



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

SJD-R
115



UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 13
NA APELAÇÃO CÍVEL Nº 6.187
CÂMARAS CÍVEIS REUNIDAS
RELATOR DESEMBARGADOR GRACCHO AURÉLIO

Presc. 6

EMENTA: A cláusula genérica de obrigar herdeiros e sucessores não basta para a oponibilidade prevista no art. 1.197 do Código Civil.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Uniformização de Jurisprudência nº 13, na Apelação Cível nº 6.187, em que é apelante Glória Maria Ferreira Gomes Pinto e apelados 1º) O Juízo da Vara de Registros Públicos e 2º) Oficial do 5º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Comarca da Capital ;

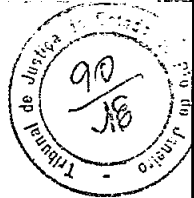
Acordam as EE. Câmaras Cíveis Reunidas do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por maioria de votos, uniformizar a jurisprudência de acordo com a ementa acima.

Realmente, a cláusula genérica incluída pela praxe tabe-lia de ser o contrato locativo oponível a herdeiros e sucessores não basta, data venia, para obrigar o comprador a respeitar o contrato locativo, que vincula apenas os pactuantes.

O comprador, na verdade, não é herdeiro, nem sucessor de qualquer dos contratantes originários, mas mero adquirente da coisa, em face do novo contrato de compra e venda.

A cláusula questionada é inserta nos contratos locativos para resguardar aqueles que substituem quaisquer das partes, como ocorre, por exemplo, nos casos de transformações ou incorporações de sociedades mercantis. Quiseram os contratantes prever a hipótese de ser a pessoa de uma delas sucedida por outra em todos os atos de sua vida jurídica.

O adquirente não é sucessor da personalidade jurídica alienante, mas mero contratante de um pacto de compra e venda, que importa na transferência do domínio.



Unif. Jur. 13 (na Ap. Cível 6.187)

.2.

A interpretação ampliativa endossada pela eminente maioria importará na criação de um ônus real sobre a coisa, ou, pelo menos, pela admissão de uma obrigação propter rem, não previstas, nem queridas pelas partes.

A oponibilidade negada pelo acórdão não importará, é claro, na rescisão do contrato locativo, que continuará vigente entre a inquilina e a locadora alienante, de modo que o descumprimento das obrigações da senhoria importará no pagamento de perdas e danos.

Rio de Janeiro, 11 de setembro de 1978

Décio P. Borges
Desembargador Décio Pio Borges - Presidente sem voto

Graccho Aurélio
Desembargador Graccho Aurélio - Relator

Graccho Aurélio - Vencido, voto

terceiro do voto em separado.

José Carlos Barbosa Moreira, vencido,
nos termos do voto anexo, datilografado.

José Carlos Barbosa Moreira, vencido,
nos termos do voto de eminente
e do voto *José Carlos Barbosa
Moreira*, cuja fundamentação,
data anexa, está integralmente

Raul de Sá, vencido e de
voto, no cumprimento dos votos, em
exemplar, dos eminentes Desembargadores
do Conselho Consultivo *José Carlos
Barbosa Moreira* e com o acórdão no
sentido da incompetência do juízo de vara de
Registros Públicos para decidir a matéria
que é da competência do juízo de vara cível



PODER JUDICIÁRIO

SJD-R
no. 113

VOTO VENCIDO DE FLS.90/v.

Amilcar Laurindo - Vencido, nos termos do voto em separado.

José Carlos Barbosa Moreira, vencido, nos termos do voto anexo, datilografado.

João Fontes de Faria, vencido, nos termos do voto do eminente e douto Des. José Carlos Barbosa Moreira, cuja fundamentação, data venia, adoto integralmente.

Rangel de Abreu, vencido e data venia, na conformidade dos votos, em separado, dos eminentes Desembargadores Amilcar Laurindo e José Carlos Barbosa Moreira e com o aditamento no sentido da incompetência do Juízo da Vara de Registros Públicos para decidir da matéria que é da competência do Juízo da Vara Cível e em contencioso provocável pelo locador, com exclusividade, sob pena de grave e irreparável dano à apelante e com manifesta fraude à lei de luvas.

Eduardo Jara, vencido nos termos do voto do eminente Des. Amilcar Laurindo Ribas.

Hamilton de Moraes e Barros, vencido, nos termos dos votos dos Desembargadores Amilcar Laurindo e Barbosa Moreira, os quais, no meu entendimento, se completam e bem expõem o direito positivo pertinente à hipótese.



Câmaras Cíveis Reunidas.
UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 13. - (2.920).

VOTO VENCIDO

Persisti no entendimento, com vênia da douta maioria, de que a cláusula obrigando herdeiros e sucessores a respeitar a locação, obriga tanto o adquirente causa-mortis como por ato inter-vivos.

Adquirente, em termos de titulariedade, é o que toma o lugar do alienante, o que vem depois dele, o que o sucede na relação com a coisa alienada.

Um é sucessor do outro, pois suceder no sentido gramatical, significa acontecer depois, vir em seguida, tomar lugar de outrem ou de alguma coisa.

Também no sentido jurídico.

Tomando o lugar do de-cujus, o herdeiro é seu sucessor, sendo a espécie de que este é o gênero e sê-lo se aplicando o princípio specialia generalibus insunt, sempre que a lei não disponha o inverso, ou seja que o especial ou a parte não está incluído no geral ou no todo.

A lei dispôs por essa forma em relação à oponibilidade da locação, estipulando que o sucessor, em geral, só fica obrigado a respeitar a locação se clausulada a sua vigência (CC, art. 1.197) mas destacando o herdeiro, em especial, para vinculá-lo sempre à locação de prazo determinado (idem, art. 1.198).

