

# IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Recurso Ap. 301.429-5  
Relator ASSIS TOLEDO

### ALTERAÇÃO DA PERIODICIDADE — OFENSA A DIREITO ADQUIRIDO OU ATO JURÍDICO PERFEITO - INOCORRÊNCIA

#### RESUMO

- A MM. Juíza "a quo" entendeu que o prazo de reajuste de alugueres, de três em três meses, deveria subsistir, deixando de aplicar as normas da MP 542/94 que previa o reajuste anual. - Não agiu, entretanto, com o costumeiro acerto. - Não se pode ignorar a mudança do padrão monetário, com a criação do Real, ancorado no dólar norte-americano, de molde a atingir todos os contratos em vigor, quer quanto à moeda quer em relação aos períodos de reajuste. - Desse modo, conforme já decidiu a 7ª Câm. desta Corte na Ap. 301.429-5, relatada por DEMÓSTENES BRAGA: "É verdade que os pactos devem ser respeitados, todavia, em se verificando situação imprevisível para o homem comum, modificando a realidade das condições da época de sua contratação, a manutenção daquele estado de coisas poderá se transformar em manifesta injustiça, que inadmitte a indiferença do Poder Judiciário, como tantas vezes tem proclamado a Jurisprudência deste Tribunal e do Augusto Superior Tribunal de Justiça, quando altera periodicidade dos reajustes de aluguel, nas ações revisionais". - Por conseguinte, ocorrendo alterações na realidade vigente após a celebração do contrato, envolvendo prestação continuada, admite-se a alteração da periodicidade, cedendo passo a autonomia da vontade à norma de ordem pública que, por ser cogente, tem de ser obedecida. - A propósito do tema, o C. Superior Tribunal de Justiça deixou assentado: "As normas de direito econômico se aplicam imediatamente, alcançando os contratos em curso, notadamente os de execução diferida ou de trato sucessivo, mercê do caráter de norma de ordem pública de que desfrutam. ORLANDO GOMES, em obra dedicada ao Direito Econômico, analisando os aspectos jurídicos do dirigismo econômico nos dias atuais, após assinalar que a sanção pela transgressão de norma de ordem pública é a nulidade, afirma: 'Outro princípio que sofre alteração frente à ordem pública dirigista é o da intangibilidade dos contratos. Sempre que uma nova lei é editada nesse domínio, o conteúdo dos contratos que atinge tem de se adaptar às suas inovações. Semelhante adaptação verifica-se por força de aplicação imediata das leis desse teor, sustentada como prática necessária à funcionalidade da legislação econômica dirigista. Derroga-se com o princípio da aplicação imediata a regra clássica do direito intertemporal que resguarda os contratos de qualquer intervenção legislativa decorrente de lei posterior à sua conclusão' (Direito Econômico, Saraiva, 1977, p. 59). Atento a essa qualidade das normas de direito econômico, que se revestem do atributo de ordem pública, esta Corte vem prestigiando a aplicação imediata de tais normas, atingindo contratos em curso. Confirmam-se, dentre outros, os REsps. 3, 29, 557, 602, 667,692, 701, 815, 819, nos quais a tese jurídica central é a da aplicação imediata de normas de direito econômico cujo caráter de ordem pública afasta a alegação de direito adquirido (REsp. 10.681-RS - 4ª T. - j. 11.06.1991 - rel. Min. ATHOS CARNEIRO - DJU 05.08.1991)" (in RT 674/242). - Tendo as partes celebrado contrato de trato sucessivo sujeitaram-se à incidência da lei nova, a partir de sua vigência, inexistente qualquer ofensa a direito adquirido ou o ato jurídico perfeito. - Este tem sido o pronunciamento reiterado desta C.Corte (Ap. c/rev.433.282-00/9, 12ª Câm., rel. Juiz RIBEIRO DA SILVA, Ap. s/rev. 436.469/5, 9ª Câm., rel. Juiz RADISLAU LAMOTTA). - Nesse contexto, assiste razão à agravante, e caso acolhida a demanda o reajuste deverá obedecer à anualidade. - O aspecto remanescente, impossibilidade jurídica do pedido, resta afastado pois a simples alteração da periodicidade, não poderia configurar óbice à pretensão revidenda, senão simples adequação ao texto legal. - Ante o exposto, deram parcial provimento ao agravo. Ac. de 29-01-1996 EM SENTIDO CONTRÁRIO: Rec.

Especial nº 51713-3-SP Sup. Tr. Justiça - Relator: Ministro ASSIS TOLEDO, Ac. de 14.12.1994. Revista dos Tribunais - Setembro de 1996 - Vol. 731 - Pág. 336. EMFOR 575

**EMENTA**

Plano Real. Alteração de periodicidade. Inocorrência de ofensa a direito adquirido ou ato jurídico perfeito, por se cuidar de norma de direito econômico com caráter de ordem pública, que se aplica imediatamente aos contratos em curso, notadamente aos de trato sucessivo. Precedentes jurisprudenciais.

**NOTA DA REDAÇÃO**

RT