
CLÁUSULA DE VIGÊNCIA NÃO INSCRITA — EFEITOS**RESUMO**

- ... A doutrina com OSWALDO OPITZ e SÍLVIA C. B. OPITZ - Locação Predial Urbana - Ed. Saraiva, 1981, pág. 86/87, discorrendo sobre o ponto, diz: "Sendo por prazo indeterminado o contrato de locação, a venda do prédio locado rompe a relação "ex locatio" entre locatário e o antigo dono, de modo que "poderá o adquirente denunciá-la", pura e simplesmente, se não-residencial ..." - Noutro passo: "O adquirente aqui pode ser também o promitente-comprador ou promitente-cessionário, que àquele são equiparados para estes efeitos e desde que no contrato exista a cláusula de irrevogabilidade e esteja inscrito no Registro de Imóveis (Lei nº 649/49)". - E prossegue: "Na hipótese do art. 14, não poderá o locatário reter a coisa locada ou recusar-se a entregá-la sob pretexto de haver feito benfeitoria antes da alienação, porque o direito à indenização por elas é pessoal, e não adere ao imóvel, devendo propor a ação contra o antigo dono que se autorizou". - Também o autor NILTON DA SILVA COMBRE ("Teoria e Prática da Locação de Imóveis", Ed. Saraiva - 2ª ed., 1987, página 215) reafirma em harmonia com o entendimento proferido pelo aresto de que se cogita: "A obrigação do adquirente, de respeitar a locação. A oponibilidade do direito do locatário ao adquirente é condicionada pela lei à existência de prazo determinado, à consignação, no contrato, de cláusula de vigência em caso de alienação, e à respectiva inscrição ou averbação no Registro de Imóveis. Todas as três condições exigidas hão de estar presentes, de modo que, faltando uma delas, a locação pode ser denunciada. Segundo CARVALHO SANTOS ("Código Civil Brasileiro Interpretado", cit., vol. XVII, pág. 117). - Fácil é explicar a razão de ficar o adquirente obrigado a respeitar o contrato de locação, no caso de cláusula expressa nesse sentido, devidamente registrada. É que tendo a locação sido contratada com tal cláusula, esta vale por uma restrição convencional da propriedade, transmitindo-se com a coisa alugada: nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet. O alienante transferiu a coisa com o encargo que a acompanhava e o adquirente não a pode ter em melhores condições do que a tinha o alienante. Ac. de 29-06-1990 DJ de 27-8-1990 Arquivo do EMFOR - STJ/187 EMFOR 507

EMENTA

As locações comerciais regidas pelo Decreto 24.150/34, que regula as condições e o processo de renovação, bem como a fixação e revisão do aluguel da locação do prédio destinado a fins comerciais, para terem validade contra eventuais pedidos de desocupação em face da alienação do imóvel, necessário se faz constar do contrato a cláusula de sua vigência e estar registrado em Cartório de Registro Público (art. 1.197 do Código Civil).