

Exmo. Sr.
Dr. Juiz de Direito da ____ Vara Cível de Londrina, Pr.

JORGE ...

brasileiro, casado, empresário, portador do CPF sob nº, endereço nesta cidade de Londrina, à Rua Maringá nº ____, por seu advogado adiante assinado, instrumento de procuração em anexo, profissional com escritório cujo endereço acha-se impresso no pé da presente, vem com o devido e habitual respeito à presença de V.Exa., a fim de promover a presente **AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL NÃO-RESIDENCIAL PELO RITO SUMÁRIO**, com fundamento legal baseado nas disposições dos artigos 19 e 68 da Lei 8245/91, contra **COMERCIAL** ____, pessoa jurídica de direito privado, inscrita regularmente no CNPJ sob nº _____.006/0001-44, endereço nesta cidade à Avenida ____ nº 2.200, aduzindo para tanto o que a seguir passa a explicitar:

1: O CONTRATO DE LOCAÇÃO – SUA LOCALIZAÇÃO – SEU PRAZO.

1.1: Em data de 1º de Abril de 2003, as partes, Autor na qualidade de locador e Ré na qualidade de locatária, firmaram um contrato de locação de caráter não-residencial, tendo por objeto o imóvel situado nesta cidade à Avenida ____ nº 2.200, com acesso também pela Avenida Prefeito ____.

1.2: O prazo de vigência ficou convencionado em 48 (quarenta e oito) meses, portanto, quatro anos, com início para 30 de junho de 2003 e término para 31 de julho de 2007, tudo conforme cláusula segunda do referido instrumento contratual.

1.3: O aluguel mensal inicial, líquido, foi de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), estando hoje a pagar, após os reajustes anuais do período, a importância de R\$ 5.276,78 (cinco mil duzentos e setenta e seis reais e setenta e oito centavos).

1.4: No local a empresa locatária explora o ramo de oficina mecânica e comercialização de veículos multi-marcas.

2: VALOR DO ALUGUEL DISTANCIADO DO MERCADO – DESEQUILÍBRIO :

2.1: A lei 8.245/91 em seu artigo 19 prevê a possibilidade da revisão do aluguel após três anos de vigência do vínculo, possibilitando o equilíbrio dentro do princípio da comutatividade contratual. Isto porque a **onerosidade real** é da própria natureza do contrato analisado, sendo que esta deve ser equilibrada.

2.2: Tanto o locador como a locatária perseguem um benefício econômico, que é a percepção dos aluguéis, no primeiro caso, e a aquisição da posse, no segundo. Este binômio, **“prestação versus contraprestação”** inerente aos contratos onerosos, é nítido, no campo da locação predial: o locador sofre uma perda econômica inicial, demitindo-se da posse do imóvel, mas que é logo compensada pelos aluguéis auferidos, que se incorporam o seu patrimônio, enquanto que a locatária experimenta a perda dos valores dos locativos pagos, que jamais retornarão ao seu bolso, mas é recompensada pela posse direta do bem, que pode usar e fruir, como se lhe pertencesse, obtendo lucros e vantagens.

2.3: Tratando-se de contrato oneroso, conforme ensinamento de **Sylvio Capanema de Souza**,¹ **“insere-se ele na sub-categoria dos contratos comutativos, nos quais o binômio, a que acima aludimos, deve apresentar um razoável equilíbrio. O aluguel corresponde ao valor de mercado do imóvel, na época da celebração do contrato, e assim deve se manter, durante todo o seu curso.”**

2.4: O aluguel atualmente pago, conforme informado acima, é de exatos, R\$ 5.276,78, e como se verá, absolutamente aquém do preço de mercado conforme perícia encomendada especialmente para este fim.

2.5: Com efeito, insatisfeito com a contraprestação recebida ao longo desses três anos de vigência do contrato, o Autor encomendou um laudo de avaliação ao Engenheiro **Cássio** __, que após proceder as análises técnicas e científicas das

¹ Da locação do Imóvel Urbano, Ed. Forense, 1ª e. p.17

amostragens, constatou que valor do aluguel, presentemente, para este imóvel, deve ser de R\$ 17.800,00 (**dezessete mil e oitocentos reais**). Este seu valor de mercado.

Este estudo foi baseado na **Norma Brasileira** de nº 14653 e levou em consideração, com relação ao imóvel, o aproveitamento, transposição, imóveis negociados ou ofertados, área total do terreno e edificação, padrão e idade. Ficou demonstrado, pois, uma grande diferença entre o valor pago do aluguel e realmente o valor hoje de mercado, a ponto de infringir ao princípio da comutatividade um grande desequilíbrio.

