

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Recurso re .

REAJUSTE NO CURSO DO QUINQUÊNIO — QUANDO NÃO A IMPEDE

RESUMO

- ... É evidente que o locador que afora ação revisional quando não decorreu prazo de cinco anos do início do pacto locatício apresenta-se, indubitavelmente, sem interesse processual. - A revisional de aluguel visa, como se constata da análise do parágrafo 4º do art. 49 da Lei 6.649/79, a ajustar o locativo ao preço de mercado. - Na situação caótica em que se encontra o mercado imobiliário, observa-se, de um lado, inquilinos satisfeitos, pagando aluguéis irrisórios, e senhorios insatisfeitos, tentando a melhoria de seus rendimentos. - E, ao reverso, vêem-se locadores pleiteando valores absurdos para as locações novas e locatários incapazes de arcar com os novos padrões de aluguéis. - Essa situação levou o valor locativo a patamares jamais vistos. - E, no meio, ainda existem proprietários e inquilinos se compondo, compreendendo estes que pagam aluguel muito pequeno e tentando aqueles se garantir, com qualquer aumento que conseguirem. - Diante desse quadro, que retrata a situação locacional, como ficam as ações revisionais? - Não subsiste dúvida de que, se o senhorio aguardar por cinco anos, contentando-se com as majorações legais, bem abaixo da própria inflação, chegará a termo com um aluguel ínfimo. - Se aceita ou procura acordo para elevação do aluguel, sejam em que favor for, e ver coartado seu direito à ação revisional, como se fez, agravará mais e mais o descompasso existente. - Por isso mesmo, esta E. Câmara, em reiterados pronunciamentos, tem-se esteado em v. acórdão que bem apreciou a questão: "A revisão quinquenal é estabelecida para minorar os efeitos da simples correção monetária, que é, em regra, inferior à elevação dos aluguéis, no mercado livre. Não tendo havido acordo, diz a lei, a revisão é cabível. Não caberá, portanto, se acordo tiver havido mas, é claro, acordo que tenha feito o aluguel ser igual ao valor do mercado. O que tenha elevado acima da correção monetária, mas abaixo do valor então corrente, poderá ser objeto de revisão" (AI 126.280, j. 9-3-1981). - - ... Na verdade, mesmo reconhecendo-se a existência de reajustes acima dos índices oficiais, de qualquer forma, o aluguel ficou defasado, e jamais aqueles reajustes se aproximaram do valor do mercado. - Seria justo deixar o locador no aguardo de mais cinco anos, recebendo aluguel bem inferior ao real e com tendência forte demais e mais deteriorar-se? - Essa incrível interferência no mercado locacional é que vem criando, cada vez mais, condições para torná-lo pior do que já está, se é que tal seja possível. - Enfim, criação pretoriana, ainda em evolução, entende que não é qualquer acordo ou elevação de aluguel que faz recomeçar o quinquênio previsto em lei, mas somente aquele que pelo menos aproxime o locativo do valor do mercado. - Tal não se deu na espécie, e, por isso mesmo, é de se arredar a extinção do processo decretada, para que o mesmo tenha seguimento e, afinal, seja julgado pelo mérito. Daí porque dá-se provimento ao recurso. Ac. de 04-05-1988 Revista dos Tribunais - Maio de 1988 - Vol. 631 - Pág. 178 EMFOR 502 EMENTA: - Se a cada ano nova avença é celebrada entre as partes do contrato de locação nas mesmas condições que as anteriores, salvo quanto à duração e ao aluguel, sempre reajustado este pelos índices oficiais, mesmo que pequena variação tenha ocorrido, fruto de arredondamento dos valores, não se pode admitir que tal fato tenha representado novo acordo quanto aos locativos, significando apenas cada ajuste reprodução do estabelecido na lei. Portanto, datando a primeira fixação de mais de cinco anos, abre-se para o locador a oportunidade de revê-la judicialmente, uma vez que os índices oficiais não acompanham os do mercado de locações. RESUMO DO ACÓRDÃO: - ... Entendeu o Magistrado que a cada avença tinha havido um acordo quanto aos aluguéis, não se respeitando os índices oficialmente estabelecidos para as locações com finalidade residencial. Mas, "data venia", sem razão. - Os valores ajustados em cada avença atenderam aos reajustes determinados por lei, como afirmado na inicial e

reconhecido na resposta, fato incontroverso, que não é desmentido pelos valores ajustados. - Assim, o que cada avença representou, na verdade, foi a reprodução do que estabelecia a lei, apenas. - Não se pode, a respeito, perder de vista a finalidade da revisão judicial, qual seja, ajustar o valor do aluguel aos preços de mercado, quando a fixação inicial datar de mais de cinco anos. - Mesmo que pequena variação tiv

EMENTA

A ação revisional de aluguéis visa a ajustar o valor da locação ao preço de mercado. Assim não é qualquer acordo ou elevação de aluguel que faz recomeçar o quinquênio previsto em lei, mas somente, aquele que, pelo menos, aproxime o locativo do valor de mercado.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais