

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

SE CABE QUANDO FIXADO O ANTERIOR POR ACORDO ENTRE AS PARTES

RESUMO

- Dispõe, claramente, o parágrafo 4º, do art. 49, da Lei nº 6.649/79, que: "Não tendo havido acordo, nos termos do parágrafo anterior, 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". - Pelo parágrafo 3º do art. supra citado, "É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo aluguel". - Constitui requisito básico, para a revisão judicial, o decurso do prazo de cinco anos, contados da data do acordo ou na falta deste da data do início do contrato, ou, ainda, da própria revisão judicial anterior, se existente. - Na espécie em exame, conforme se vê do documento, redigido pelo nobre patrono da apelante fizeram as partes, em 12 de agosto de 1985, acordo escrito, atualizando o aluguel, presumivelmente, a preço de mercado. - A Lei não estabelece que, se esse valor, estabelecido de comum acordo, não expressar o valor do mercado, poderá ele ser revisto em qualquer tempo. - Ao contrário, é ela objetiva e clara: a revisão judicial somente poderá ser requerida, após o decurso do prazo de cinco anos, contados do acordo. - Com a desvalorização do cruzado e a extraordinária valorização dos imóveis, a partir do Decreto-Lei nº 2.283/84, é possível que o aluguel acordado, mesmo com os reajustes legais, já esteja fora do preço de mercado. - Mas quer o aluguel revisto decorra de fixação judicial, quer de acordo extrajudicial, a consequência natural é a sua desatualização com o decorrer do tempo. - Aliás, a tendência do Legislador, atento para esse problema, é a diminuição do prazo para a nova revisão judicial, considerando que o preço de mercado, normalmente, se distancia do preço da locação. - Todavia, enquanto tal não acontece, se não houver novo acordo amigável, a revisão judicial esbarra em obstáculo legal intransponível, que é o prazo de cinco anos. - Assim, com absoluta correção decidiu o Eminentíssimo Juiz de primeiro grau, cuja sentença não merece qualquer crítica. - O pedido da autora, considerando que a Lei expressamente, só permite a revisão, após o decurso do prazo de cinco anos, apresenta-se, assim, inidôneo a provocar a atuação jurisdicional do Estado, faltando-lhe, portanto, interesse de agir (JOSÉ FREDERICO MARQUES, "Instituições de Direito Processual Civil", vol. II, 3ª ed. pág. 40). - LIEBMAM, citado por esse Eminentíssimo Jurista, ressalta que: "A existência do interesse de agir é assim uma condição de exame do mérito, o qual seria evidentemente inútil se a providência pretendida fosse por si mesma inadequada a proteger o interesse lesado ou ameaçado, o então quando se demonstra que a lesão ou ameaça que é denunciada não existe ou não se verificou ainda. É claro que reconhecer a substância do interesse de agir não significa, ainda, que o autor tenha razão quanto ao mérito; isto tão só quer dizer que pode tê-lo e que sua pretensão se apresenta como digna de ser julgada" (Obra citada, pág. 41). - Negado provimento ao recurso. Ac. de 14-04-1988 Arquivo do EMFOR - TA/991 EMFOR 490

EMENTA

Tendo havido acordo, entre as partes, não cabe a revisão judicial do aluguel, posto que presume-se ter este sido ajustado a preço de mercado (artigo 49, parágrafo 4º, da Lei nº 6.649/79).