2.6: A encomenda do laudo pericial, embora unilateral, atende ao requisito determinante das condições da ação, previsto nos itens I e II do artigo 68 da lei 8245/91, uma vez que o juiz, com **base nos elementos fornecidos pelo autor** ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação.²

Sem sombra de dúvidas o laudo apresentado por profissional gabaritado e de idoneidade reconhecida nesta cidade, dá o necessário embasamento e verossimilhança ao alegado, autorizando assim o deferimento das pretensões buscado pelo autor.

Assim, conforme ensinamento de Waldir de Arruda Miranda Carneiro³ **“A LI não estabeleceu quais elementos seriam estes. Diante disso, é razoável se concluir que para a aferição do valor locativo de mercado, durante a instrução, o meio probatório mais adequado é, de ordinário, a perícia técnica**

² Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumaríssimo, observar-se-á o seguinte:

I - além dos requisitos exigidos pelos artigos 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

II - ao designar a audiência de instrução e julgamento, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos pelo autor ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, não excedente a oitenta por cento do pedido, que será devido desde a citação;

³ Anotações à Lei do Inquilinato, Ed. RT, 1ª ed. P. 612.

(neste caso extrajudicial e feita sob encomenda da parte interessada)''.

A matéria já foi conhecida a decida pelos tribunais, deferindo-se o aluguel provisório com base em elementos trazidos nos autos pelo locador:

“Considerando que a controvérsia envolvendo o exato valor locativo do imóvel será dirimida somente ao final, com base nos dados a serem obtidos através da prova pericial, é claro que no arbitramento do aluguel provisório o juiz levará em consideração os elementos constantes dos laudos informais que instruíram a petição inicial, eis que suficientes para a cognição superficial e aptos a fundamentar o aludido arbitramento” (AI 341.292, 7ª Câm. Do 2º TACSP, j. 17.3.92, In Bol. AASP 1.759/3)

Tribunal de Alçada do Paraná

1. A fixação do valor provisório deve ser atendida quando presentes os requisitos autorizadores, quais sejam o pedido expresso do autor da ação revisional e a existência de elementos trazidos pelo autor ou por ele demonstrados, justificadores do aumento do aluguel.

2. O valor provisório que não exceder a 80% do aluguel pretendido na revisão está correto.

3. Recurso conhecido e improvido.

(AGRAVO DE INSTRUMENTO - 0263860-0 - CURITIBA - JUIZ CLÁUDIO DE ANDRADE - DÉCIMA CÂMARA CÍVEL - Julg: 09/09/2004 - Ac.: 217922 - Public.: 15/10/2004).

3: REQUERIMENTO – ALUGUEL PROVISÓRIO:

3.1: Desde logo e com fundamento no item II do artigo 68 da Lei 8.245/91, requer seja designada audiência de conciliação, instrução e julgamento, determinando-se o comparecimento da ré pena de confissão e revelia;

3.2: Ainda com base neste mesmo dispositivo, seja fixado o aluguel provisório para vigorar a partir da citação, em 80% (oitenta por cento) calculados sobre R\$ 17.800,00 (dezesete mil e oitocentos reais), ou seja R\$ 14.240,00 (quatorze mil duzentos e quarenta reais);

3.3: Afinal o julgamento de procedência da ação com a fixação definitiva do novo aluguel em R\$ 17.800,00 (dezesete mil e oitocentos reais), a vigorar a partir da citação (artigo 69, Lei 8245/91), facultando-se a execução das diferenças nestes mesmos autos.

3.4: Com a procedência da ação, seja a Ré condenada ao pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios, estes em 20% sobre o valor da causa, além das diferenças de aluguel, todos corrigidos desde o vencimento de cada obrigação, acrescidos dos juros de mora de 1% ao mês.

3.5: Se necessário, ouvirá como testemunha, o Engenheiro Cássio ____, endereço à Rua ____, 77, ap. 302, que deverá ser intimado.

⇒ Protesta por fim por todos os meios de provas em direito admitidos, especialmente, juntada de novos documentos, testemunhal complementar e pericial.

⇒ QUESITOS PARA EVENTUAL PERÍCIA:

- 1) Pode o Senhor Perito confirmar os dados e características do imóvel constante do laudo de avaliação juntado com a inicial, com o imóvel periciado?
- 2) Há divergência de parâmetros que possa implicar em outro valor de aluguel, senão aquele apresentado nesta avaliação?
- 3) Existindo e apresentando os critérios para tanto, pode o Senhor Perito estabelecer o valor real do aluguel nas condições em que se encontra o imóvel nesta data?



⇒ Valor da causa: R\$ 63.321,36

Pede Deferimento

Londrina, 28 de junho de 2006

Marcos Leate – Guilherme Pegoraro – Ivan Pegoraro