

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Julgado em

11/08/1986

CLÁUSULA DE VIGÊNCIA CONTRA ESTE — CONDIÇÕES DE VALIDADE

RESUMO

- É verdade que a arrematação judicial se assemelha à compra e venda como sustenta a apelante mas nem por isso está livre da transcrição desse título no Registro Imobiliário, nos precisos termos do art. 533 do C. Civil, sendo certo que por tal dispositivo legal o domínio não se transfere senão DA DATA em que for feita a respectiva transcrição. - E esse requisito não estava cumprido por ocasião do ajuizamento da ação. - A apelante tem razão quando afirma que a apelada se descuidou no tocante ao registro de seu contrato de locação, perdendo a prenotação feita a sua eficácia. - Isto é certo, pois, realmente, houve essa negligência, não lhe socorrendo a invocação do R.E. nº 85.182. - Nessa ocasião foi admitido a validade da prenotação por conhecimento dela pelos adquirentes mas isto somente ocorreu por ter ficado reconhecido haverem os alienantes locadores criado obstáculos ao registro final do contrato, o que não é a hipótese dos autos. - Aqui a apelada, na verdade, nenhuma providência eficaz tomou para o atendimento das exigências simples do Registro Imobiliário e nem demonstrou ou mesmo alegou que tivesse havido obstáculos por parte do Espólio locador. - Mas isto não apaga o defeito da inicial desacompanhada da regularização à pretensão, nos termos do art. 14 da Lei do Inquilinato, que se refere a adquirente, devendo este dispositivo legal ser interpretado em harmonia com os artigos 530, 531 e 532, nº III, do Código civil. -

..... - As nossas leis de inquilinato, todas elas, sem exceção, inclusive a atual têm sido sempre rigorosas no tocante aos requisitos para a retomada, exigindo invariavelmente como condição essencial a de que o título aquisitivo esteja registrado no registro de imóveis. - Ora, esse título deve instruir a petição inicial, nos termos do dispositivo no art. 283 e 284, § único, do C. P. Civil. - Não seria razoável que se pusesse em prática a tolerância de admitir o ajuizamento de ações de despejo açodadamente sem o atendimento do requisito, para que só no curso da ação viesse o autor atender a exigência legal, com evidentes prejuízos para o locatário, que teria o seu desalijo antecipado. - Por esses fundamentos, conclui-se que a sentença do ilustrado Dr. Juiz de primeiro grau está correta, merecendo ser confirmada. Julgado em 12-08-1986 Arquivo do EMFOR, TA/764 EMFOR 466

EMENTA

Para que o adquirente possa invocar o princípio "venda rompe locação" é necessário ter o título aquisitivo devidamente registrado no Registro Imobiliário por ocasião do ajuizamento da ação. - Prenotação do contrato locativo obrigando o adquirente a respeitá-lo, perde a sua eficácia com o decurso de 30 dias, se o título não tiver sendo registrado por omissão do interessado em atender as exigências feitas (art. 205, da Lei 6.015, de 31-12-1973).