

# IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

---

### INOBSERVÂNCIA PELO LOCADOR — EFEITOS

#### RESUMO

- Realmente, o autor-apelante ainda que tivesse o contrato de locação registrado no RI (in casu, a locação é verbal, a ação apropriada não seria a real (adjudicação compulsória) e sim obrigacional para haver perdas e danos. - O assunto já foi tema de exaustivo estudo e julgamento pelo Colendo Supremo Tribunal Federal, em face do art. 9º da Lei Inquilinária nº 3.912, de 3-7-61, ao entender que a preferência em tela constitui direito pessoal a resolver-se em perdas e danos (v. Súmula 488 (\*)). - No mesmo sentido é a lição dos doutrinadores, segundo JOÃO CARLOS PESTANA DE AGUIAR SILVA (A Nova Lei do Inquilinato Comentada, Ed. 1979, pág. 70), SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA, para quem "violado o direito de preferência caberia o inquilino tão-somente haver perdas e danos do alienante" (A Nova Lei do Inquilinato, 1ª Ed., pág. 149) e GILBERTO CALDAS (A Técnica do Direito, Locação de Imóveis, 3ª ed., págs. 122/123). - Por derradeiro, a Lei nº 6.698, de 1979, acrescentando ao art. 25 da Lei Predial Urbana o § 2º, somente assegurou ao locatário reclamar do alienante perdas e danos. Ac. de 31-08-1989 Arquivo do EMFOR - TA/2.257 (\*) "A preferência a que se refere o artigo 9º da Lei nº 3.912, de 3-7-1961, constitui direito pessoal, sua violação ressalve-se em perdas e danos ("EMFOR", Nº 255). EMFOR 540

#### EMENTA

... ainda que escrito o contrato e registrado no cartório imobiliário, a preferência em tela constitui direito pessoal a resolver-se em perdas e danos, conforme entendimentos longevos do Supremo Tribunal Federal, cristalizados na Súmula 488 (\*).