

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

DENÚNCIA DA LOCAÇÃO — SE É APLICÁVEL ÀS LOCAÇÕES RESIDENCIAIS

RESUMO

- O adquirente do prédio alugado é obrigado a respeitar a locação existente, podendo, contudo, promover o despejo do inquilino. - No caso, os autores buscaram a via errada para pleitear o seu direito, como conclui o MM. Juiz a quo. - É oportuno o magistério de A.J. LEVENHAGEN ("Nova Lei do Inquilinato Comentada" - 2ª edição - 1981 - página 39), referido na sentença de 1º grau, quando, comentando o artigo 14 da Lei 6.649/79, assim se manifesta: "Se se tratar de contrato verbal, ou mesmo escrito, mas não estiver registrado no Registro de Imóveis e não contiver cláusula obrigando respeito à sua vigência, o adquirente poderá de imediato pleitear a rescisão a locação, notificando previamente o inquilino. Entretanto, como ficou esclarecido, se se tratar de prédio residencial, será necessário que haja uma das causas ou motivos previstos na Lei". Ressalva também esse autor que, mesmo expirado o prazo contratual, se o prédio for residencial, caso pretenda o novo proprietário rescindir a locação, há de ter um dos motivos previstos nos artigos 51 e 52 da referida Lei, tendo em vista que não existe a denúncia vazia para locações residenciais - Logo, não é possível reconhecer a procedência da ação proposta pelos autores. Ac. de 23-12-1992 Arquivo do EMFOR - TJ/2.409 EMFOR 545 EMENTA: - Alienado o imóvel durante a locação, o adquirente pode denunciar o respectivo contrato. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Não há negar o direito do adquirente de imóvel locado para haver a sua posse direta, mediante ação própria, que é a de despejo. - A simples alegação da locatária de que o contrato de compra e venda fora simulado, tendo por escopo fraudar a lei, desacompanhada de qualquer elemento de convicção, desconstitui óbice à procedência da ação de despejo. - No caso vertente, ficou comprovado o imóvel fora vendido ao apelado, que tinha o direito de retomá-lo pela denúncia da locação. E a alegação, pura e simples, de simulação e fraude no contrato de compra e venda não fora comprovada. Ac. de 26-05-1993 Arquivo do EMFOR - TJ/2.562 EMFOR 560

EMENTA

O adquirente de prédio alugado é obrigado a respeitar a locação existente, podendo, contudo, promover o despejo do locatário.