

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Recurso

Ap. 189.258-7

CONSENTIMENTO NA LOCAÇÃO — CONCEITUAÇÃO - EFEITOS

RESUMO

- O autor ora recorrido, por força de escritura pública de 20-11-85, registrada em 13-12-85, tornou-se proprietário do imóvel então já locado ao recorrente. Nos termos do art. 14 da Lei 6.649/79, não estava, obrigado a respeitar o contrato de locação, que não contém cláusula de vigência em caso de alienação. Podia, portanto, denunciá-lo por mera conveniência, mas não o fez. Substituindo-se ao locador originário, permitiu que o recorrente permanecesse no imóvel pagando aluguel, só cuidando de denunciar a locação por mera conveniência em 12 de dezembro de 1986, cerca de um ano depois da aquisição e de cinco meses após o vencimento do contrato. - As ressaltadas circunstâncias fáticas evidenciam que o recorrido, apesar de não legalmente obrigado, respeitou a locação. Nessas condições, o recorrido ou aderiu ao contrato celebrado pelo alienante e se vinculou a seus termos, como tem entendido esta Colenda Câmara (cf. Ap. 189.258-7, relatada pelo eminente Juiz ACCIOLI FREIRE, e Ad. 194.627-7, relatada pelo subscritor do presente julgado) ou, ao menos, celebrou de forma tácita, novo contrato de locação por tempo indeterminado com o ora recorrente, como entendem outros (cf. RT 500/154), divergência doutrinária e jurisprudencial que não tem relevo "in casu", posto que, tratando-se de locação residencial, incabível é a denúncia imotivada tanto no caso de persistência do primitivo vínculo locatício, como na hipótese de surgimento de nova relação locatícia, desvinculada da anterior. Ac. de 16-08-1988 VENCIDO O JUIZ TELLES CORREA Revista dos Tribu

EMENTA

Se o adquirente de imóvel locado que não está obrigado a respeitar a locação por inexistência de cláusula de vigência, se substitui ao locador originário, permitindo que o locatário permaneça no imóvel, pagando aluguel, não pode, meses depois e após o vencimento do contrato, que passou a ter prazo indeterminado, denunciar a locação com base no art. 14 da Lei 6.649/89.

NOTA DA REDAÇÃO

RT