

Questão Discursiva 02331

Jonas celebrou contrato de locação de imóvel residencial urbano com Vera. Dois anos depois de pactuada a locação, Jonas ingressa com Ação Revisional de Aluguel argumentando que o valor pago nas prestações estaria muito acima do praticado pelo mercado, o que estaria gerando desequilíbrio no contrato de locação. A ação foi proposta sob o rito sumário e o autor não requereu a fixação de aluguel provisório. Foi designada audiência, mas não foi possível o acordo entre as partes.

Considere que você é o (a) advogado (a) de Vera. Descreva qual a medida cabível a fim de defender os interesses de Vera após a conciliação infrutífera, apontando o prazo legal para fazê-lo e os argumentos que serão invocados.

Resposta #005211

Por: **Aline Fleury Barreto** 9 de Abril de 2019 às 17:50

Em primeiro lugar, cabe ressaltar que não há mais o procedimento sumário diante da nova ordem processual civil, amoldando-se as características da legislação especial de locações ao procedimento comum. Segundo os arts. 68, 69 e 70 da Lei 8.245/91, uma vez infrutífera a conciliação, que agora deve ser de conciliação e mediação (art. 334 do NCPC), o juiz pode designar perícia e, quanto logo, a audiência de instrução e julgamento.

Vera deverá contestar o pedido somente após a realização da audiência de conciliação e mediação ou do protocolo do seu pedido de cancelamento, no prazo do NCPC - 15 dias úteis.

Preliminarmente, Vera pode alegar o desrespeito ao triênio contratual para a propositura de revisional (art. 19 Lei 8245). Contudo, dado o atual princípio da primazia do mérito, é bom que se faça defesa quanto à matéria de fundo.

Caso seja benéfico para a defesa, esta poderá requerer, subsidiariamente, a realização de perícia se o juiz não a determinar de plano, de modo a demonstrar que o valor de mercado aplicado é compatível com a localização do imóvel, metragem e infra-estrutura e ainda, a periodicidade e os índices de reajustes utilizados.

Esta ação é marcadamente dúplice, portanto, o advogado de Vera pode requerer, ainda, que o magistrado estabeleça periodicidade de reajuste diversa da do contrato ou aplique índice mais favorável, conforme inteligência do art. 69, § 1º, Lei 8245/91.