
AQUISIÇÃO A TÍTULO GRATUITO — REGRA DO ART. 1.197 DO CC - SE É APLICÁVEL**RESUMO**

- Contra a proprietária e locadora ajuizou a ora apelada ação renovatória, com respaldo no Decreto 24.150/34, a qual foi contestada com exceção de retomada. Rechaçada a exceção e decretada a renovação compulsória da locação, por sentença de 30-3-1990 ..., confirmada por acórdão deste Órgão Julgador, de 4-9-1990 ..., resolveu a locadora, vencida no pleito renovatório, doar o imóvel locado a ora apelante, o que fez através da escritura, datada de 29-10-1990. - Registrado ao título aquisitivo, a donatária, ora recorrente, na qualidade de nova adquirente, fez notificar a locatária do seu desinteresse em manter a locação, marcando o prazo de 30 dias para a desocupação do prédio locado, invocando o art. 14 da lei inquilinária então vigente c/c do art. 1.197 do Código Civil. - Sucede que a alienação do prédio locado, a título gratuito, após a renovação compulsória da avença locatícia por decreto judicial, não confere ao donatário, novo adquirente, o direito de despedir o inquilino por sua mera conveniência, competindo-lhe respeitosa locação já prorrogada compulsoriamente, com cláusula de vigência em caso de alienação, embora não registrada no RGI. É que a regra do art. 1.197 do Código Civil, inobstante conspícuas opiniões em contrário, só se refere à aquisições por título oneroso, o que é intuitivo porque, em caso contrário, ficaria o locador com o arbítrio de extinguir a locação quando mal sucedido na ação renovatória em que litigou com o inquilino, antes do registro do decreto judicial que renovou a locação, como ocorreu na hipótese "sub censura". Ac. de 15-04-1993 Arquivo do EMFOR - TA/2.393 EMFOR 545

EMENTA

A regra do art. 1.197 do Código Civil só é aplicável às aquisições a título oneroso.