

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Recurso

Ap. 193.270-6

CO-PROPRIETÁRIO À ÉPOCA DA LOCAÇÃO FEITA POR OUTRO CONDÔMINO — QUANDO NÃO CABE A DENÚNCIA

RESUMO

- ... A coisa comum, convém recordar, é administrada pelo condômino especialmente escolhido (art. 635, parágrafo 2º, do Código Civil) ou por aquele que age sem oposição dos demais (art. 640 do Código Civil). Em qualquer dos casos, o administrador é mandatário dos demais condôminos, por isso que como adverte WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, "o que ele fizer obrigará os restantes, ainda que dissidentes", e, "assim o arrendamento celebrado com terceiro, desde que se trate de coisa destinada normalmente a locação, vinculará os demais consortes, ainda que em divergência" ("Curso de Direito Civil - Direito das Coisas", 2ª edição, 1955, pág. 203). - Destarte, como, no caso dos autos, o imóvel foi dado em locação pelo condômino J. A. M. presuntivo mandatário dos condôminos J. J. M e M. I. M., ora recorridos, estes ficaram vinculados à locação pactuada, e, não sendo terceiros estranhos ao contrato, não podem denunciá-lo fundados na posterior aquisição da parte ideal que não lhes pertencia. - Decorre do exposto que os recorridos carecem de interesse processual por inadequação da ação de despejo à hipótese, posto a pretensão não encontrar amparo no art. 14 da Lei 6.649/79 e em nenhum outro preceito legal. Assim, aliás, decidiu repetidamente esta Colenda Câmara ao apreciar hipóteses absolutamente idênticas (Ap. 193.270-6 (RT 611/148), relatada pelo subscritor e julgada em 24-6-1986, e Ap. 193.992-0, relatada pelo eminente Juiz FERREIRA CONTI, julgada em 2-9-1 986 e inserta "in" JTACivSP 105/259). Consequentemente, dão provimento ao recurso para, com fundamento no art. 267, VI, do Código de Processo Civil, extinguir o processo, sem julgamento de mérito. Ac. de 29-06-1988 Revista dos Tribunais - Julho de 1988 - Vol. 633 - Pág. 142 EMFOR 504

EMENTA

O art. 14 da Lei 6.649/79 permite que a locação pactuada entre alienante e locatário seja denunciada pelo adquirente, por ser este estranho ao contrato, que, assim, não pode, em regra, obrigá-lo. Essa apontada razão da norma legal evidencia que dela não se pode valer quem já era co-proprietário ao tempo em que o imóvel foi dado em locação por outro condômino, pois está vinculado pelo contrato celebrado por este e, consequentemente, obrigado a respeitá-lo.

NOTA DA REDAÇÃO

RT