

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Relator JOSÉ EDVALDO TAVARES
Julgado em 21/04/1987

REAJUSTE ANUAL — SE A IMPEDE

RESUMO

- O primeiro contrato de locação, firmado entre as partes data de dezembro de 1970, tendo sido renovado, anualmente, conforme se vê dos documentos ofertados em contestação, o primeiro, de 2 de julho de 1975 e, o último, de 1º de julho de 1984. - Interpretando, literalmente, o artigo 49, § 4º, da Lei 6.649/79, entende o locatário que a ação revisional, ofertada em 27 de fevereiro de 1986, não poderia prosperar, eis que não decorridos 5 anos, da última prorrogação, por escrito, do contrato. - A sentença aceitou o argumento, sob o fundamento de que, nas renovações efetivadas, outro aluguel foi fixado, havendo, portanto, um acordo impeditivo da revisional, antes de completados 5 anos de seu estabelecimento. - Há que se apurar se as prorrogações somente fixavam novos prazos ou, como entendeu a sentença equivaliam a novos contratos. - As partes, é preciso que se diga, não procuraram auxiliar o julgador e, embora pudessem ter apresentado os índices de aumento anuais, quedaram-se inertes, inclusive conduzindo o Juiz <<a quo>> a uma conclusão, fundada na falsa premissa de que os alugueres, estabelecidos nas prorrogações, eram superiores aos reajustes em lei, havendo, portanto, um acordo. - A realidade, contudo, não é esta, pois analisando-se as prorrogações feitas e, partindo-se de 1º de julho de 1982, eis que os autos não contêm os pactos dos anos imediatamente anteriores, visto que é de 1º de julho de 1977, vê-se que o aluguel foi estabelecido em Cr\$ 20.751,00 (vinte mil, setecentos e cinquenta e um cruzeiros), e que o percentual de aumento, fixado pelo Governo, foi em julho de 83, 84 e 85, respectivamente de 102,7% e 172,47%, o que daria, como resultado, nestes anos, os alugueres de Cr\$ 41.931,54; Cr\$ 107.146,00 e Cr\$ 291.940,00, enquanto que o locador cobrou Cr\$ 42.210,00, Cr\$ 105.128,00 e Cr\$ 286.442,00. - Pelos resultados acima, vê-se que o preço da locação foi sempre estabelecido em quantum inferior ao permitido, a não ser em 83, quando foi cobrada, a mais, uma ínfima quantia, que não pode ser considerada como um acordo, mas um pequeno erro de cálculo, em torno de Cr\$ 287,55 (duzentos e oitenta e sete cruzeiros e cinquenta e cinco centavos), hoje eqüivale a Cz\$ 28,75. - Vê-se, portanto, que as prorrogações tiveram objetivo único de fixar o prazo de renovação, respeitados os índices legais de aumento. Julgado em 22-04-1987 Arquivo do Ementário Forense, TA/786. NO MESMO SENTIDO: Agr. Instr. nº20.595, Tr. Alçada r. de Janeiro - 1ª C. Relator: Juiz JOSÉ EDVALDO TAVARES, in <<EMENTÁRIO FORENSE>>, nº 408. EMFOR 468

EMENTA

Sucessivos instrumentos, por escrito, renovando anualmente o prazo contratual, estabelecendo contudo, o aluguel, em índices até inferiores aos fixados pelo Governo Federal, não impedem ao proprietário de postular revisão judicial.