

INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI

MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSÃO

ARBITRAMENTO JUDICIAL — REAJUSTAMENTO OCORRIDO POR ACORDO POUCO TEMPO ANTES - QUANDO NÃO CABE A AÇÃO REVISIONAL

RESUMO

- Diz o art. 53 da vigente Lei do Inquilinato: - "A atualização dos alugueres das locações residenciais, contratadas antes de 7 de abril de 1967 será feita por arbitramento Judicial ou por acordo entre as partes. Após, reajustar-se-á na forma do art. 49 desta Lei". O objetivo do legislador - segundo IRAN DE LIMA ("O Novo Regime da Locação Predial Urbana", pág. 248) - é justamente fazer com que as locações que não conseguiram ser beneficiadas pelo Decreto-Lei nº 322/67 possam agora ser objeto de reajuste, seja pelo arbitramento judicial, seja pelo acordo entre as partes. Depois desse reajuste, feito por qualquer das formas Indicadas, no futuro segue-se o disposto no art. 49. O mencionado art. 49, per sua vez, estabelece que "no silêncio do contrato, o aluguel será reajustado anualmente" (Redação dada pela Lei nº 5.698/79), Como assinalam os especialistas na matéria, pela redação adotada claramente se pressupõe que o aluguel poderá ser reajustado mais de uma vez no período de um ano, bastando, para tanto, que o contrato preveja tais reajustes (ob. cit., pág. 209). - No caso dos autos, não havendo contrato escrito, não foram previstos esses reajustes. E como resultou comprovado, inclusive pelo depoimento pessoal do locador, que as partes concordaram com a majoração de Cr\$ 1.000,00 para Cr\$ 1.500,00, há poucos meses, a atualização por arbitramento judicial não poderia prosperar, nem mesmo baseada no § 2º do art. 53, segundo o qual "na falta de acordo, o aluguel será arbitrado pelo Juiz", pois bem se vê a primazia do acordo sobre a fórmula judicial do arbitramento, evitando-se uma possível duplicidade (ADCOAS, 1981, nº 73.387, TA - RJ). - Confirma-se, assim, a dec

EMENTA

Descabe a revisão de aluguel na locação residencial quando o aluguel vigente já está reajustado em virtude de acordo das partes, tendo isto ocorrido poucos meses antes da propositura da ação revisional." (1º TA - ADCOAS, 1981, nº 75.387).