

Recurso Ap. 164-285
Julgado em 03/03/1985

CLÁUSULA DE VIGÊNCIA — INEXISTÊNCIA - QUANDO NÃO HÁ OBRIGAÇÃO DE RESPEITAR A LOCAÇÃO**RESUMO**

- ... Decretou-se a carência da ação, porque, anteriormente à venda, achava-se em curso ação renovatória promovida pelo réu-inquilino contra a antiga proprietária, afinal julgada procedente pelo Juízo de primeiro grau. - Tem-se orientado a jurisprudência desta C. Corte, entretanto, em sentido contrário, desde que inexista cláusula de vigência contra terceiros. - Com efeito, afirmou o aresto relatado pelo Juiz MURILO PINTO, "verbis": "A locação já renovada por sentença passada em julgado, proferida em ação renovatória da qual não participou o adquirente, equipara-se à locação voluntariamente contratada. O novo proprietário não está obrigado a respeitá-la, ainda que em vigor o respectivo prazo e desde que inexistente a cláusula de vigência contra terceiros" (cf. TACivSP 73/293). - Nesse sentido afirma-se também, Ap. 164-285, relatada pelo Juiz CARRETA PRATS; Ap. 157.965, * relatada pelo Juiz ADELINO MENDEZ; J. NASCIMENTO FRANCO e NISSKE GONDO, "in" "Ação Renovatória e Ação Revisional de Aluguel", p. 50, ed. 1968. - Na espécie, a despeito de a distribuição da ação renovatória implicar a presunção de conhecimento da locação, dada a inexistência de contrato escrito com cláusula de vigência, era possível o ajuizamento da ação por parte do adquirente. - Ante o exposto, julgaram renunciado o agravo retido e deram provimento ao recurso para o efeito de ser afastada a carência da ação para que o MM. Juiz de primeiro grau aprecie a controvérsia pelo seu mérito. Julgado em 04-03-1985 Revista dos Tribunais. Maio, 1985 - Vol. 595 - Pág. 170 (*) RT 5

EMENTA

Inteligência do artigo 14 da Lei nº 6.649/79. - Inexistente a cláusula de vigência do contrato contra terceiros, a sentença passada em julgado proferida em ação renovatória de que não participou o adquirente equipara-se à locação voluntariamente contratada, não havendo obrigação do novo proprietário de respeitá-la.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais