

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Julgado em 22/04/1987

QUANDO LHE CUMPRE RESPEITAR O CONTRATO

RESUMO

- Quando o adquirente sucede no contrato ao locador-alienante, pode resolvê-lo <<ad nutum>> se a locação não for por tempo determinado e o instrumento negocial não contiver cláusula de vigência contra terceiros nem constar do registro imobiliário. - Mas, se, ao revés, vem a dar seguimento à relação jurídica, recebendo regularmente os alugueres e assim persiste durante dez meses, essa conduta representa a vontade inequívoca de confirmar e revitalizar o vínculo e, conseqüentemente, de renunciar ao direito de denunciar imotivadamente o contrato. - É que ocorre, rigorosamente, no caso presente. - O locador, ora apelante, adquiriu o imóvel locado em 05-06-85 e só em 07-04-86, cerca de 10 meses depois, notificou o inquilino para desocupá-lo em 30 dias. - Nesse interregno recebeu normalmente os alugueres, em evidente demonstração de aceitação do contrato. - Agora, não pode valer-se de denúncia vazia para finalizá-lo. - A situação de indefinição e incerteza que surgiria daí atenta contra o princípio da segurança das relações jurídicas. - Dessarte, quando o apelante optou por receber os alugueres, ao invés de denunciar contrato, submeteu-se de imediato ao regime do art. 52 da Lei do Inquilinato, pelo que, só em razão dos motivos elencados nesta sede normativa poderá pleitear a retomada. Julgado em 23-04-1987 Arquivo do Ementário Forense, TA/780. EMFOR 468

EMENTA

O princípio <<Venda rompe locação>> não predomina no direito brasileiro, mas o adquirente pode denunciar o contrato que não atende aos requisitos do art. 14 <<IN FINE>> da Lei 6.649/79. - Todavia, ficará obrigado a respeitá-lo se, após o perfazimento do ato aquisitivo, sucede efetivamente ao antigo locador e, através do recebimento dos alugueres subsequentes, ratifica o vínculo, assim renunciando ao direito de resolvê-lo por denúncia imotivada.