Além dessa, não há outra discriminação.

Todos os demais sucessores se igualam, sejam compradores, donatários, incorporadores de sociedade.

Não se podendo distinguir onde a lei não distingue ou onde tenha esgotado todo o poder de distinção ao distinguir uma das espécies do mesmo gênero, a solução é excluir o herdeiro da regra do art. 1.197 do CC. e submeter a ela todos os demais sucessores.

Havendo, portanto, cláusula que obrigue herdeiros e sucessores a respeitar a locação, obriga a todos

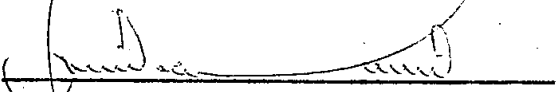


-II-

os adquirentes, causa-mortis ou por ato inter-vivos, pois já estando o herdeiro legalmente obrigado a respeitá-la não se compreenderia uma cláusula repetitiva da lei e, sobretudo, repetitiva de si mesma por tomar as duas expressões para dizer a mesma coisa.

Na lei não pôde haver palavras inúteis e nenhuma interpretação que leve ao absurdo pode ser aceita.

E nessa censura, data vênia, incide a interpretação que comece por eliminar, como se fôsem inúteis, expressões do texto ou o próprio texto interpretado.


Des. AMILCAR LAURINDO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

SJD-R
110



CÂMARAS CÍVEIS REUNIDAS
UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 13

VOTO VENCIDO

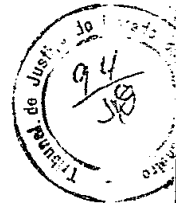
Data venia da douta maioria, votei no sentido de bastar para a incidência do art. 1.197, caput, fine, do Código Civil a existência, no contrato de locação, de cláusula que obrigue herdeiros e sucessores das partes. E assim me pronunciei, em primeiro lugar, pelas razões de ordem exegética já expostas com brilho no voto do eminente Des. Amílcar Laurindo Ribas, descabida, também a meu ver, qualquer dúvida de que o registro da escritura de compra e venda é modalidade de alienação e põe o comprador na posição de sucessor inter vivos do ex-proprietário, nem me parecendo necessário, para explicar a eficácia da cláusula em face desse sucessor, atribuir natureza real ao direito do locatário, ou cogitar de obrigação propter rem (cf. PONTES DE MIRANDA, Tratado de Direito Privado, t. 40, Rio de Janeiro, 1962, págs. 246/7).

Ademais, a inserção da cláusula prevista na lei civil não visa — diga-se sempre com a devida vênia — a proteger o interesse dos sucessores das partes, mas, ao contrário, a tutelar o interesse do locatário na subsistência da locação ainda depois de alienado o prédio. Cumpriria, portanto, considerar a situação do locatário que celebra o contrato por confiar na proteção a seu ver assegurada pela cláusula segundo a qual o negócio obriga os sucessores do locador — confiança muito razoavelmente fundada na convicção, sem dúvida correta, de que o eventual comprador do imóvel sucessor será e, por conseguinte, estará abrangido pela cláusula.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

SJD-R
n.º 100



CÂMARAS CÍVEIS REUNIDAS

.2.

UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 13

VOTO VENCIDO

Frustrar essa expectativa legítima através de interpretação injustificavelmente restritiva da expressão "sucessores" é, no meu entendimento, data venia, contravir não só à letra, mas também e sobretudo ao espírito do texto.

Nem colheria a objeção de que a tese aqui defendida acarreta detrimento indevido aos interesses do locador e do adquirente: ao daquele, porque diminui o valor venal do imóvel alugado; ao deste, porque o força a respeitar a locação, impedindo-o de dar outra destinação ao prédio. Quanto ao locador, note-se que, no momento de alugar o imóvel, tem ampla liberdade de consentir ou não na inserção da cláusula, sendo aliás notório que, na imensa maioria dos casos, é o proprietário quem apresenta ao candidato à locação a minuta de contrato previamente elaborada; destarte, se quer evitar aquela consequência, basta-lhe não inserir no texto a cláusula em foco, ou não concordar com a inserção porventura sugerida pelo pretendente; e, se a aceita, não pode queixar-se do resultado de sua livre manifestação de vontade. No que concerne ao adquirente, o mecanismo protetor é a exigência do registro, que lhe permite saber de antemão se ficará ou não vinculado e, pois, se vale ou não a pena comprar o prédio; ora, não se discute que tal exigência prevaleça, seja qual for o teor da cláusula, de modo que estará sempre tutelado, em qualquer hipótese, o interesse do candidato à compra em conhecer a priori a situação; o que não se afigura relevante, nem merecedor de tutela, por outro lado, é a sua eventual ignorância de que, ao adquirir o imóvel, se tornará sucessor do alienante e, por conseguinte, ficará sujeito ao contrato de locação registrado.


Des. J. C. BARBOSA MOREIRA



PODER JUDICIÁRIO

SJD-R
Fls. 108

X

VOTO VENCIDO DE FLS.94v.

Vencido, pelos fundamentos aludidos no voto retro,
que perfilho, do eminente Des. J.C. Barbosa Moreira.

Rio, 6.XI.78

a) Vivalde Brandão Couto

Roque Batista, vencido nos termos dos votos dos emi-
nentes colegas Desembargadores Amílcar Laurindo e Barbosa Morei-
ra.

CIENTE:

Rio, 16/03/79

a) Mozart Mattos

PJ.

SMD

VISTO

8 fls

Preice
DIRETOR DE DIVISÃO

REGISTRADO EM 24/04 79