

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Recurso RE 88.841
Tribunal STF

APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO "VENDA ROMPE A LOCAÇÃO"

RESUMO

- ...Quanto ao mérito, o primeiro apelo busca o reconhecimento por este Órgão Julgador da ineficácia da Lei número 6.649/79, principalmente do seu art. 14, em virtude das situações previstas na Lei nº 6.239/75 e diante do Decreto nº 24150/34. - Em verdade, na sistemática do nosso ordenamento jurídico as locações geram direitos pessoais e não direitos reais, embora, quando registrados os respectivos contratos disciplinados pela denominada "Lei de Luvas", se contiverem cláusula de vigência em caso de alienação, possam apresentar eficácia "erga omnes". - O exame da hipótese indica, sem sombra de dúvida, que não existe qualquer distorção entre o art. 14 da Lei de Inquilinária e a Lei nº 6.239/75. - Por seu turno, a matéria disposta na Lei nº 6.239/75, objetiva restringir as causas de retomada quando o locatário for hospital, unidade sanitária oficial, estabelecimento de saúde ou de ensino, sendo inequívoco, por interpretação teleológica que seu art. 4º foi revogado pelo art. 14 da Lei nº 6.649/79. - Desta forma, a Lei do Inquilinato, no seu art. 14, retomando a tradição do nosso direito, disciplina o direito de "haver" e, não de "retomar" o imóvel adquirido, denunciando-se assim a locação. - A legislação inquilinária restaurou o princípio do efeito meramente pessoal da locação, emanado do art. 1.197, do Código Civil, segundo o qual a venda rompe a locação. - Ao ler o sobredito artigo, do Código Civil, portanto, não pode o intérprete - como na grande generalidade dos casos, - prender-se ao restrito sentido que a norma apresenta em sua origem, ou ao sentido rigidamente predeterminado que deduz de abstrações lógicas. Deve atender aos fins sociais a que a norma vise. - Ora, se a regra-geral teve em atenção que o proprietário ao adquirir a coisa, não o fez com a obrigação de respeitar a locação contratada, se o contrato de locação não consigna cláusula a esse respeito e não consta de registro público é porque dá preeminência ao direito do novo proprietário sobre o do locatário. - Por conseguinte, no conflito de interesses do locatário e do novo proprietário, a norma legal deu preferência e proteção aos do novo proprietário, concluiu o saudoso Ministro RODRIGUES ALCKMIN no voto proferido no RE 88.841 - RJ - STF - 1ª Turma. - Entretanto, o art. 14 da Lei nº 6.649/79 estabeleceu três requisitos fundamentais a serem observados pelo locatário para evitar a denúncia da locação a saber: a) - que o contrato seja por prazo determinado a este esteja em curso; b) - que, estando nesse prazo, contenha cláusula de vigência em caso de alienação; e c) - que, em vigor e contendo a referida cláusula, haja sido levado a registro no cartório imobiliário. - Destarte, ao tempo da aquisição, a ré-apelante preenchia, tão-somente, o primeiro dos requisitos exigidos pelo art. 14, da Lei do Inquilinato e pelo art. 1.197, do Código Civil, posto que seu contrato não continua, nem a cláusula de vigência em caso de alienação, nem estava registrado no ofício de imóveis. Ac. de 05-11-1987 Arquivo do EMFOR - TA/975 EMFOR 488

EMENTA

O art. da Lei nº 6.649/79, mantendo a tradição do nosso direito, disciplina o direito de "haver" e não "retomar" o imóvel adquirido. Restauração do princípio do efeito meramente pessoal da locação admitido no art. 1.197, do Código Civil segundo o qual a venda rompe a locação.