

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

Julgado em 25/06/1980

PRAZO DETERMINADO — FALTA DE CLÁUSULA DE VIGÊNCIA - EFEITOS

RESUMO

- ... Trata-se de ação de despejo, movida pelo novo adquirente. - A sentença..., firmada na regra do art. 1.197 do Código Civil, acolheu a pretensão inicial; mas inconformada, apela a inquilina, insistindo em suas relações sobre o respeito devido pelo novo adquirente ao vínculo locativo, porque a ele extensiva a cláusula contratual referente aos herdeiros e sucessores das partes e vigorante a locação por prazo determinado, e regendo-a a atual Lei do Inquilinato. - Com razão em parte o apelo, o que, porém, não importa em seu provimento. - Em verdade, proposta a ação em novembro do ano transato, a ela incumbe aplicar-se a atual Lei do Inquilinato, que submeteu ao império de seu regime todas as locações e prédios urbanos, excluídas as referentes a imóvel de propriedade do União, o que indubitavelmente se deve assentar ante as disposições de seus arts. 1º e 4º. - Todavia, o art. 14 dessa Lei nº 6.649/79, reproduz a regra do art. 1.197 do Código Civil, legitimando-se, pois, o exercício da ação de despejo pelo Apelado, que o novo adquirente não está obrigado a respeitar o contrato de locação existente, porque esta é a faculdade que lhe concede a lei, contra a qual não podem valer disposições daquele pacto locativo, em não havendo nesta cláusula expressa em contrário e constante do Registro de Imóveis. - Confirma-se, pois, a sentença. Julgado em 26-06-1980 Arquivo do Ementário Forense, TA/359 EMFOR 398

EMENTA

Inteligência do art. 14 da atual Lei do Inquilinato (6.649/79). - A venda rompe a locação, desde que o contrato relativo a locação por prazo determinado não contenha cláusula de vigência em caso de alienação e conste do Registro de Imóveis.