

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

CLÁUSULA DA VIGÊNCIA — REGISTRO DE IMÓVEIS - CONDICIONAMENTO DO DIREITO

RESUMO

- ... E, aqui, uma indagação: instituiu a Lei nº 6.649, de 16-5-79, com as modificações da Lei nº 6.698, de 15-10-79, esse direito de preferência, como decorrência imediata de qualquer contrato de locação de imóvel urbano? - A resposta positiva é a crença generalizada mais, data venia, mal informada, desavisada. - Basta atentar-se para o texto do parágrafo 1º do art. 25 daquela primeira Lei (nº 6.649/79), com a redação acrescentada pela segunda (Lei nº 6.698/79), para se constatar a existência do requisito erigido deste direito: a inscrição do contrato de locação no Registro Imobiliário, pelo menos trinta (30) dias antes da venda. - Sem a inscrição não existe o direito de preferência, inexistindo este, não se poderá falar em perdas e danos, pois, "quod nullum est, nullum productur effectus", considerando-se que nullum et nihil dequiparantur. Ac. de 05-10-1989 Jurisprudência Mineira - Abr. a Jun. de 1991 - Vol. 114 - Pág. 137. EMFOR 521

EMENTA

Somente geram direito de preferência, de natureza pessoal e não real, os contratos de locação predial urbana nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada, e desde que, até 30 (trinta) dias antes da venda, estejam inscritos no Registro Imobiliário.

NOTA DA REDAÇÃO

Jurisprudência Mineira