

**ACORDO NO CURSO DO PRAZO — EFEITOS****RESUMO**

- Do r. voto condutor do v. acórdão recorrido colhe-se: "Data venia do eminente Juiz Prolator do voto minoritário, mantenho entendimento de que não é qualquer tipo de acordo que possa impedir a revisão, prevista no dispositivo legal acima mencionado. Tem que ser ele embasado no valor do mercado, o que não acontece na espécie dos autos, em que o acordo foi realizado durante período de congelamento, passando o valor de Cz\$ 500,00 para Cz\$ 742,00, que, à evidência, não pode ser considerado, como valor de mercado, como se vê do laudo pericial." - De igual forma, no voto proferido pelo não menos ilustre Relator para o acórdão proferido em grau de apelação, encontramos: "Em maio de 1988, o colendo 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo julgou a Apelação nº 219.392-6, da Comarca da Capital, sendo Relator o em. Juiz Ruitter Oliva, que retrata situação bastante semelhante à da espécie e à do momento presente do mercado imobiliário. Por isso, vou-me permitir transcrever alguns trechos do acórdão proferido na ocasião, cuja conclusão estou perfeitamente de acordo: Na situação caótica em que se encontra o mercado imobiliário, observam-se, de um lado, inquilinos satisfeitos, pagando aluguéis irrisórios, e senhorios insatisfeitos, tentando melhorar os seus rendimentos. E, ao reverso, vêem-se locadores pleiteando valores absurdos para as locações novas e locatários incapazes de arcar com os novos padrões de aluguéis. Essa situação levou o valor locativo a patamares jamais vistos. E, no meio, ainda existem proprietários e inquilinos se compondo, compreendendo estes que pagam aluguel muito pequeno e tentando aqueles se garantir, com qualquer aumento que conseguirem. Diante desse quadro, que retra ta a situação locacional, como ficam as ações revisionais? Não subsiste dúvida de que, se o senhorio aguardar por cinco anos, contentando-se com as majorações legais, bem abaixo da própria inflação, chegará a termo com um aluguel ínfimo. Se aceita ou procura acordo para elevação do aluguel, seja em que valor for, e ver coartado seu direito à ação revisional, como se fez, agravará mais e mais o descompasso existente. Por isso, esta egrégia Câmara, em reiterados pronunciamentos, tem-se esteado em v. Acórdão que bem apreciou a questão: "A revisão quinquenal é estabelecida para minorar os efeitos da simples correção monetária, que é, em regra, inferior a elevação dos aluguéis no mercado livre. Não tendo havido acordo, diz a lei, a revisão é cabível. Não caberá, portanto, se acordo tiver havido, mas, é claro, acordo que tenha feito o aluguel ser igual ao valor de mercado. O que tenha elevado acima da correção monetária, mas abaixo do valor então corrente, poderá ser objeto de revisão (A.I. 126.280, j. 09-03-81)". - Ora, na espécie em apreciação, colhe-se dos autos que em junho/86, o aluguel era de CZ\$ 295,00, em julho/86 passou para Cz\$ 500,00, e em agosto para Cz\$ 742,00". - Por sua vez, relacionando vários precedentes em que votou na mesma direção, e dando pela carência da ação, o em. Relator originário da apelação assinalou: "A revisão judicial estabelecida no indicado § 4º está subordinada à inexistência de acordo, sendo certo que ocorrendo este está excluída aquela, e o quinquênio para a admissão da revisão judicial conta-se do início da vigência do último acordo. O simples decurso de prazo não é suficiente para autorizar a pretendida revisão, cabendo ao requerente comprovar que neste período não ocorreu acordo para a fixação de novo aluguel". - Para SILVA PACHECO ("Tratado das Ações de Despejo", RT, 7ª ed. 1987, no 400, pág. 241): "Constitui pressuposto para a ação de revisão de aluguel o decurso de cinco anos do contrato, sem acordo sobre novo aluguel... O novo ajuste do aluguel, porém, mediante acordo entre as partes, impede a ação de revisão, porque à semelhança do que ocorre com o ajuste inicial, pressupõe-se que o novo ajuste, igualmente se fez, livremente, ao preço do mercado. Ninguém melhor do que as partes para cuidar dos seus interesses." - A eg. Terceira Turma deste Tribunal, em acórdão

proferido no REsp 2.549 - MG, de 19-06-90, sendo Relator o Ministro Waldemar Zveiter, por unanimidade entendeu (DJ de 03-09-90): "I - Decreta-se a carência de ação revisional, face a ilegitimidade do autor que, tendo avençado em termo aditivo novo pacto da relação ex locato, teve o prazo necessário para pleitear o reclamo interrompido, nos termos do § 4º, do art. 5º, da Lei nº 6.649/79." - Esta 4ª Turma já teve ocasião também de apreciar o tema e

#### **EMENTA**

Ocorrendo acordo entre as partes no curso do prazo de locação, desatendido resta o requisito ensejado da revisional de aluguel de imóvel residencial contemplada no art. 49 da Lei nº 6.649/79.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

RT