
CONSENTIMENTO NA LOCAÇÃO — CONCEITUAÇÃO**RESUMO**

- ... O que está dito nos autos leva a uma conclusão: depois de denunciado o contrato antigo, a locatária recebeu aluguéis, sem reserva ou protesto. Se extinto o contrato antigo, criou-se um novo por tempo indeterminado. E para a denúncia deste contrato por prazo indeterminado, reconhecido até na argumentação da locadora, não há prévia notificação, eis que a notificação havida se referia ao contrato anterior celebrado com C. - contrato que realmente não fora mantido pelos adquirentes. Não nega esta todavia, que, recebendo, aluguéis, passou a aceitar nova locação por prazo indeterminado. - Realmente não estava a apelada obrigada a respeitar um contrato entre terceiros, como enfatiza o ilustre advogado da locadora. Está o ponto, porém, em verificar se admitiu um contrato por prazo indeterminado, entre a locatária e ela própria, locadora, ao receber os aluguéis posteriores à notificação vinculada à locação antiga (não à prova). Este argumento é lembrado pela própria apelada, no rebuscar, com esmero, a doutrina e a jurisprudência atinentes. - Em suma considero tenha a notificação para fins do art. 4º, VI. E, quanto a esta, entendo aplicável o prazo de 20 dias: a argumentação em contrário, "data venia", peca por contrastar com a lei fria. Também entendo que o registro do contrato antigo no Registro de Imóveis é necessário para que o adquirente respeite a locação. A base de minha decisão está, ao que procurei demonstrar, na existência de um contrato novo, por prazo indeterminado, entre apelante e apelada, sinalizado pelo recebimento de aluguéis e sem nenhum outro elemento que leva a um outro entendimento. Para este contrato, especialmente - não há notificação premonitória. - Com estas considerações, dou provimento à apelação para julgar extinto o processo dada a falta de uma de suas condições essenciais (art. 267, VI, do Código de Processo Civil). Julgado em 24-04-1979 VOTO VENCIDO DO JUIZ WALTER LUNA (relator) - ... não foi o contrato registrado no Registro de Imóveis, como determina o art. 167, da Lei nº 6.015, de 31-12-1973, mas, apenas, no Registro de Títulos e Documentos. Conclui-se, pois, que se o contrato de locação com cláusula de vigência, em caso de alienação, não estiver devidamente Registrado no Cartório de Registro de Imóveis, o locatário fica sujeito ao despejo previsto no item VI, do art. 4º, do Decreto-lei nº 4/66. - Por outro lado, a percepção dos aluguéis pelo adquirente não significa renúncia ao direito de retomar. - Por estes motivos, nego provimento à apelação e confirmo a decisão recorrida. É o meu voto. Jurisprudência Mineira. Janeiro a Março, 1980 - Vol. 77 - Pág. 227 EMFOR 404

EMENTA

Se o adquirente do imóvel locado recebe os aluguéis e entra em relação com o locatário como se fora locador, o contrato anterior não o pode obrigar por ser outrem, mas entende-se ter o mesmo consentido no aluguel por prazo indeterminado, já que concordou tacitamente com a locação, fazendo surgir um novo contrato, cujo rompimento está a exigir prévia notificação.

NOTA DA REDAÇÃO

Jurisprudência Mineira