

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

CONTRATO NÃO INSCRITO — ADQUIRENTE VIZINHO QUE SABIA DA LOCAÇÃO - FATO DESINFLUENTE

RESUMO

- A locação comercial regula-se pela Lei do Inquilinato, ressalvadas as disposições específicas do Decreto nº 24.150 e as particulares da própria Lei nº 6.649/69. - O próprio art. 33 do Decreto nº 24.150 ressalva que a matéria nele não prevista se regula pela legislação geral, substantiva ou processual. - Não se pode, assim, deixar de admitir que a regra "venda rompe a locação", inscrita no art. 1.197 do Código Civil e no artigo 14 da Lei do Inquilinato aplica-se às locações comerciais. - O contrato de locação não estava inscrito no registro imobiliário e na época da propositura da ação o adquirente já registrava o contrato de compra e venda, pouco importando, diante da regra do direito superveniente, como bem acentou o ilustre prolator do voto vencido, que não houvesse inscrição imobiliária na época da notificação. - A circunstância de o adquirente, por ser vizinho, saber da existência da locação, também é desimportante. - Se o contrato de locação não estava inscrito no registro imobiliário, não podia o adquirente saber que continha cláusula de vigência no caso de alienação. A inscrição da cláusula no registro imobiliário é feita para conhecimento de terceiros. Sem a inscrição não se pode opô-la ao adquirente. Ac. de 29-05-1985 Arquivo do EMFOR, TA/706 EMFOR 456

EMENTA

A regra "venda rompe a locação" insculpida no art. 14 da Lei nº 6.649/69 e artigo 1.197 do Código Civil aplica-se às locações comerciais. A circunstância de o adquirente saber da existência da locação por ser vizinho do locatário não indica que este possa opor ao adquirente a cláusula contratual de vigência no caso de alienação.