

# IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Tribunal

STF

### REAJUSTES NO CURSO DO QUINQUÊNIO — SE A IMPEDEM

#### RESUMO

- ... "De conformidade com a jurisprudência do STF, "cabe a revisão judicial de aluguel, quando o critério corretivo contratado não corresponde à realidade da correção monetária concedida pela lei" (in RTJ 81/874).  
- Esse entendimento é acolhido por todos os tribunais pátrios: "Locação - Ação revisional de aluguel - Aumentos verificados em razão do contrato - Irrelevância - Inteligência do art. 49, § 4º, da Lei nº 6.649/79. Na falta de acordo sobre o novo aluguel, o locador não fica impedido de pedir a revisão judicial do locatício após cinco (5) anos de vigência do contrato, a fim de ajustá-lo à nova realidade inflacionária, mesmo que tenha havido reajustamento na forma de leis anteriores (RT 569/153)". - Assim, não tendo como discordar da doutrina e da jurisprudência predominante sobre o aumento não vejo como não conceder o reajuste do aluguel arbitrado pelo Sr. Perito Judicial, pois utilizando-se dos meios técnicos instituídos pelo ABTN nº 502, trouxe os elementos necessários para o meu convencimento (art. 131 do CPC)". -

..... - Doutrina PAULO RESTIFFE NETO ("Locação-Questões Processuais", pág. 136, 3ª ed., Ed. RT): "A ação revisional quinquenal destina-se a permitir ao locador no futuro sobrepor ao reajuste anual do aluguel um periódico eventual ajustamento ao preço de mercado". - Não há cogitar, na espécie, como pretende o apelante, do congelamento de aluguéis, previsto no chamado "Plano Cruzado". Dito congelamento não é causa de interrupção do prazo para a propositura da ação revisional, possível após o decurso de cinco anos da vigência da locação, com o objetivo de ajustar o aluguel ao preço de mercado, diverso de um reajuste periódico. - É manifesta a evidência de que, não só pela perda de substância da moeda, mas, também, em decorrência da valorização do imóvel, o ajustamento do aluguel é medida de salutar justiça. - Na esteira do entendimento pretoriano, temos: "Sempre que o contrato estiver distanciado da realidade do mercado, decorrido um quinquênio da locação, mesmo de comum acordo alterada em seu valor nesse período, por reajustes legais, tem lugar a ação revisional do aluguel" (JC, vol. 44/242, Rel. o Des. XAVIER VIEIRA). Ac. de 28-02-1989 Jurisprudência Catarinense - 1º Trimestre de 1989 - Vol. 63 - Pág. 180 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 1994. Ano XLVI. Nº 542

#### EMENTA

É cabível a revisional de locação residencial, para ajustá-la ao preço de mercado, após o decurso de cinco anos de contrato, independentemente dos reajustes periódicos.

#### NOTA DA REDAÇÃO

RTJ