

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

HIPÓTESE DE DESEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO — CABIMENTO

RESUMO

- A locação existente entre as partes teve início em 15.7.93, com término previsto para 14.1.96 (...), e o autor, locador ora apelante, aforou esta revisional em 16.2.95, sob a alegação de que o aluguel atual é de R\$ 66,24, valor que se mostra em desequilíbrio econômico-financeiro, pleiteando elevá-lo para R\$ 500,00, a partir da citação (...). - A se considerar apenas a regra geral, esta ação revisional seria prematura, ajuizada antes do decurso de um triênio de vigência do aluguel, que, junto com a inadequação de seu valor ao preço de mercado, é exigido pela lei de locações (art.19 da Lei 8.245/91). - Assim, se não implementado o requisito temporal, inviável o pleito revisional, acarretando a extinção do processo, sem conhecimento do mérito, ausente uma das condições da ação. - Contudo, a presente ação revisional não foi proposta com base na regra geral (art. 19 da Lei 8.245/91), mas com fulcro na Medida Provisória n.851 de 20.1.95 (...), que foi a oitava das medidas provisórias a respeito do Plano Real, sucessivamente reeditadas (ns.542, de 30.6.94, 566, de 29.7.94, 596, de 26.8.94, 635, de 27.9.94, 681, de 27.10.94, 731, de 25.11.94, 785, de 23.12.94, 851, de 20.1.95, 911, de 21.2.95, 953, de 23.3.95, 978, de 20.4.95, 1.004, de 19.5.95 e 1.027, de 20.6.95), até a conversão da última na Lei 9.069, de 29.6.95, complementada pela Medida Provisória n. 1.053, de 30.6.95, está objeto de amplos comentários quanto à sua insuficiência e de formal contestação da constitucionalidade de alguns de seus dispositivos, que não qualquer dos relacionados ao "thema decidendum". - Já na primeira dessas Medidas Provisórias, assim como nas indicadas que se lhe sucederam, portanto e inclusive naquela em que se funda esta ação e mesmo na própria lei na qual se converteu a última, dentre as expressas disposições relativas ao Plano Real há excepcional e transitória hipótese de revisão especial: - Art. 21, § 4º: em caso de desequilíbrio econômico-financeiro, os contratos de locação residencial, inclusive os convertidos anteriormente, poderão ser revistos, a partir de 1 de janeiro de 1995, através de livre negociação entre as partes, ou judicialmente, a fim de adequá-los aos preços de mercado. - Trata-se de norma de ordem pública, que se destina à adaptação dos negócios ao sistema monetário que se estava a implantar, por isso que não só houve previsão de conversão especial do valor do aluguel, diversa da simples divisão pela última paridade Cr\$ URV (2.750), como houve, também e conseqüentemente, previsão de revisional especial, com o intuito de evitar eventual e indesejada distorção, ali expressa como desequilíbrio econômico-financeiro, inadequação aos preços de mercado. - Sob pena de defeso tratamento desigual às partes, o que implicaria em inadmissível ofensa ao princípio constitucional da isonomia, não se pode aplicar normas do Plano Real ao contrato de locação entre as partes apenas quanto à conversão do aluguel em 1.7.94, garantindo ao locatário sua redução (art. 21, § 3º), e, de outra parte, negar a aplicação desse Plano quanto à conseqüente possibilidade de ser revisto o contrato, a partir de 1.1.95, subtraindo do locador o excepcional e transitório direito à revisional, previsto expressamente na mesma norma (art. 21, § 4º), revisional especial para adequação de eventual distorção quanto à onerosidade e à comutatividade ínsitas à toda avença locatícia. - A questão excede à literalidade da regra geral da lei de locações (art. 19 da Lei 8.245/91) e não encontra óbice nos princípios constitucionais do direito adquirido e do ato jurídico perfeito, nem é limitada pelo princípio legal do "pacta sunt servanda", até porque entendimento assim restritivo, além de torná-la inócua e sem conteúdo prático, atentaria contra a própria natureza da medida provisória. - A medida provisória é espécie normativa de ordem pública e adotável pelo presidente da República em caso de relevância e urgência, tanto que, embora não sejam leis, têm elas forças de lei, devendo ser submetidas ao Congresso Nacional e só perdendo eficácia desde a edição se não convertidas em lei no prazo de trinta dias, a contar da publicação (art. 62 e § único, da

CR/88). - A edição da medida provisória paralisa temporariamente a eficácia da lei que versava a mesma matéria. Se a medida provisória for aprovada, se opera a revogação. Se, entretanto, a medida provisória for rejeitada, restaura-se a eficácia da norma anterior. Isto porque, com a rejeição, o Legislativo expediu ato volitiv

EMENTA

A revisão especial prevista no Plano Real pressupõe um desequilíbrio econômico-financeiro que se entende como a defasagem que tenham ocorrido entre o aluguel convertido e o preço de mercado na data da conversão.