

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

AUTORIZAÇÃO COMPROVADA PARA A GUARDA

DE VEÍCULOS — ROMPIMENTO DO AJUSTE

- QUANDO É ILÍCITO

RESUMO

- O apelado é empregado antigo do condomínio, exercendo a função de Porteiro, com a peculiaridade de ter ele feito reforma no apartamento, onde reside, às suas expensas. - Outrossim, a única vaga coberta é a do apelado e essa cobertura somente poderia ter sido feita com a autorização do condomínio. - Assente esse ponto, tem-se que a recusa foi injusta. - Nesse particular, de se notar a curiosa tese do apelante que sustenta, inicialmente, que a autorização teria sido a título precário, para depois, admitir a existência de comodato verbal que, segundo ele, poderia, em qualquer tempo, ser cancelado, à partir de então não poderia o apelante mais colocar seu veículo naquela vaga. - É óbvio que não é bem assim. - A Jurisdição é uma das funções específicas do Estado não podendo o particular fazer Justiça pelas próprias mãos. - Cabe àquele a composição dos litígios quando os cidadãos, normalmente, não os resolvem. - Quer se tratasse de locação, quer de comodato, teria o apelante, na impossibilidade de resolver, amigavelmente, a questão, de trazê-la ao conhecimento do Juiz para que este pudesse aplicar o direito ao caso em controvérsia. - Impedir a utilização da vaga MANU MILITARI, é que não poderia e, muito menos, na hipótese dos autos, em que se comprova a existência de locação. - Correta, pois, a douda decisão apelada que deixou bem claro que, antes da desconstituição, amigável ou judicial, dessa relação jurídica, a recusa no recebimento daquele valor foi injusta. Ac. de 01-12-1987 Arquivo do EMFOR, TA/890 EMFOR 478 EMENTA: - O contrato de pensionato não é de locação, nem de hospedagem por ausência de características, ocupação de vaga em quarto mediante inscrição da candidata que se submete previamente a exigências e se compromete a cumprir o regulamento sob pena de exclusão - a mensalidade, e não aluguel ou diária de hospedagem, é arbitrada pela instituição, aliás moderada ocupante sem posse indireta. RESUMO DO ACÓRDÃO: - ... Locação residencial amparada pela Lei do Inquilinato nº 6.649/79, também não é, porque não tem a autora a posse indireta da vaga do quarto no pensionato, tal como o locatário teria e experimenta em contrato de adesão calcado em regulamento visto..., ao que aderiu espontaneamente a autora pelo compromisso, vindo com a contestação..., incontroverso e na forma daquele dispositivo regulamentar citado. - Contrato não é de hospedagem porque os ônus ditados pelo regulamento à inscrita no pensionato do réu, com inúmeras restrições no poder de usar a vaga, tais como: horário de saída que se for ultrapassado terá que deixar anotado em caderno especial encontrado na portaria e anotação do lugar em que vão pernoitar; receber visitas até as 22:00 hs., sem companhia de rapazes no portão e nas imediações do colégio; conversas altas proibidas depois das 22:30 hs.; inadmissibilidade de receber no quarto pessoas estranhas ou parentes próximos e uso limitado de aparelhos elétricos; utilização de cobertas e toalhas próprias, limpeza do quarto e cama pela própria autora, lavar roupas em local reservado bem como faculdade de prepararem suas refeições na cozinha do pensionato. estudo em sala especial (arts. 2º, 5º, 6º e § único, 7º, 8º e 9º). - A justa causa para a "exclusão" da autora, do pensionato são aquelas por infringência do regulamento, falta de pagamento da mensalidade, atitudes reprováveis, falta grave contra a moral, porém com direito de aviso prévio. - Ora, a noção jurídica de hospedagem vem da aplicação dos arts. 776, I, 778 e § único do art. 1.284 do Cód. Civil, envolvendo arrendamento de habitação e de serviços, podendo ainda haver fornecimento de

comida, depósito de pertences do hóspede a disposição do hospedeiro que os pode manter, com a bagagem a garantia de penhor. entre os serviços de limpeza e assistência, quase todos esses, desfigurados, descaracterizados no contrato de pensionato abordado neste processo, com características peculiares, sendo atípico ou inominado. - Portanto se a locação não é o pagamento da ocupação da vaga no quarto com as faculdades de alguma forma de assistência a autora, não configura as obrigações do locador do art. 18 da Lei do Inquilinato e nem as de locatária da autora prevista no art. 19. - Por conseguinte, jungindo-se a autora aos ditames do regulamento e obrigando-se a pagar a mensalidade arbitrada pelo réu a partir de março/87, em Cz\$ 1.000,00 do que foi cliente a autora pela comunicação, aliás compatíveis com os preços cobrados por outras instituições congêneres, pela co

EMENTA

Comprovada a existência de autorização para a guarda de veículos, na área de estacionamento, a recusa antes de desconstituída essa relação jurídica, torna-se injusta. A jurisdição é uma das funções específicas do Estado, não podendo o particular fazer Justiça pela próprias mãos.