



A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 31.649, da Comarca de JUIZ DE FORA, sendo Apelante: ANTÔNIO JOSÉ CHAVES RODRIGUES e Apelada: NILCÉIA PESTANA DA SILVA MEDEIROS.

A C O R D A, em Turma, a Terceira Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., e sem divergência na votação, negar provimento à apelação, pelos fundamentos constantes das inclusas NOTAS TAQUIGRÁFICAS, devidamente autenticadas, que ficam fazendo parte integrante desta decisão.

Custas, na forma da lei.

Belo Horizonte, 26 de agosto de 1986.

---

JUIZ CUNHA CAMPOS, Presidente sem voto.

---

JUIZ HUGO BENGTTSON, Relator.

---

JUIZ NEY PAOLINELLI, Revisor.

---

JUIZ FRANCISCO BRITO, Vogal.

NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. JUIZ HUGO BENGTSSON:

"Conheço do recurso, porque presentes os pres supostos próprios de admissibilidade.

Trata-se de uma ação revisional de aluguel de imóvel residencial, com sustentação nas disposições contidas no art. 49 da Lei nº 6.649/79.

Inicialmente, "data venia", temos por correta a citação, como consta das certidões de fls. 16v-TA. Se, realmente, o réu varão não tivesse sido citado, deveria, na primeira oportunidade em que compareceu no processo, pleitear sua nulidade. Não o fez. Apenas informou, não oferecendo, nem indicando provas a corroborar com suas palavras.

Outrossim, pelo contrato de fls. 05/05v-TA., a locadora é a autora. Desnecessária, aí, a presença de seu marido, tratando-se de relações referentes a direito pessoal e obrigacional, à luz do disposto no art. 10 do C.P.C.

O perito foi nomeado pela juíza (fls. 18). A A., por outro lado, deixou de indicar assistente técnico, louvando-se, simplesmente, no perito nomeado pela dd. magistrada condutora do feito.

A demandante, ao propor sua ação, requereu fos se reajustado o aluguel devido pelo locatário. Se houve um arbitramento e aceito pela r. sentença, não significa que tal seja monstruoso ou desumano, se não se demonstrou qualquer falha ou irregularidade no mesmo.

Realmente, pelo art. 10, § 3º do Decreto nº 2284/86, os aluguéis residenciais deverão permanecer inalterados



até 28/2/87. Temos que, "data venia", o denominado "pacote econômico" não veio suprimir a possibilidade de se aviar ação revisional de aluguel. Determinou, isto sim, o congelamento dos aluguéis durante um ano.

Se já era um direito do locador de propor a ação revisional de aluguéis quando da publicação do apontado decreto-presidencial e, em especial, já estando a ação em andamento, impedir ou proibir sua regular tramitação, viria, não resta a menor dúvida, afrontar as disposições contidas no art. 6º da Lei de Introdução ao Código Civil.

O assunto é palpitante e nos faz lembrar as palavras do ilustre Juiz Dr. Petrónio José Garcia Leão quando do debate promovido pela Associação dos Advogados de Minas Gerais, realizado no dia 3 de abril passado e publicadas no "Jornal da AAMG", nº 19, Ano III, fls. 7:

"Entendo, no entanto, que eles podem e devem ter prosseguimento normal, já que nenhuma menção ao fato é feita pelo Decreto que congelou os aluguéis. Apenas se deverá aplicar o congelamento do novo aluguel a partir da data estabelecida pelo Decreto, o que não estaria fora do espírito da nova legislação, que apenas pretendeu estabilizar e congelar os preços a partir de 27 de fevereiro. Não foi intenção do pacote econômico criar situações de aguda injustiça, com o congelamento de aluguéis reconhecidamente defasados, gerando situações anômalas que a própria lei sempre procurou coibir".

A r. sentença examinou a questão, a nosso sentir, com acerto e perfeitamente aplicável para o caso. Deve ser mantida.

Com estas razões de decidir, nego provimento à apelação, pagas as custas do recurso pelo apelante."



O SR. JUIZ NEY PAOLINELLI:

"Conheço da apelação como recurso apropriado.

Igualmente, tenho-o como tempestivamente apresentado.

A sentença foi intimada às partes em 12 de março de 1986 e a petição de recurso protocolada em cartório no dia 31 de março, primeiro dia útil após o recesso da Semana Santa.

Todavia, nego-lhe provimento.

A alegação do apelante de que não fora regularmente citado para a ação encontra esbarro na certidão do Oficial de Justiça, a fls. 16-verso-TA, que, até prova em contrário, produz convicção de legalidade.

A ação é adequada e encontra suporte básico nos princípios consubstanciados na Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979, com as modificações alterações introduzidas por leis posteriores, notadamente a Lei nº 6.689, de 15 de outubro de 1979.

Conforme acentua com precisão PAULO RESTIFFE NETO - Locação - Questões Processuais, 3ª Edição, Revista dos Tribunais, 1985, pág. 136 - "duas e inconfundíveis serão as ações de revisão de aluguel de imóvel residencial: A) - a do artigo 53 vigente da Lei nº 6.649, de natureza transitória, tendo como objeto a atualização inicial do aluguel das locações velhas para integrá-las ao novo sistema geral de reajuste disciplinado no artigo 49, §§ 1º e 2º, para as locações residenciais; B) - a dos novos §§ 4º e 5º, do artigo 49, na sua nova redação dada pela lei alteradora (ação revisional quinquenal para ajustar o aluguel de todas as locações residenciais ao preço do mercado). A ação revisional quinquenal destina-se a permitir ao locador, no futuro, sobrepor ao reajustamento anual do aluguel um periódico eventual ajustamento ao preço do mercado".

Na mesma linha de raciocínio o ensinamento de



Rogério Lauria Fucci e Álvaro Vilaça Azevedo, in Tratado de Locação Predial Urbana, Ed. Saraiva, 1985, 2º volume, páginas 610 e seguintes.

Desta forma, o que a ação revisional busca é a adaptação do valor locativo ao preço do mercado, e isso foi alcançado pela perícia levada a efeito, que, em nenhum momento, nas oportunidades que lhe foram oferecidas, recebeu impugnação do apelante.

A sentença deu correto desate à questão, concedendo ao réu, inclusive, a oportunidade para pagar o novo valor arbitrado em parcelas. Está a merecer confirmação, o que faço, negando provimento ao apelo e acompanhando o culto relator. Custas pelo apelante."

O SR. JUIZ FRANCISCO BRITO:

"Também estou de acordo."

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO."