

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

CLÁUSULA QUE PREVÊ NO PRAZO DE DOIS ANOS — NULIDADE

RESUMO

- Consta do laudo arbitral que "por compromisso de Juízo Arbitral Extrajudicial firmado em 21.06.1993, resolveram as partes submeter a fixação do aluguel do imóvel locado à primeiro pela segunda, a cada 24 meses de contrato a arbitramento escolhendo para árbitro esta empresa representada por seu diretor, engenheiro J B P F"(...). - Esse compromisso foi assumido em decorrência do que ficou estipulado na cláusula 19ª do contrato de sublocação celebrado entre as partes, neste teor: "as partes acordam que a cada dois anos de sublocação será procedida uma revisional extrajudicial, através da Câmara Paulista de Avaliação e Perícias, que neste ato é eleita para árbitro, podendo, entretanto, as partes indicarem seus respectivos Assistentes Técnicos" (...). - Acontece que cláusula redigida nesses termos não tem validade dentro do contrato de locação, já que contraria disposição da Lei do Inquilinato, que apenas autoriza, em seus art.19, revisão de aluguel "após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado", entrevendo na cláusula acima uma fórmula astuciosa para fraudar a real vontade do legislador, em prejuízo do locatário. - Para casos dessa natureza, o art.45 da Lei 8.245/91 é expresso: "são nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei...". - Comentando esse dispositivo legal, pondera CAPANEMA DE SOUZA que "ao leigo pode parecer que a concordância do locatário, traduzida por sua assinatura no contrato, validaria tais cláusulas, tornando-as obrigatórias, sob a invocação do princípio do "pacta sunt servanda". Nada mais equivocado. Sendo cominada a sanção da nulidade, a disposição contratual que nela incide é tida como inexistente, não produzindo qualquer efeito; logo, a assinatura da parte não importa em concordância, até porque não se pode anuir com o que existe. Pode, assim, o locatário firmar o contrato, mesmo nele percebendo a inclusão de uma cláusula violadora dos objetivos da lei, sem que isto o prejudique, já que nunca poderá vir a ser compelido a cumpri-la, sob falsa alegação de ter com ela concordado". (in A Nova Lei do Inquilinato Comentada, Forense, 4ª ed., p. 161). Lembrando o mestre pouco mais adiante que a sanção em comento "é de nulidade absoluta, e não de anulabilidade. Logo, o Juiz poderá, de ofício, fulminar a cláusula, retroagindo os efeitos da sentença à data da celebração do contrato. Todos os efeitos produzidos pela cláusula irrita serão apagados da memória social, e não se admitirá o saneamento da disposição, através de novação ou ratificação" (op. cit., p. 163). - Na linha desse entendimento, sendo nula a cláusula 19ª do referido contrato de sublocação (ao qual, por força do art. 14 da Lei do Inquilinato, se aplicam as disposições relativas à locação), não há como se emprestar qualquer validade ao compromisso dela derivado e que foi assumido no juízo arbitral. - Reconhecido, portanto, esse vício insanável, o efeito que daí decorre é a declaração de nulidade do laudo arbitral constante dos autos, com a conseqüente insubsistência da sentença ... que o homologou. - Para esse fim, dou provimento à apelação, devendo o vencido arcar com as custas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 1.000,00 (hum mil reais), nos termos do art. 20, § 4º, do CPC. Ac. de 29-05-1996 Revista dos Tribunais - Outubro de 1996 - Vol. 732 - Pág. 294 EMFOR 575

EMENTA

Cláusula do contrato de locação que estabelece revisão extrajudicial de aluguel a cada dois anos, mediante juízo arbitral, deve ser considerada nula de pleno direito, pois visa elidir os reais objetivos da Lei do Inquilinato, a teor de seus arts. 19 e 45, daí decorrendo, conseqüentemente, a nulidade do laudo arbitral que a tem por suporte.

NOTA DA REDAÇÃO

