

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Recurso Recurso Especial .
Tribunal STJ

APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO "VENDA ROMPE A LOCAÇÃO"

RESUMO

DO RELATÓRIO - A E. 7ª Câ. do TACivRJ, por unanimidade, deu provimento à apelação do locatário, para, reformando a sentença, extinguir o processo sem julgamento de mérito, recebendo o julgado a ementa do seguinte teor: "Locação não residencial - Venda-rompe-locação retomada pelo adquirente - Prova da sucessão - Registro da transação - Necessidade do RGI - É requisito para a retomada vazia pelo novo adquirente de imóvel residencial ou não a prova da condição de locador ou de proprietário com a transcrição efetivada no RGI. Não habilita a retomada a simples apresentação de escritura de permuta de imóveis por ato ao qual ficou inteiramente alheio o locatário, escritura essa não apresentada para o público registro" (p. 89). - Opostos embargos de declaração, pugnando pela análise do registro do título aquisitivo juntado ao autos, restaram rejeitados ao entendimento de que a apresentação da referida certidão ocorreu após o julgamento de 1º grau. - Irresignado, o locador interpõe o presente recurso especial (f.), com fulcro nas alíneas a e c do permissivo constitucional, sustentando ter o v. acórdão negado vigência ao art. 57 da Lei 8.245/91 - Nova Lei do Inquilinato -, ao considerar necessária a exigência de transcrição no registro para a comprovação da propriedade do imóvel, bem como ao art. 462, do CPC, ao rechaçar a juntada do registro do título em 2ª instância, além de ter ensejado divergência jurisprudencial. - Apresentadas as contra-razões (f.) e admitido o recurso na origem (f.), ascenderam os autos a esta Corte. - É o relatório. DO VOTO - Como acentuado no relatório, o Tribunal a quo, em sede recursal, reformando a sentença de 1º Grau que decretara a rescisão do contrato locatício e ordenara o despejo, julgou a autora carecedora de ação e decretou a extinção do feito, sufragando a tese de que, mesmo na hipótese do art. 8º da Lei 8.245/91, é imprescindível a prova da inscrição do título do Registro Geral Imobiliário (f.). - Tenho, entretanto, que a tese proclamada no v. acórdão não reflete a melhor exegese sobre o assunto. - Ora, a nova Lei do Inquilinato autoriza ao adquirente de imóvel locado denunciar o contrato de locação anterior à compra, consignando o prazo de 90 dias para a desocupação. É o que preconiza, com todas as letras, o art. 8º, do citado diploma legal, que apenas ressalva a hipótese de locação por tempo determinado, com cláusula de vigência em caso de alienação, com averbação no registro de imobiliário. - Assim, na hipótese de aquisição de imóvel locado por tempo indeterminado, aplica-se a regra geral, que preconiza que a venda prova a ruptura do contrato. O exame sistemático das disposições da Lei de Inquilinato desautoriza a tese de que na hipótese de retomada em consequência da denúncia por aquisição seja necessária a prova da inscrição de título no registro imobiliário como condição da ação de despejo. - O art. 60, do mencionado diploma legal, é exaustivo em relacionar as hipóteses em que a inicial da ação de despejo deverá ser instruída com prova de propriedade ou do compromisso registrado. - Em suma, o que a lei exige é que, dispondo somente do título de compromisso de compra e venda, esteja este documento devidamente registrado, de modo a conferir-lhe publicidade. - À luz dessas considerações, é de se concluir que a imposição da exigência da transcrição no registro público do documento que comprove o domínio do imóvel objeto do pedido da retomada não encontra respaldo na ordem jurídica, de vez que o contrato foi celebrado por prazo indeterminado, aplicando-se a regra geral de que a venda rompe a locação. - Ademais, não se pode alegar que o locatário não tinha conhecimento da transferência da propriedade do imóvel locado, sendo ineficaz a simples apresentação da escritura do contrato de permuta à comprovação da condição de locatário, de vez que previamente notificado pelo oficial do registro de títulos local. - Tal pensamento harmoniza-se com o melhor

entendimento sobre a matéria assentado neste Tribunal, que proclamou a tese no sentido de que a apresentação do contrato de permuta que evidencie a condição de proprietários do imóvel locado dos contratantes é suficiente para instruir o pedido de retomada, conforme se depreende da ementa a seguir colacionada, in verbis: "Recurso Especial. Locação. Retomada, contrato de permuta de imóveis. Registro. - Basta para a retomada do imóvel que o contrato de permuta demonstre, inequivocadamente, a propriedade dos permutantes. Recurso provido" (REsp 41.5

EMENTA

Na hipótese de aquisição de imóvel locado por prazo indeterminado, aplica-se a regra geral que preconiza que a venda provoca a ruptura do contrato, sendo prescindível a prova da inscrição do título dominial no Registro Imobiliário, exigência apenas prevista para o promissário-comprador e o promissário-cessionário, bem como nas ações de despejo previstas no art. 60 da Lei do Inquilinato.