

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

### PEDIDO DO IMÓVEL PARA USO PRÓPRIO — NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA - QUANDO NÃO ESTÁ A ELA OBRIGADO

#### RESUMO

- ... A regra do art. 14 da lei do inquilinato, em que se apoiam os apelantes e que se conjuga com aquela do art. 1.197 do Código Civil, pretende a denúncia vazia da locação, ainda que residencial, direito que uns poucos ainda contestam. - O que se extrai dos referidos dispositivos é que o novo adquirente não está obrigado a respeitar o contrato de locação, podendo promover a sua rescisão sem motivo outro que não seja o fato de ser o novo proprietário e não estar obrigado a respeitar contrato celebrado por outro e que não mais lhe convém. - Seu desejo, no entanto, deve ser comunicado ao locatário através a competente notificação em que lhe concede o prazo de um mês para a desocupação do imóvel, segundo a regra do art. 1.209 do Código Civil. - Os dispositivos legais invocados pelos apelantes dizem respeito, exclusivamente, à hipótese de denúncia vazia, não se estendendo aos demais casos. - Se assim fosse, admite-se para argumentar, o novo proprietário estaria impedido de promover ação de despejo por infração contratual sem a prévia notificação do locatário. - A apelação não pretendeu denunciar a locação, o que lhe seria mais cômodo, pois embora tendo de promover a notificação prévia não precisaria justificar o seu pedido. - O novo adquirente que invoca o disposto no inciso X do art. 52 da lei do inquilinato, por motivar o seu pedido, está dispensado da prévia notificação, daí a rejeição da primeira preliminar. Ac. de 19-04-1988 Arquivo do EMFOR - TA/1.078 EMFOR 501

#### EMENTA

Embora se considere a donatária como adquirente do imóvel, não está ela obrigada a promover a notificação premonitória do locatário, se pretende o imóvel para o seu uso próprio, motivando o pedido de retomada.