

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Recurso

Ap. 132.511

---

### QUANDO SE APLICA O PRINCÍPIO "VENDA ROMPE A LOCAÇÃO"

#### RESUMO

- A questão toda se resume no cabimento da retomada imotivada, frente ao disposto no art. 14 c/c o art. 51, II, ambos da Lei nº 6.649/79. Inobstante as regras casuísticas do art. 52, no caso, elas são inaplicáveis. - De fato "tivesse o art. 14 que se sujeitar as condições do art. 52, seria supérflua a menção do primeiro, juntamente com o segundo, no texto do art. 51. E é princípio da boa hermenêutica jurídica que a lei não contém menções ou palavras supérfluas" ("Acórdão da 6ª Câm. Civ. do 2º TACív. SP, Ap. 132.511, da Comarca de Santos, "in" "Jurisprudência da Locação e do Despejo", LIMONGI FRANÇA, pág. 92). - Assim "alienado o prédio durante a locação, o adquirente poderá denunciá-la, salvo se a locação for por tempo determinado e o respectivo contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação" (art. 14), o que não é o caso dos autos. Ao contrário, tão logo adquiriu o apartamento, o apelado, por intermédio da administradora, demonstrou sua intenção de retomar o imóvel, para nele residir com seus familiares. É verdade que o registro do contrato de compra e venda veio aos autos posteriormente à inicial, mas o art. 14 da Lei nº 6.649/79 não exige a existência prévia de escritura pública, nem seu registro no cartório imobiliário, para a propositura da ação de despejo conforme se colhe da jurisprudência: "Despejo - Retomada pelo compromissário - Comprador - Escritura não registrada, na ocasião da prévia notificação - Prova no curso da lide, de que o autor se tornou proprietário do imóvel - Ação procedente, com rejeição da preliminar - Rede de Alçada Civil de São Paulo, vol. 80, pág. 273). Ac. de 24-05-1988 Jurisprudência Catarinense - 1º e 2º Trimestre de 1990 - Vol. 66 - Pág. 99 EMFOR 515

#### EMENTA

Sendo o imóvel alienado durante a locação sem prazo determinado, poderá o adquirente denunciá-lo.

#### NOTA DA REDAÇÃO

Jurisprudência Catarinense