

# IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Recurso                      Apelação 68.664  
Julgado em                13/02/1985

### INDICAÇÃO DA QUANTIA — SE DEVE O LOCADOR FAZER CONSTAR DO PEDIDO INICIAL

#### RESUMO

- Ao contestar o pedido de arbitramento de aluguel de imóvel formulado com base na Lei nº 6.649/79, o locatário apresentou duas preliminares: a primeira de inépcia da inicial, porque a locadora, no item nº 4 de sua referida petição, pleiteou que o aluguel mensal não poderia ser inferior a Cr\$ 700.000, o que infringiria o imperativo do art. 286 do Código de Processo Civil; a segunda, de carência de ação, pois a locadora jamais o procurou para tentar amigável solução para o conflito, o que seria necessário, ante o disposto nos §§ 4º e 5º do art. 49 da Lei nº 6.649/79. - E como ambas as preliminares foram rejeitadas por ocasião do saneamento do processo, o réu-locatário manifestou o presente agravo, reiterando-as. - A agravada reclama prestação jurisdicional constitutiva, com base em direito potestativo modificativo, onde, através de arbitramento pretende alterar o "quantum" do aluguel devido pela locação do imóvel. Assim, também em relação ao pedido imediato - a obtenção de um bem da vida, que sustenta lhe estar assegurado pelo ordenamento - a petição inicial se encontra corretamente formulada: o bem da vida é o arbitramento do preço da locação. - Inexiste, dessarte, ofensa ao art. 286, processual, e, como a Lei do Inquilinato não exige que a autora apresente quantia a título de aluguel, contentando-se com o pedido de arbitramento, basta que se pretenda expressamente este - o que foi feito - para que se atenda ao imperativo da regra jurídica. Diversa, por exemplo, seria a hipótese se se tratasse de ação renovatória (Dec. 24.150/34), onde o legislador exige proposta de aluguel na petição inicial. Mas, no caso, silenciando a lei, não há como ampliar-lhe o comando para exigir, para o arbitramento, a apresentação de proposta. - Ainda assim, todavia, a agravada ofereceu um aluguel mínimo, facilitando a defesa do agravante, que poderia aceitá-lo ou, não. E isso, como é sabido, em nada viola o sistema processual. - O doutor juiz também agiu com acerto ao rejeitar a segunda preliminar, esta de carência da ação. - É que, relativamente à interpretação do art. 1º do Decreto nº 24.150/34, a doutrina, "a una voce", orientou-se no sentido de que a tentativa de acordo não seria pressuposto da propositura da ação renovatória (para a resenha doutrinária, J. NASCIMENTO FRANCO e NISSKE GONDO), "Ação Renovatória e Ação Revisional de Aluguel", pág. 8, edição 1983). - Com igual razão, em matéria de arbitramento de aluguel, à mesma conclusão se chega, e esta Câmara por ocasião do julgamento da Apelação nº 68.664, de 29-09-81, relator o mesmo deste aresto, decidiu que "a simples propositura da ação a que alude o art. 53 da Lei nº 6.649/79 constitui prova do malogro da composição amigável do conflito de interesses." Julgado em 14-02-1985 Arquivo do EMFOR, TA/637 EMFOR 445

#### EMENTA

Na petição inicial, basta o locador pedir o arbitramento judicial, dispensando-se o de indicar a quantia que supõe ser a justa. Nada impede, entretanto, que forneça o aluguel mínimo para efeito de proposta.