação revisional. São Paulo, Malheiros, 1992.
19. PACHECO, Silva. Questões de direito imobiliário. Ed. Renovar. 1998.
20. PELUSO, Cezar (Coord.). Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência. 3ª ed. rev. e atual. Barueri, SP, Manole, 2009.
21. PEREIRA, Caio Mário Pereira. Instituições de direito civil. Rio de Janeiro, Editora Forense, 2000. 10ª edição, 15º tiragem.
22. POPP, Carlyle. Comentários à Nova Lei do Inquilinato: Lei nº 8.245 de 18.10.1991. Curitiba: Juruá, 1996.
23. REALE, Miguel. Lições Preliminares de direito. Saraiva, 24ª edição, 2ª tiragem, 1999.
24. RODRIGUES, Silvio. Direito Civil. São Paulo, Saraiva, 1977. Volume III, 7ª edição, Dos contratos e das declarações unilaterais da vontade.
25. RODRIGUES, Silvio. Da locação predial: comentários à Lei n. 6.649, de 16 de maio de 1979, com as alterações da Lei n. 6.698, de 15 de outubro de 1979. 2ª Edição, São Paulo, Saraiva, 1980.
26. RUGGIERO, Biasi. Questões imobiliárias. Ed. Saraiva, 1997
27. SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Juros no direito brasileiro. 5. Ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro, Forense, 2014.
28. SOUZA, Sylvio Capanema de, A lei do inquilinato comentada. 8ª edição – Rio de Janeiro, 2012
29. VENOSA, Silvio de Salvo. Direito civil: contratos em espécie. Volume III, 12ª edição, São Paulo, Atlas, 2012.
30. VENOSA, Silvio de Salvo. Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. Volume II, 12ª edição, São Paulo, Atlas, 2012.
31. VENOSA, Silvio de Salvo. Lei do Inquilinato comentada: doutrina e prática: Lei nº 8.245, de 18-10-1991, 10. ed. – São Paulo: Atlas, 2010.