

# IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Recurso

RESP 6.936-

### ALTERAÇÃO DA PERIODICIDADE — SE OFENDE DIREITO ADQUIRIDO OU ATO JURÍDICO PERFEITO

#### RESUMO

- MÍLTON SANSEVERINO, relator com a seguinte declaração de voto: I - Relatório: Trata-se de ação revisional de aluguéis de imóvel de uso residencial julgada parcialmente procedente no primeiro grau de jurisdição... O réu, inconformado, apelou e, agora, irrisignado com o desprovimento do seu recurso, por maioria de votos (proferidos pelos e. Juízes OSWALDO BREVIGLIERI, relator e JOÃO SALETTI, terceiro Juiz), ingressou com embargos infringentes visando ao prevalecimento do douto voto vencido, proferido pelo e. Juiz TEIXEIRA DE ANDRADE, revisor, que acolhia preliminar de carência da ação argüida na contestação por ter havido acordo das partes - em junho de 1987 - para elevação dos locativos acima dos índices oficiais (v. ...), sendo proposta a presente ação logo em seguida (mais exatamente em junho de 1988 - v ...). Antes, portanto, de completado o prazo mínimo de cinco anos previsto na legislação de regência aplicável à hipótese "sub judice" (art. 49, § 4º, da Lei 6.649/79, em sua redação original, anterior à modificação introduzida pelo art. 17, §§ 1º e 2º, da Lei 8.178, de 1º.3.91). - O embargante, inconformado, insiste na preliminar de carência da ação, calcado, em substância, do douto voto vencido, que deseja ver prevalecer... Recurso tempestivo, formalmente em ordem e regulamento processado. A parte contrária respondeu a ... Não consta preparo. É, em síntese, o relatório. - II - Fundamentação. Penso que os presentes embargos não merecem acolhimento, ao contrário daquilo que tem sido por mim sustentado em outros casos semelhantes (como, por exemplo, nos EI 352.948-1/2, de Araquara, onde funcionei como revisor, acolhendo-os e acompanhando, nesse passo, o douto voto do e. Juiz FRANCISCO BARROS, relator daqueles embargos, que também os acolhia; nos EI 369.433-1/4, de Americana, onde atuei como relator, encampando o d. voto vencido do e. Juiz TEIXEIRA DE ANDRADE, idêntico àquele aqui proferido; etc). - Pois bem. Deixei consignado, nesses casos, que, nos precisos termos do art. 49, § 4º, da Lei 6.649/79, a elevação dos aluguéis aos níveis de mercado é "fin" (objetivo, "escopo", desejado, "meta") e não pressuposto ou requisito da ação revisional, como aliás, está consignado, com inteira pertinência, em voto do e. Min. ATHOS G.CARNEIRO, do C. Superior Tribunal de Justiça, no RESP 6.936-SP, j.em 4.3.91, v.u., in DJU de 25.3.91, p. 3.228. - Estabelece referido preceito, com absoluta clareza (tanto em sua redação original quanto na atual, isto é, antes e depois da modificação introduzida pelos §§ 1º e 2º do art. 17 da Lei 8.178/91, que reduziu o lapso temporal mínimo para três anos), com efeito, que, "não havendo acordo", nos termos do parágrafo antecedente, o locador, após cinco anos de vigência do contrato, poderá pedir a revisão judicial do aluguel, a "fim de ajustá-lo ao preço de mercado..." E o parágrafo antecedente (§ 3º), por sua vez, prevê que "é lícito às partes fixar, de comum acordo, novo aluguel". - Requisito, pressuposto ou condição para propositura da ação revisional de aluguéis não é, portanto, que estes não tenham atingido os níveis de mercado, mas, sim, que não tenha havido reajuste dos locativos por livre acordo das partes. Pressuposto, requisito ou condição dessa ação é, portanto, vale insistir, a ausência de acordo estabelecendo novo aluguel, pouco ou nada importando, se tiver havido acordo, se os novos valores se equiparam ou não efetivamente aos do mercado, isto é, se foram atingidos ou igualados, ou não, na realidade, os preços praticados no mercado de imóveis para alugar, porque isto não é exigido por lei! E, como se sabe, ninguém é obrigado a fazer ou a deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei ( CF, art. 5º, II). Neste sentido, em substância, os vv. arestos trazidos à colação pelo embargante em sua inconformidade, onde cita a RT 648/184 e 662/133... - Por outro lado, o ordenamento jurídico positivo assim não exige porque, ao ângulo de visão da lei aplicável à espécie,

a celebração de acordo pelas partes gera a presunção, posto relativa, de que os níveis de mercado foram alcançados, atingidos ou igualados, mormente quando os novos locativos se situaram bem acima dos índices oficiais de reajuste, tal qual se verificaria na espécie, pela ótica do embargante e do d. voto vencido. Assim sendo, cumpria à parte interessada destruir referida presunção produzindo prova inconcussa em contrário. - No caso, todavia, o embargante nenhuma prova mais efetiva produziu no sentido de demonstrar terem sid

#### **EMENTA**

Antes da sentença foi editada a Lei 8.178/91 que reduziu o prazo para propositura da revisional para três anos apenas. Com isso, o pedido, que até então era juridicamente impossível, posto colidir a proibição legal expressa, se tornou juridicamente possível por força de direito superveniente, uma vez que entre o último reajuste consensual relevante para a finalidade aqui objetivada e a propositura da presente ação transcorreu lapso temporal superior a três anos.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

RT