

# IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Tribunal

STJ

---

### ACORDO NO CURSO DO QUINQUÊNIO — QUANDO CABE

#### RESUMO

- O Tribunal a quo lançou os seguintes fundamentos: alugado é um apartamento de 2 quartos (sala, cozinha, d.c.e., banheiro e garagem, nesta cidade, em agosto de 91 pagava-se Cr\$ 4.238.00. Em julho de 91, Cr\$ 3.054.00. O ajuizamento data de agosto de 91, ocasião para a qual o mercado imobiliário estimava um preço de Cr\$ 115.000.00, conforme documento nos autos. - É gritante o irrisório dos últimos valores pagos pela ocupação de um apartamento de dois quartos. Já é tranqüilo à nossa consciência, desde pronunciamento, anterior do eminente Juiz JOSÉ BRANDÃO, decidindo apelação na 2ª Câmara Cível, que o reajustamento voluntário da locação para preço ainda aquém do mercado não serve de base para cômputo do triênio legal de espera para ajuizar-se a revisional. - Os documentos ..., referidos na sentença, na verdade, não passam de recibos contendo visível reajuste apenas ligeiramente acima dos índices oficiais e que permaneceram insatisfatórios. - O acórdão recorrido ostenta fundamentação sólida. Na realidade, embora tenha havido acordo para elevação do valor do aluguel em nível um pouco superior ao dos índices oficiais, chegou-se a uma diferença exorbitante entre o novo valor, ... CR\$ 3.054.00 e o do mercado imobiliário, estimado em Cr\$ 115.000.00 - Deve haver razoabilidade na aplicação da lei. Os índices oficiais, pelo menos em certo período, revelaram-se ex-proprietários do direito de remuneração aos proprietários de imóveis, a tal ponto que após dois ou três anos de contrato, o valor do aluguel mensal equivaleria ao preço de um lanche. E exatamente em casos como este que a rígida aplicação da norma, sem incursão na realidade tão bem lançada pelo v. a córdão, revelar-se-ia injusta, segundo o princípio de que - a extremada aplicação do direito torna-se extremada injustiça. - Cabe ao Juízo a avaliação da proporcionalidade dos valores, reajustados acima dos índices oficiais, para verificar se houve relevância que justifique a interrupção do prazo para pedido de revisão. E o parâmetro para o exame de razoabilidade é o valor do mercado, que à época, era 36 (trinta e seis) vezes superior ao novo montante ajustado, com índices irrisoriamente superiores aos oficiais. - Caso não aquilatadas as provas dentro da realidade, como fundamentadamente fez o egrégio Tribunal recorrido, melhor juiz seria, em casos semelhantes, um computador programado para aplicar normas inflexíveis de direito. - Isto posto, não conheço do recurso. Ac. de 17-11-1992 Arquivo do EMFOR - STJ/833 EMFOR 531

#### EMENTA

Reajustado o aluguel por acordo entre as partes, reinicia-se a contagem do prazo para admitir-se pedido de revisão, excetuando-se o caso em que o Juízo reconheça que o reajuste acordado tenha sido irrisório, perante o valor de mercado.