

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

DENÚNCIA VAZIA — LOCAÇÕES RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS

RESUMO

- ... Ocorre que exatamente no referido Encontro foi aprovada a conclusão de nº 31 no sentido de que "O disposto no art. 14 da Lei 6.649/79 (locações urbanas) aplica-se também aos imóveis residenciais". E é esta, na verdade, a orientação que parece prevalecer na jurisprudência, como nos amosra THEOTONIO NEGRÃO ao invocar expressivo número de julgados: RT 546/150. 552/145 e 605/118; JTACivSP 72/205, 76/268, 77/192, 79/160, 82/216, 82/379 e 93/323 (v. "Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor", Ed. RT, São Paulo, 1987, p. 763, nota 4 ao art. 14 da Lei nº 6.649/79). - Nem outra vem sendo a posição assumida, a respeito do tema, por doutrinadores de prol. - Assim é que, para NÍLTON DA SILVA COMBRÓ: "O adquirente é terceiro em relação ao contrato de locação ("res inter alios acta, aliis neque nocet neque prodest"). Entre ele e o locatário nenhuma relação obrigacional existe. A relação contratual é entre o locador-vendedor e o locatário. Por isso o adquirente não está obrigado a respeitar a locação, em que não foi parte. Pode portanto denunciá-la, exceto no caso de o contrato conter a cláusula de vigência em caso de alienação e estar inscrito no Registro de Imóveis. A denúncia do adquirente é vazia, oca ou imotivada, e o prazo de eficácia o do art. 1.209 do CC, ou seja, um mês se o imóvel for urbano, e seis meses se rústico. O direito de denunciar se exerce em todas as locações, sejam residenciais ou não-residenciais, sem exceção. Não há, no caso, rescisão da locação, conforme dá a entender, impropriamente, o art. 51, II, da Lei 6.649/79, e confundindo denúncia, rescisão (aliás, resilição) e distrato que, como vimos, são espécies diferentes ("Teoria e Prática da Locação de Imóveis", Saraiva, São Paulo, 1985, p. 213). - De ROGÉRIO LAURIA TUCCI e ÁLVARO VILLAÇA é, igualmente, este o magistério: "Por outro lado, poderia, parecer, à primeira vista, que, posicionando-se o art. 14 da Lei 6.649/79, no setor da locação em geral, preambularmente versada nesta, fosse o dispositivo aplicável, apenas, às locações não-residenciais, visto que, quanto às residenciais, o art. 48 considera-as prorrogadas por tempo indeterminado, ao se vencerem os respectivos prazos de duração na vigência do diploma legal comentado. É de ter-se presente, contudo, que tal impressão inicial se desfaz ante a categórica impositação do art. 51, II, ao admitir, no capítulo das regras específicas sobre as locações residenciais, que a relação "ex locato" tão-só se "rescind", entre outros casos, no inserido, justamente, no examinado art. 14. Assim, repita-se, a aplicabilidade deste é geral, abrangendo as locações destinadas, ou não, a moradia, clivando-se, nele, portanto, da denúncia vazia. Tal denunciação só poderá ser obstada, evidentemente, se a locação tiver sido contratada por tempo determinado, com prazo certo, estando essa avença registrada na competente Circunscrição Imobiliária, e com cláusula expressa da vigência, em caso de alienação do imóvel, seu objeto. Nesse caso, portanto, cumpridos os requisitos legais, estará assegurada a permanência do inquilino no prédio locado, enquanto durar o prazo contratual, sendo certo que, como também já ventilado, vencido este, terá o adquirente do imóvel o mesmo direito, que possuía o antigo proprietário, de reavê-lo" ("Tratado da Locação Predial Urbana,", Saraiva, São Paulo, 1980, v. 1º/140 e 141). - Desse entendimento não discrepa IVAM DE HUGO LIMA, para quem "sendo uma regra com aplicação para a locação em geral tem cabimento o disposto no art. 14 tanto para as locações residenciais como para as não residenciais" ("Despejos e Retomadas", AIDE, Rio de Janeiro, 1979, p. 96).

EMENTA

Sendo regra com aplicação para a locação em geral, o art. 14 da Lei 6.649/79, que permite ao adquirente do imóvel alienado no curso da locação a denúncia vazia do contrato, cabe tanto para as locações residenciais como para as não residenciais.

NOTA DA REDAÇÃO

RT