

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Recurso re -

QUANDO PODE O MUNICÍPIO VALER-SE DAS AÇÕES POSSESSÓRIAS

RESUMO

- O município ora recorrido firmou com o recorrente, um contrato pelo qual cedeu - por tempo determinado, mediante pagamentos mensais - o uso e gozo de prédio que lhe pertence. - Este negócio corresponde, exatamente, ao contrato de locação, descrito pelo art. 1.188 do Código Civil. - Não há dúvida, portanto: a relação jurídica sede da controvérsia é de locação. - Seria, então, a Lei nº 8.245/91 o diploma de regência da controvérsia? - A resposta há de ser negativa. A própria Lei nº 8.245 responde a indagação, dizendo, no parágrafo único de seu art. 1º, "Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais: a) as locações: de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;" - Surge, agora, outra indagação: se a Lei das Locações Prediais é impertinente, qual o diploma aplicável? - Tenho para mim que o Decreto-Lei nº 9.760/46 cuida especificamente do patrimônio imobiliário da União. Suas normas não se estendem aos Estados e Municípios. Estas entidades, em se tratando da administração de seu patrimônio, podem legislar a propósito. - Em não havendo lei local a propósito, a regência da locação é do Código Civil (Lei nº 8.245/90, art. 1º, a, 1 e DL nº 203/86, art. 44). - O art. 486 do Código Civil, ao cuidar da coexistência da posse direta com a indireta refere-se à locação, para dizer que o exercício temporário da posse direta não extingue a posse indireta, que permanece com o locador. - Desaparecido título (a locação, na hipótese) em que se fomenta a posse direta, esta se extingue. - Em se tratando de locação por tempo determinado, o art. 1.194 do Código Civil diz que ela cessa "de pleno direito" e "independentemente de notificação, ou aviso", tão logo atinja seu termo final. - Nesta conjuntura, a locação mantida pelas duas partes deste processo desapareceu. - Desapareceu e levou com ela a posse direta do recorrente. Para ele, surgiu a obrigação de restituir o imóvel, no estado em que o recebeu (CC, art. 1.192, IV). - Descumprida a obrigação, o ex-locatário tornou-se esbulhador e se expôs à cominação do art. 1.196 do Código Civil. - Por isto, o v. acórdão foi feliz, em reformar a r. sentença. Ac. de 17-11-1993 Rev. do Sup. Tribunal de Justiça - Maio de 1994 - Nº 57 - Pág. 315 EMFOR 550

EMENTA

A locação de prédio integrante do domínio municipal rege-se pelo Código Civil (Lei nº 8.245, art. 1º, parágrafo único, a, 1). A teor do Código Civil (art. 1.194) a locação cessa, de pleno direito, com o simples implemento de seu termo final.