

# Revisão de aluguel retroage à citação e valores devem ser apurados no fim da ação

18/02/2024

A lei que permite ao locador e ao locatário de um imóvel apresentar uma ação para a revisão do aluguel retrocede à data de citação da parte, ou seja, o novo valor estipulado deve ser pago de forma retroativa. O aluguel devido ou que pode ser compensado, a depender da situação, deve ser estipulado em cálculo após o trânsito em julgado, sendo que, se a parte que tem direito ao novo valor for a locadora, pode abater o que deve dos aluguéis.

Com essa fundamentação, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou, por unanimidade, o recurso de uma empresa que aluga um terreno onde está sua torre de telefonia móvel.

O contrato de aluguel foi firmado em 2008, por R\$ 500 por mês. Em 2014, os donos do terreno ajuizaram ação para que o valor fosse revisto, e o juízo de primeiro grau aceitou a pretensão. À época, foi determinado que o valor passasse a R\$ 3,5 mil, a contar da data da citação. A empresa tentou anular a decisão no segundo grau, mas não teve sucesso.

No STJ, a companhia pediu que as decisões fossem anuladas por causa de supostos vícios na perícia, o que foi afastado pela ministra Nancy Andrighi, relatora do caso. A empresa de telefonia também queria reduzir o valor arbitrado tendo em vista os índices de correção monetária entre a citação e a avaliação do imóvel.

Em suma, a empresa pediu a “reforma do acórdão estadual para aplicar a deflação nos meses anteriores à avaliação do perito, ou, subsidiariamente, afastar a correção monetária positiva dos aluguéis anteriores à avaliação”.

## Lei clara

Para a ministra, porém, a lei é clara em relação à citação como marco para a cobrança do novo valor estipulado em sentença.

“O art. 69 da Lei nº 8.245/1991 não deixa margem ao intérprete: ‘o aluguel fixado na sentença retroage à citação’, sendo que as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas”, escreveu Nancy.

Sobre a pretensão da empresa de ver reduzido o valor arbitrado, a ministra disse que o pedido “perde razão de existir ao se considerar que o referido art. 69 também prevê que eventuais diferenças devidas durante a ação revisional, entre os alugueis provisórios satisfeitos e o montante definitivo, serão exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo locativo”.

“O valor do título executivo judicial que fixar o aluguel será corrigido monetariamente desde a citação e eventual deflação, caso apurada, será considerada no cálculo”, completou a relatora.

Nancy teve seu voto acompanhado pelos ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão REsp 2.082.255**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-fev-18/revisao-de-aluguel-retroage-a-citacao-e-valores-devem-ser-apurados-no-fim-da-acao/>

