

# IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

---

### PERÍODO INFERIOR A TRÊS ANOS — INADMISSIBILIDADE

#### RESUMO

- .... 1. Não beneficia o autor-locador a primeira alegação recursal, relativa à inclusão do valor de IPTU junto com o valor do aluguel, matéria não alegada na inicial e até estranha à ação revisional, onde se busca a revisão do locativo para adequá-lo ao preço de mercado. - Não há nenhum elemento a sustentar tal alegação, nem mesmo o próprio Contrato de Locação, cuja cópia foi juntada pelo locatário (... - Cláusula 15ª), sequer os valores pagos, certos e arredondados, sugerem o alegado reembolso, acrescentando-se o fato, bem ressaltado pelo MM. Juiz "a quo", que houve aumento do valor no mês de janeiro, em que não há cobrança de IPTU. 2. Também não merece acolhimento o pleito recursal substancial. - A inicial e os documentos a ela acostados revelam que a autora adquiriu o imóvel da Rua Oswaldo Cruz nº 339 - aptº 31, em Santos - SP, por escritura de 06.12.1974, registrada em 18.12.1974 (...), e locou-se ao réu em 04.02.1976, por contrato escrito, cujo prazo expirou em 04.02.1977 (...). - Na contestação (...), o réu provou que o último aluguel pago já foi no valor reajustado de R\$ 350,00, em 10.01.1995 (...), o qual corresponde ao equilíbrio econômico-financeiro do contrato firmado antes de jul./1994, por isso é anual a periodicidade do reajuste. - A análise das cópias de cheques juntados pelo réu revelam pagamentos nos meses set.-nov./1994 no valor de R\$ 250,00(...) e em jan./1995 no valor de R\$ 350,00, do que resulta que o último reajuste ocorreu em jan./1995 (...), um mês antes da propositura da ação (...), além do que houve reajuste do aluguel em set./ 1994(...), logo após a conversão para o real (jul./1994). - Assim, agiu com inegável acerto o MM. Juiz sentenciante, pois, após percuciente análise da prova, reconheceu eu ser o autor carecedor da presente ação, por impossibilidade jurídica do pedido, na medida em que não se completou o triênio legal (art. 19 da Lei 8.245/91), estando impedido o pleito revisional. 3. Por fim, inafastável a correção das verbas acessórias impostas ao autor, vencido o litigante de má fé. - De um lado, por sua litigância de má-fé, pois falseou a verdade dos fatos ao alegar na inicial que o locativo era de R\$ 5,00 (...), tendo o réu provado ser R\$ 350,00, o autor há de arcar com a respectiva e pedida indenização, que foi até modicamente fixada em R\$ 60,00, atualizado desde o ajuizamento da ação (fev./1995). - De outra parte, também não se revela exagerada a verba honorária, que, excepcionalmente, foi fixado em 4 salários mínimos (§ 4º do art. 20 do CPC), considerando que o trabalho profissional do patrono do réu foi até acrescido com o acompanhamento deste apelo. III - DISPOSITIVO - Ante o exposto, pelo meu voto nega-se provimento ao recurso. Ac. de 28-11-1995 Revista dos Tribunais - Maio de 1996 - Vol. 727 - Pág. 243. EMFOR 575

#### EMENTA

A elevação do aluguel há menos de três anos impede o exercício da ação revisional (art. 19 da Lei 8.245/91).

#### NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais