

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

DENÚNCIA DA LOCAÇÃO — LOCAÇÃO PACTUADA APÓS A ALIENAÇÃO - QUANDO NÃO LHE ASSISTE O DIREITO

RESUMO

- ... Estabelece o art. 14 da Lei 6.649, de 16.5.79, "in verbis": "Se durante a locação, for alienado o prédio, poderá o adquirente denunciá-la, salvo se a locação for por tempo determinado e o respectivo contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e constar do Registro de Imóveis". - A mesma regra, com outras palavras, encontra-se no CC, em seu art. 1.197. - Excluem-se, desde logo, os casos que se indicam, como exceções, no seu próprio enunciado, uma vez que a locação em tela não é por tempo determinado, e muito menos o respectivo contrato contém cláusula de vigência em caso de alienação e não consta do Registro de Imóveis. - Todavia, mesmo assim, a pretensão do autor adquirente não pode ser acolhida, porque não observada circunstância de capital importância. - Com efeito, os citados dispositivos legais dispõem que: "Se, durante a locação, for alienado o prédio" (grifo nosso) - o que vale dizer que avença locatícia deve preexistir à alienação. - O que importa portanto, para aplicação dos artigos mencionados é que a alienação se verifique depois da avença locatícia. - Sucede, porém, que, na hipótese dos autos, a alienação (doação) data de janeiro/80, consoante noticiam os documentos..., enquanto que a locação data de 1982, conforme atesta o respectivo contrato. - Assim, no caso presente, a alienação não ocorreu durante a locação. Ao contrário, após aquela é que esta foi avençada. - É verdade que o contrato de locação foi firmado, aliás, estranhamente pelo genitor do donatário, o ora apelante; todavia, essa circunstância, além de estranha aos limites desta lide, não autoriza, sem dúvi

EMENTA

Se somente após a alienação do imóvel é que foi pactuada a locação não tem o adquirente o direito de denunciá-la com fulcro no art. 14 da Lei 6.649/79, que exige para sua aplicação que a alienação se verifique na vigência da avença locatícia.