

BENFEITORIAS

LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

RECEBIMENTO DE ALUGUÉIS — SE PREJUDICA A RETOMADA

RESUMO

- ... A r. sentença recorrida não padece do vício que lhe increpa a apelante, porque, em realidade está devidamente fundamentada, como emerge cristalino de sua simples leitura. - A alegada impossibilidade jurídica com pedido incoorre na hipótese vertente visto que malgrado a relação jurídica originária estabelecida com o anterior proprietário do imóvel tenha sido de cessão de uso, esta posteriormente transmudou-se em locação, levando-se em conta que a apelante, após a arrematação, passou a pagar aluguel à apelada. - Demais disso, sendo a "úsus" figura comum à "locatio" descabe ignorar (como pretende a apelante)que a alienação da "res" a uma entidade de direito privado transformou em locatício o pacto inicial, eis que através da subrogação pessoal se operou a subrogação contratual. - Se a alienação foi o "non domino", o certo é que o "íus fruendi" se transmitiu de forma legítima à adquirente, de boa fé, a despeito de não formalizado o domínio, à data da propositura da ação, e perdurará até que dita transmissão seja declarada nula pela via processual adequada. - Acrescente-se que a prova do domínio veio a se caracterizar "ín procedendo", com a vinda dos autos de documentos demonstrativo do registo da arrematação, o que é admissível a teor do disposto no art. 303, I e art. 462 do CPC. - Ao propósito, vale assinar que a Lei de Registros Públicos estabelece, no art. 252 que, enquanto não cancelado, o registo produz todos os seus efeitos legais, ainda que se prove a anulação do título. - A pretensão autoral, de resto, encontra amparado no art. 14 da Lei do Inquilinato, não colhendo vantagem o argumento de que o contrato é por prazo determinado, vez que foi regularmente denunciado e não contém cláusula de vigência em caso de alienação. Ac. de 24-08-1988 Arquivo do EMFOR - TA/2.239 EMFOR 527

EMENTA

Conquanto tenha sido firmado contrato de cessão de uso entre a primitiva proprietária e a ré é de admitir-se o exercício da ação de despejo pela adquirente do imóvel, visto que o contrato originário transmudou-se em locação. - Não prejudica o pedido de retomada a circunstância de haver a adquirente recebido aluguéis. (Ementa Modificada pelo EMFOR)