

CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso	RECURSO ESPECIAL .
Tribunal	STJ
Relator	HAMILTON CARVALHIDO
Julgado em	24/09/2001

REAJUSTE NO CURSO DO TRIÊNIO PREVISTO NO ART. 19 DA LEI 8.245/91 — SE A IMPEDE

RESUMO

- Proposta lide revisional de aluguel pela parte recorrida, foi esta julgada carecedora da ação pelo magistrado de primeira instância, considerada a regra do art. 19 da Lei do Inquilinato, uma vez que entre o acordo de majoração de aluguel ajustado entre as partes e o ajuizamento da demanda revisional não se passaram os três anos exigidos pelo mencionado dispositivo legal. - No julgamento da apelação contra tal sentença, a Corte fluminense, todavia, entendeu que o ajustamento do valor do aluguel firmado entre as partes não elevou o locativo a patamar de mercado, de modo a afastar o disposto no art. 19 da Lei 8.245/91, podendo a ação revisional ser ajuizada antes de findo o triênio. Afastou-se, portanto, o óbice da carência da ação, devendo os autos retornarem à primeira instância para o julgamento do mérito. - O posicionamento adotado pelo Tribunal de origem, no entanto, discrepa da orientação predominante nesta Corte, no sentido da impossibilidade de se propor lide revisional nos três anos posteriores a acordo de majoração de aluguel firmado entre locador e locatário, independentemente se o novo valor alcançou ou não o patamar de mercado. Nesse sentido, destaco os seguintes julgados: "RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. REAJUSTE ANTERIOR NO CONTRATO QUE NÃO ALCANÇA O VALOR DE MERCADO. CARÊNCIA DE AÇÃO. CONHECIMENTO E PROVIMENTO. 1. É firme o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o reajuste celebrado entre as partes em contrato de locação interrompe o prazo para a propositura de ação revisional, ainda que o valor alcançado no acordo não atinja o preço de mercado. Em hipóteses tais, é carente de ação o locador que a ajuíza antes do prazo legal. 2. Recurso conhecido e provido para, reconhecendo a carência de ação, julgar extinto o processo com fundamento no artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil, invertendo-se os ônus da sucumbência." (REsp 105239/CE, Rel. Ministro HAMILTON CARVALHIDO, SEXTA TURMA, julgado em 25.09.2001, DJ 04.02.2002 p. 577) "LOCAÇÃO. ACORDO ENTRE AS PARTES. INTERRUÇÃO DO PRAZO PARA A PROPOSITURA DA AÇÃO REVISIONAL. - O reajuste dos aluguéis realizado por acordo entre as partes tem o condão de interromper o prazo para a propositura da revisional, independentemente do valor fixado estar abaixo ou acima do preço de mercado. - Precedentes. - Embargos acolhidos." (EResp 37447/RJ, Rel. Ministro FELIX FISCHER, TERCEIRA SEÇÃO, julgado em 14.10.1998, DJ 23.11.1998 p. 116) "CIVIL E PROCESSO CIVIL - RECURSO ESPECIAL - LOCAÇÃO - REVISIONAL - PRAZO PARA PROPOSITURA - OBSERVÂNCIA AO TRIÊNIO LEGAL (ART.19 DA LEI Nº 8.245/91) - CARÊNCIA DA AÇÃO. 1 - A teor do que dispõe a lei, as partes contratantes podem, a qualquer momento, e obedecidas as vedações nela previstas, fixar, de comum acordo, o valor do novo aluguel, bem como de cláusula que discipline seu reajuste. É regra implícita da contrato bilateral. Todavia, na falta de acordo entre os contratantes acerca do "quantum" a ser pago a título de contraprestação (preço do aluguel), a solução encontrada pelo legislador foi a ação revisional de alugueres (Lei nº 8.245/91). 2 - Contudo, nos termos do art. 19 da Lei nº 8.245/91, qualquer tipo de acordo firmado entre as partes, durante o triênio legal, que majore os aluguéis, independentemente de atingir os mesmos o chamado "valor de mercado", impede a propositura da ação revisional, porquanto o prazo foi interrompido, devendo recomençar sua contagem. 3 - Proposta a ação antes do decurso desse novo prazo, carece o pedid o da autora de possibilidade jurídica. 4 - Precedentes (Resp

nºs 184.455/MG, 33.948/CE e 62.679/SP). 5 - Recurso conhecido e provido para, reformando o v. acórdão de origem, julgar a autora carecedora da ação, nos termos do art. 267, VI do CPC, invertendo-se o ônus da sucumbência." (REsp 146513/MG, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUINTA TURMA, julgado em 19.10.1999, DJ 27.03.2000 p. 121) - Dessa forma, ante a iterativa jurisprudência desta Casa em sentido diametralmente oposto à orientação adotada pelo aresto impugnado, este merece ser reformado, de modo a prevalecer o entendimento esposado na sentença monocrática. - Diante do exposto, conheço do presente recurso especial e a ele dou provimento, em ordem a restabelecer a sentença de fls. 222/225. - É como voto. Ac. de 22-04-2008 DJ de 19-05-2008 (Reg. nº 2000/0062711-9) Arquivo do EMFOR, STJ/N 7434 EMENTÁRIO FORENSE. Outubro, 2009. Ano LXI. Nº 731 jeam EMENTA: - A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça

EMENTA

A orientação predominante nesta Corte é no sentido da impossibilidade de se propor lide revisional nos três anos posteriores a acordo de majoração de aluguel firmado entre locador e locatário, nos termos do art. 19 da Lei 8.245/91, independentemente se o novo valor alcançou ou não o patamar de mercado.