

# IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Recurso re -  
Relator RAFAEL MAYER

### INCIDÊNCIA DA LEI NOVA — QUANDO NÃO É CABÍVEL.

#### RESUMO

- A MP 542 de 30.6.94 veio acompanhada com a seguinte justificativa relativa aos contratos de locação: "61. Em seguida, regula-se a conversão das obrigações com cláusula de correção monetária baseada em índices de preços, em que a periodicidade de reajuste pleno é maior do que a periodicidade de pagamento. Estas obrigações deverão ser convertidas em reais, no dia 1º.7.94, pela média real do último período de reajuste pleno, observada a data de aniversário da obrigação, na forma do art. 21. 62. Nesta regra geral enquadram-se os contratos de aluguel residencial e não residencial que ainda não tenham sido convertidos para a URV. Para estes, por conseguinte, a conversão para o real se dará pela média aritmética dos aluguéis do último período de reajuste pleno, pelos valores das URVs nas datas dos respectivos vencimentos. No caso de contratos com cláusula de reajuste superior a 6 meses, a média será calculada utilizando-se os primeiros 6 meses do último período de reajuste pleno. 63. Ainda dentro desta regra geral abre-se a possibilidade de revisão dos contratos de locação, em caso de desequilíbrio, a partir de 1º.1.95". - 2.2 Percebe-se que as justificativas da Medida Provisória, com a simples referência à locação no § 1º do art. 21, pretenderam dar uma mesma fórmula de convenção a todos os contratos de locação. Esqueceram das diferenças de efeitos jurídicos dos contratos em vigor, quer seus prazos determinados estivessem em curso quer fossem de natureza diversa (residencial e não residencial), com periodicidade de reajuste inferior a seis meses. - Dessa forma, merecem ser equacionadas as seguintes questões: a) Todos os contratos de locações se sujeitas ao disposto no art. 21? b) Há incompatibilidade entre o disposto nos arts. 21, § 4º, da MP 542 e o art. 19 da Lei 8.245/91? c) O que se deverá entender por "desequilíbrio econômico-financeiro" para efeito de legitimar o exercício da demanda revisional? 2.3 Em princípio, os contratos de locações residenciais celebrados antes de 15.3.94 com prazo determinado em curso quando da vigência da MP 542/94, não se sujeitariam à fórmula de conversão ali prevista. Está consolidado o entendimento jurisprudencial no sentido de que a nova lei deve respeitar a periodicidade e índices de reajuste pactuados no contrato. Colhe-se da leitura do magnífico despacho do Min. CELSO DE MELLO ao examinar o pedido de liminar na ação direta de inconstitucionalidade, que objetivava impugnar os §§ 3º e 4º do art. 21 da MP 542 ( DJU 3.8.94), preciosas lições sobre o tema: "Os fundamentos em que se apóia a presente ação direta assumem inegável relevo jurídico, especialmente se analisados na perspectiva do princípio constitucional que, ao consagrar a incolumidade das situações jurídicas definitivamente consolidadas, proíbe ao Estado a edição de leis retroativas que possam vir a afetá-las. Se é certo, de um lado - tal como ressalta a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal -, que "A lei nova tem caráter imediato e geral", não é menos exato, de outro, que o dogma constitucional que garante a intangibilidade do ato jurídico perfeito, do direito adquirido e da coisa julgada impede que o ato estatal superveniente, qualquer que seja a natureza ou índole de que se revista, atinja "a situação jurídica definitivamente constituída sob a égide da lei anterior" (RTJ 55/35). - Nem mesmo os efeitos posteriores dos contratos celebrados podem ser afetados pela incidência da nova lei, porque - caso admitida tal conseqüência - estar-se-ia iniludivelmente fraudando a vontade subordinante do legislador c onstituente e absurdamente reconhecendo a possibilidade jurídica do ato estatal com projeção retroeficaz gravosa, a cuja existência é hostil, de modo inquestionável, o nosso ordenamento constitucional. - Essa orientação jurisprudencial tem sido prestigiada, no tema, por esta Suprema Corte, cujas reiteradas decisões, pertinentes às relações jurídico-temporais entre leis novas e contratos em curso,

proclamam, fundamentalmente em obséquio ao princípio constitucional da intangibilidade das situações definitivamente consolidadas, que os atos legislativos supervenientes não afetam, não modificam, não alcançam e nem se aplicam aos negócios contratuais já celebrados ou, até mesmo, aos efeitos que dele derivam. "Os efeitos de contrato em curso no dia da mudança da legislação regulam-se conforme a lei da época da constituição do mesmo". Esta clássica lição de CARLOS MAXIMILIANO (Direito Intertemporal, p. 197, item 168, 1946, FREITA

#### **EMENTA**

A Lei nova não alcança os contratos de locação, escritos e em vigor, em atendimento ao princípio constitucional de preservação do direito adquirido, a menos que as partes entendam de o alterar, aplicando-a.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

RTJ