

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

CLÁUSULA DE VIGÊNCIA — CONDIÇÕES DE VALIDADE

RESUMO

- A matéria discutida no processo guarda perfeita identidade com as apelações 52.183, da Egrégia 4ª Câmara Cível, da qual foi Rel. o ilustre Juiz RENATO MANESCHY e 71.059, desta Câmara, que relatei, que se encontram, por cópia, seguindo orientação majoritária de nossos Tribunais, não se podendo acolher a afirmação de que se constituem em decisões isoladas. - Com a contestação as Apeladas juntaram documentos,..., e, dentre eles, cópia da notificação judicial, efetivada através da 30ª Vara Cível, onde se vê que a Autora, desde 16-02-82 sabia que o imóvel fora transferido para as Rés, tanto que contra elas ajuizou a ação, e que tinha o prazo de 30 dias para abandoná-lo. - Ora, o novo proprietário rompeu, com a notificação, a locação e inexistindo vínculo locativo não há como reconhecer-se ao ex-locatário o direito de adimplir prestação locatícia. - Rompida a locação, nos termos do art. 14, da lei 6.649/79 e 1.197 do CC, não há mais aluguel a pagar, nem, em consequência, direito ao pagamento forçado. - O adquirente só estará obrigado a respeitar o contrato se o respectivo instrumento contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver inscrito no Registro Imobiliário. - Não há porque reformar-se a sentença. Ac. de 15-10-1982 Arquivo do Ementário Forense, TA/899 EMFOR 480

EMENTA

Rompida a locação, pela notificação promovida pelo novo adquirente do imóvel, não há mais aluguel a pagar, e, de consequência, direito ao pagamento forçado. O adquirente só estará obrigado a respeitar o contrato se o respectivo instrumento contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver inscrito no Registro Imobiliário.