

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Recurso REsp 18.610-
Tribunal STJ
Relator EDUARDO RIBEIRO

AÇÃO PROPOSTA ANTES DO PRAZO ESTABELECIDO EM LEI — QUANDO NÃO SE LEGITIMA

RESUMO

- O Exmo. Sr. Min. ASSIS TOLEDO: O e. Tribunal de Alçada Civil de São Paulo julgou carecedor de ação revisional de aluguel, com o seguinte fundamento: "Conforme se verifica da inicial, o autor pretende a revisão do aluguel alegando que durante os primeiros cinco anos da relação locativa (ajustada em 1º.7.85) o reajuste do mesmo era exercido anualmente e após, por acordo verbal entre as partes, o período de reajuste passou a ser semestral. O réu, por sua vez, na contestação, confirma essa alegação, porém esclarece que no mesmo momento em que houve a mudança do período de reajuste anual para semestral, ou seja, em julho de 1989, ocorreu também uma majoração no valor locativo acima do índice oficial de 2,1989, quando o aluguel passou de NCZ\$ 25,00 para NCZ\$ 60,00, com um percentual de 10% a maior, conforme demonstram os recibos ... O autor não discorda dessa alegação, ao contrário, admite que houve o reajuste de 10% a mais do que era devido, embora ponderando que essa diferença é de importância insignificante, eis que não tem o condão de interferir no julgamento da lide, na conformidade da jurisprudência que entende ser aplicável ao caso. Ocorre, no entanto, que, em verdade, houve aumento do aluguel acima do índice legal, além da atualização dele ter sido modificada no período anual para o semestral, representando, assim, um novo valor locativo considerável e obstando tais circunstância, em consequência, a propositura da ação revisional de aluguel, nos termos do art. 49 da Lei 6.649/79. Sendo assim, tendo-se em conta que as condições da ação podem ser verificadas em qualquer momento processual, conforme dispõe o art. 267, § 3º, do CPC, há, no caso, de ser reconhecida a impossibilidade jurídica do pedido do autor. Ademais, mesmo se considerando a injusta situação do locador, que tem um imóvel cujo valor atual seria muitas vezes superior ao que foi pago pelo locatário é de se concluir que, em face da lei, não tem ele a possibilidade jurídica de pedir a revisão do aluguel como o fez. A respeito, o STJ já decidiu que: Ação Revisional de Aluguel - Lei 6.649/79, art.49, §§ 4º e 5º. Se as partes, de vontade livre, reajustam o valor do aluguel além do previsto no contrato ou em lei, o prazo quinquenal - hoje trienal -, para a demanda de revisão recomeçar, sendo irrelevante perquirir se o acordo elevou, ou não, o valor locativo ao chamado "preço de mercado". O ajustamento a tal "preço de mercado" é apenas o objetivo da demanda revisional, mas pressupõe o cabimento de tal demanda. Recurso especial provido (STJ - 4ª T.; REsp. 18.610-SP; rel. Min. ATHOS CARNEIRO; J. 9.6.92; v.u.; DJU 3.8.92, p.11.328, Seção I, ementa). Por todo o exposto e o mais que dos autos consta, pelo meu voto, conquanto dou outras opiniões em contrário, no caso, dou provimento ao apelo para o fim de decretar a extinção do processo, com suporte no art. 267, VI, do CPC, por entender que o apelado é carecedor da demanda, ficando invertidos os ônus do sucumbimento"... - Inconformado, ingressou o locador com recurso especial, pelas letras "a" e "c". Indica, como de vigência negada, os arts. 49 da Lei 6.649/79 e 473 do CPC e aponta, como divergentes, acórdãos que, a seu ver, admitiriam o reajuste de aluguéis ao preço de mercado. - Admitido o recurso, pela letra "c", vieram-me os autos. - É o relatório. - VOTO - O Sr. Min. ASSIS TOLEDO (relator): O acórdão, pelo exame da prova, concluiu ter havido acordo entre as partes, no período de carência, para reajuste do aluguel acima do índice oficial de correção, com modificação da periodicidade de um ano para seis meses. - Essa decisão sobre questão de fato é irrevisível na via do recurso especial. - Resta, portanto, saber se, a partir dessa premissa, seria possível a pretensão do autor de majorar esse reajuste acordado para obter novo aluguel ao preço de mercado, antes de vencido

o quinquênio. - A resposta é negativa ante o que dispõem os §§ 4º e 5º do art. 49 da Lei 6.649/79, aplicável à espécie por se tratar de ação ajuizada em 1990. - Não houve, pois, a pretendida negativa de vigência a preceito de lei federal. - No tocante à letra "c", apenas o primeiro acórdão citado na petição de recurso se presta ao confronto, por admitir a revisional quando os reajustes durante o quinquênio não atingiram o preço de mercado. - Essa, porém, não é a orientação predominante nesta Corte, que não tem distinguido entre acordo inferior ao preço de mercado e outros iguais ou superiores. - Consulte-se, a respeito, os seguintes precedentes: REsp

EMENTA

Havendo acordo entre as partes para reajuste de aluguel, acima dos índices de mera correção monetária, não poderá o locador ajuizar ação revisional antes de decorrido o prazo estabelecido em lei.