

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Recurso Ap .
Tribunal STF

NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO.

RESUMO

- O art.55 da Lei 8.245/91 é taxativo em considerar como não-residencial a locação, por pessoa jurídica, de imóvel destinado ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados. - No caso vertente está claro que os imóveis objeto desta ação são ocupados por empregados da apelada, que é uma pessoa jurídica, daí porque a referida locação deve ser reputada não-residencial, ainda que os contratos especifiquem a destinação residencial dos imóveis. - Importante lembrar que a vigente lei do inquilinato é perfeitamente aplicável à espécie, embora tenham as avenças sido ajustadas sob a égide da Lei 6.649/79, porque, sendo o contrato de locação um contrato de trato sucessivo e estando de há muito vencido o prazo determinado estabelecido nos contratos que unem as partes, fica aquela relação submetida às novas normas que venham a regular aquele instituto. - Conseqüentemente não há se falar em direito adquirido da inquilina ao antigo regime legal, posto que as disposições das leis inquilinárias, devido a seu caráter eminentemente público, geram efeitos imediatos, salvo quando contrariarem expressa disposição concertada entre as partes, desde que atendida a legislação vigente à época da celebração do contrato e de que este ainda vigore, hipótese inócurre no caso vertente. - Essa orientação encontra direto respaldo em diversos precedentes do C. STF, que têm consagrado a inexistência de direito adquirido a regime jurídico de um instituto de Direito. Confirma-se nesse sentido o ensinamento do eminente Min. MOREIRA ALVES: "...Em matéria de direito adquirido, vigora o princípio - que este Tribunal tem assentado inúmeras vezes - de que não há direito adquirido a regime jurídico de um instituto de Direito. Quer isso dizer que, se a lei nova modificar o regime jurídico de determinado instituto de Direito (como é a propriedade, seja ela de coisa imóvel, ou de marca), essa modificação se aplica de imediato" (RTJ 104/272). - De outra parte, ainda que se reconhecesse a prevalência da antiga lei inquilinária, melhor sorte não assistiria ao apelado. - Isto porque a melhor jurisprudência sempre considerou como não-residencial a locação contratada por pessoa jurídica para atender a seus diretores, sócios, gerentes, executivos e empregados. - Na vigência da Lei 6.649/79 relatei a Ap. com Revisão 298.776-0/5, junto à C. 4ª Câmara desta E, corte, que foi improvida por unanimidade, cujos argumentos transcrevo a seguir porque servem perfeitamente ao desate da hipótese ora em exame: "As regras que informam a legislação inquilinária residencial, profundamente intervencionista sobre o direito de propriedade, porquanto retira da disponibilidade do senhorio a possibilidade de fixar prazos para a ocupação de seu bem, têm como justificção o caráter social desse tipo de relação, especialmente porque há uma presunção de que seriam hipossuficiente os inquilinos. "No caso da locação ser residencial, mas o contratante ser pessoa jurídica, claro está que a aplicação de legislação tão intervencionista não se justifica, porquanto não tem caráter social, vez que o ocupante indicado pela pessoa jurídica, embora utilize o imóvel para sua residência, se instado a desocupá-lo ao final do prazo de locação, não ficará ao desamparo, porquanto sua empregadora e locatária providenciar-lhe-á nova moradia, no mais das vezes por uma obrigação decorrente do próprio contrato de trabalho do ocupante do bem locado. "Nem se alegue que se estaria, na interpretação da lei, distinguindo onde o legislador não o fez, pois inócurre dúvida de que a legislação inquilinária residencial é intervencionista para proteger inquilinos, pessoas físicas, não sendo lógico e razoável estender tal proteção às empresas, ainda que apareçam como contratantes de locação residencial. Ocorre, na verdade, nesse tipo de contrato, uma desnaturação do contrato residencial de locação, posto que tem ele, na verdade, todas as características de uma locação

comercial, pois sua finalidade primordial é de atender a um interesse comercial da empresa locatária em prestar tal facilidade a uma pessoa física. "Assim, o que existe é o interesse comercial da empresa no uso do imóvel residencial, mas não necessidade de um indivíduo e de sua família de moradia, exatamente o que a legislação inquilinária residencial busca proteger. "Na hipótese em exame, inclusive, a própria ré confessa utilizar-se do imóvel para proporcionar ao funcionário que o ocupa um salário indireto..., sendo, pois, evidente

EMENTA

A locação de imóvel por pessoa jurídica é sempre reputada não-residencial, ainda que aquele bem se destine à moradia de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