

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Recurso Apelação 76.067
Julgado em 06/11/1985

INOBSERVÂNCIA PELO LOCADOR — EFEITOS

RESUMO

- ... Diz o Apelante que é indeclinavelmente certo que, para execução do disposto no parágrafo 1º do artigo 25 da Lei do Inquilinato que exige o registro do contrato de locação no Registro de Imóvel é necessária a criação de uma norma regulamentar especial. - O eminente estudioso do direito de locação, SILVA PACHECO ("Tratado das Ações de Despejo". pág. 188), sustenta que a preferência do locatário no sistema atual da Lei nº 6.649/79 só poderá ser exercitado se pelo menos trinta dias antes da venda, promessa de venda ou cessão de direitos, estiver inscrito no registro imobiliário, na forma a ser estabelecida em regulamento e esclarece que esse direito ficou sobrestado pelo § 1º introduzido pela Lei nº 6.698/79. - MARIANTE DA FONSECA, hoje desembargador, quando julgava na 7ª Câmara Cível, teve oportunidade de sustentar: "a disposição do art. 25, § 2º, da Lei nº 6.649/79 com a redação introduzida pelo art. 3º da Lei nº 6.698/79, coexistindo com a do caput do mesmo artigo, consubstancia mera opção entre o depósito para a adjudicação do imóvel oponível ao locador adquirente do mesmo (art. 25, caput) e o ressarcimento de perdas e danos, que pode reclamar-se, por ação própria, do locador alienante do prédio (art. 25, § 2º) - ATAEJ, vol. 30/157. - O regimento inexistente, não pode obstar a vigência da lei, se o modo exato para formalizá-la ainda não se concretizou. O direito de preferência continua, portanto, a oferecer as duas opções ao inquilino: anulação da escritura e adjudicação compulsória ou perdas e danos. - Na presente causa, o Requerente, optou pela primeira das soluções legais. - O ilustre Juiz MARTINHO CAMPOS, quando na 5ª câmara deste Tribunal, decidindo a Apelação nº 76.067, DJ. de 06-12-1983, assim se manifestou: "Locação Residencial - Direito de Preferência do locatário à aquisição do prédio locado. Enquanto não regulamentada a Lei nº 6.698/79, o direito de preferência não está subordinado à prévia inscrição no registro imobiliário. Desvio do Contrato de Locação. Registro Imobiliário. - Destinando-se o registro a salvaguardar o direito de terceiros se o adquirente tinha conhecimento inequívoco da locação, o direito de preferência do locatário subsiste independentemente da prévia inscrição do contrato no registro imobiliário. O depósito preparatório do preço pelo qual foi adquirido o imóvel locado nas condições do contrato, constitui meio idôneo para a adjudicação." - Deve-se esclarecer que a adquirente do imóvel... propôs Ação de Despejo contra (o locatário) pedindo a retomada do imóvel para uso próprio e juntou como documento essencial ao pedido, o contrato de locação que vigia entre o Autor adjudicante e o vendedor, estando bem destacado na cláusula terceira que o locador, no caso de venda do imóvel, objeto da locação, estava obrigado a denunciar a existência do contrato dando conhecimento da proposta ao locatário para exercer o direito de preferência... É o bastante para reconhecer-se que o novo adquirente tinha conhecimento da locação, sendo, assim, dispensável o registro do contrato locativo. - Resta, tão somente anular-se a escritura de alienação do imóvel e conceder-se a adjudicação do mesmo ao Requerente... Julgado em 07-11-1985 VOTO VENCIDO DO JUIZ CARPENA AMORIM - O § 1º do art. 25 da Lei nº 6.649/79, acrescentado pela Lei nº 6.698/79, dispõe: "Ressalvada a prioridade do condômino (Código Civil, art. 1.139), o locatário só poderá exercer o direito assegurado neste artigo se pelo menos trinta dias antes da venda, promessa de venda ou cessão de direitos, estiver inscrito, no registro imobiliário, na forma a ser estabelecida em regulamento, o contrato de locação." - No referido artigo foi assegurado ao locatário preterido na sua preferência, a faculdade de pedir para si o imóvel locado, depositando o preço e despesas de transferência, se não optar pela reclamação de perdas e danos, garantida expressamente no § 2º do dispositivo, também introduzido pela Lei nº 6.698/79. -

Como ficou consignado no texto legal a ação de adjudicação conferida ao locatário, quando não notificado do depósito da alienação, está condicionada ao registro do contrato de

EMENTA

Inteligência do § 1º do art. 25 da Lei nº 6.649/79, com a redação dada pela Lei nº 6.698, de 15-10-1979. - Sendo do conhecimento inequívoco do adquirente a existência da locação, o direito de preferência do locatário à compra do imóvel subsiste independentemente da prévia inscrição do contrato no registro imobiliário, sendo o depósito preparatório do preço pelo qual foi adquirido o imóvel e mais as despesas com a transmissão, nas condições do contrato, meio idôneo para a adjudicação, anulada a escritura anterior para ser o imóvel adjudicado ao locatário. - Enquanto não regulamentada a forma de inscrição no registro imobiliário (art. 25, § 1º, da Lei 6.649/79, com a redação da Lei 6.698, de 15-10-79), o direito de preferência não está subordinado à prévia inscrição no registro imobiliário. (Ementa do EMENTÁRIO FORENSE).