

# IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

### OCUPAÇÃO DO IMÓVEL POR TERCEIRA PESSOA — RECIBO DE ALUGUEL EM FAVOR DESTA - SE CARACTERIZA CONCORDÂNCIA TÁCITA

#### RESUMO

- A primeira controvérsia cinge-se à matéria de fato, pois enquanto a autora alega que a infração contratual consistiu na ocupação do imóvel por terceira pessoa, sustenta o réu que teria havido consentida cessão da locação, na medida em que o instrumento contratual teria sido formalizado em seu nome, mas o verdadeiro locatário seria o seu filho P.. - Posteriormente à separação judicial de P., sua ex-esposa, C., continuou residindo no imóvel e, por via de consequência, pagando os respectivos alugueres, como demonstram os pertinentes recibos que em seu nome foram emitidos pela administradora. - O art. 13 da Nova Lei de Locações reproduziu, em parte, as regras previstas no art. 10 da Lei 6.649/79, no sentido de que a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do prédio dependem do consentimento prévio e escrito do locador. - Ocorre, no entanto, que o parágrafo 2º, do art. 13, introduziu inovação, propiciando ao locatário a oportunidade de obter a concordância do locador quanto à eventuais formas de cessão, sublocação ou empréstimo do imóvel locado. - Vale dizer, por conseguinte, que somente seria presumida a anuência do locador, nas situações acima aludidas, quando promovesse o locatário a notificação estabelecida no parágrafo 2º, do art. 13. - Considerando-se que a lei não deve conter disposições inócuas, é de se concluir que inexistiria qualquer razão para a regra estatuída no parágrafo 2º, do art. 13, senão a de propiciar ao locatário a obtenção de concordância tácita ou expressa, concernente à cessão da locação, sublocação ou empréstimo do prédio locado. - Desse modo, não se pode atribuir ao fato da expedição de recibo de aluguel em favor da ex-nora do locatário a caracterização de tácita concordância quanto à cessão da locação. - Já decidiu esta E. Corte, em acórdão relatado pelo E. Juiz DEMÓSTENES BRAGA, que "Existindo lei quanto à expressa exigência do consentimento do locador para a cessão do imóvel a terceira pessoa descabe ao julgador admitir como legítima situação diversa, baseado exclusivamente em inércia do locador, que não tem força para legitimar conduta faltosa do locatário, caracterizadora de infração contratual a justificar o despejo" (RT 629/187). - Nem se argumente que a cessão teria beneficiado inicialmente o filho do locatário e, por último, sua ex-nora, posto que "A locação "intuitu familiae" reclama determinados requisitos não a caracterizando a cessão pura e simples do imóvel ao filho casado, com família própria. A transferência de geração a geração constitui elastério de difícil cobertura legal (RT 450/220), conforme preleciona MARIA HELENA DINIZ ("Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada", Saraiva, p. 79). - Cumpre observar, demais disso, que eventual inércia do locador não implica na presunção de tácito consentimento quanto à cessão da locação nos termos do parágrafo 1º, do art. 13. - De se ter presente, ademais, que poderia o locatário fazer consignar no instrumento contratual a expressa concordância do locador. Em assim não agindo, assumiu os riscos de eventual alegação de infração contratual, que acabou se consumando na espécie vertente. - Diante do exposto, a infração contratual, segundo entendo, restou caracterizada, impondo-se a rescisão contratual, concedendo-se ao réu o prazo de quinze dias para desocupação voluntária, nos termos do art. 63, parágrafo 1º, "b" da Lei 8.245/91, sob pena de despejo coercitivo, invertendo-se os ônus da sucumbência. Ac. de 25-05-1994 Revista dos Tribunais - Junho de 1995 - Vol. 716 - Pág. 219 EMFOR 572

#### EMENTA

Considerando-se que a lei não deve conter disposições inócuas, é de se concluir que inexistiria razão para a regra estatuída no parágrafo 2º do art. 13, da Lei 8.245/91, senão a de propiciar ao locatário a obtenção de

concordância tácita ou expressa, concernente a cessão da locação, sublocação ou empréstimo do prédio locado. - Desse modo, não se pode atribuir ao fato da expedição de recibo de aluguel em favor da ex-nora do locatário a caracterização de tácita concordância quanto à cessão da locação.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

RT