

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Tribunal

STJ

REAJUSTES NO CURSO DO QUINQUÊNIO — SE A IMPEDEM

RESUMO

- Não assiste razão à locatária. Prevê a lei independentemente dos reajustamentos avançados segundo os índices oficiais, a revisão quinquenal (hoje trienal, ex vi da Medida Provisória nº 227, de 20-9-90), dos alugueres residenciais, a fim de ajustá-los ao preço de mercado. Como referi, em citação constante de meu voto em o AgRg no Ag. 1684, ac. de 20-3-90, proferido em demanda relativa a Lei de Luvás, "o aluguel a ser fixado deverá decorrer de todos os fatores que normalmente nele influem: depreciação da moeda, custo de construção, situação mais ou menos própria para os negócios, aumento do custo de vida, rentabilidade do capital posto a disposição do locatário, etc." Tal proposição aplica-se também às locações residenciais, em que igualmente o locador mantém um capital, representado pelo imóvel, à disposição do inquilino, sendo justo dele auferir um rendimento proporcional às condições do mercado imobiliário, ao preço de mercado, na expressão da lei. O critério da renda, normalmente capaz de proporcionar o imóvel tendo em vista as circunstâncias vigorantes ao tempo da citação, conforme disposto no laudo, é perfeitamente razoável, e em nada ofende o dispositivo de lei invocado pela recorrente, antes a ele plenamente se afeiçoa. Ac. de 30-10-1990 DJ de 03-12-1990 Arquivo do EMFOR, STJ/N 513 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 1992. Ano XLIII. Nº 518

EMENTA

O imóvel, sendo um capital à disposição do inquilino, deve proporcionar ao locador um rendimento periodicamente afeiçoado às condições do mercado, nem sempre alcançadas pelos reajustes contratuais vinculados aos índices oficiais.