



PARECERES

LOCAÇÃO COMERCIAL. CLAUSULA DE VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5.^a CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL N.º 1.227

Apelante: B. Comestíveis Ltda.

Apelado : Oficial do 2.º Ofício do Registro Geral de Imóveis

PARECER

Da respeitável sentença de fls. 30/31, proferida pelo ilustre Dr. Juiz da Vara de Registros Públicos, acolhendo a impugnação do Sr. Oficial do Cartório do 2.º Ofício do Registro de Imóveis do pedido formulado pela B. e C. Ltda., ora Apelante, do registro do contrato de locação, da loja situada na Av. Ataulpho de Paiva n.º 1.273-A, que celebrou com A.S., foi interposta a apelação de fls. 32/33, tendo a douta Curadoria oficiado a fls. 34.

Inicialmente, cumpre salientar que inexistente nos autos prova de tempestividade da interposição do recurso, tudo indicando, no entanto, face ao notório atraso nas publicações do D. Oficial, ter sido apresentada a apelação dentro do prazo legal.

Data venia, andou acertadamente o ilustre Juiz *a quo*, acolhendo a aludida impugnação e denegando o pretendido registro.

Ao nosso ver, não basta, como *in casu*, para garantir o locatário contra uma alienação futura, a simples referência de que o contrato obriga aos herdeiros e sucessores.

Para garantia do locatário é indispensável que no contrato conste cláusula expressa no sentido de que o adquirente é obrigado a respeitar a locação.

A matéria é regulada pelo Decreto 24.150, de 20-4-34, que no seu art. 19, § 2.º, assim dispõe:

"Se o contrato prorrogado estipular cláusula que torne obrigatória a sua vigência no caso de alienação do

prédio, o registro a que se refere este artigo será igualmente feito no Registro de Imóveis, da situação do prédio”.

E acrescenta no § 3.º:

“Feito o registro do mandado, que ficará arquivado nos respectivos cartórios de registro, será intimado o locador para ciência da diligência, devendo a petição de intimação indicar a data do registro ou registros e respectivos números de ordem”.

No seu livro “Locação e Despejo”, *Luiz Antonio de Andrade ensina:*

“Para alguns arestos, o adquirente é obrigado a respeitar a locação, se do contrato consta cláusula de validade entre “herdeiros e sucessores”.

Nenhuma a razão dos que assim pensam. O adquirente que, não sendo herdeiro (se for, incide o art. 1.198) substitui o locador em seus direitos dominiais, para saber se terá, ou não, que respeitar o arrendamento, só tem que levar em consideração o que consta do registro, pois, como observa PONTES DE MIRANDA, é da cláusula registrada que provém aquele efeito.

“A se endender” — escreve MURILO RENAULT LEITE — “que a cláusula genérica e de estilo, constante habitualmente dos contratos de locação — “o presente contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores” — tivesse a virtude de obrigar também o novo adquirente, ter-se-ia que chegar à conclusão que o contrato que não contivesse tal estipulação igualmente teria que ser respeitado pelo novo proprietário. É que segundo a regra constante do art. 928 do Código Civil a obrigação, não sendo personalíssima, opera, assim entre as partes como entre os seus herdeiros. E o art. 1.198, do mesmo Código, completa o pensamento: morrendo o locador ou o locatário, transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado. Donde se conclui que o legislador, ao falar do art. 1.197 referido, em “cláusula de vigência no caso de alienação” quis impor u’a manifestação inequívoca dos contratantes de que o contrato seria respeitado no caso de alienação.

Com a lição transcrita afina a melhor jurisprudência” (pág. 67).

Com efeito, sobre a interpretação correta do art. 1.197 do C. Civil, a chamada "cláusula de vigência no caso de alienação", o E. 3.º Grupo de Câmaras Cíveis, do antigo Tribunal de Justiça do Distrito Federal, nos embargos de nulidade na Apelação Cível n.º 42.146, em que foi Relator o Des. Oscar Tenório, assim decidiu:

"A expressão consignada em contratos de locação vale contra herdeiros e sucessores, não atende à exigência do art. 1.197 do Código Civil, relativamente ao novo adquirente; dúvida suscitada..." (Diário da Justiça, de 2-1-1959, pág. 2.367) (in "Registro de Imóveis", de Murilo Renault Leite, pág. 159, Edição de 1961).

Face ao exposto e reportando-nos à peça de fls. 18 e aos fundamentos da decisão recorrida, a Procuradoria de Justiça opina no sentido de ser negado provimento ao recurso.

Rio de Janeiro, 28 de outubro de 1975.

ANTONIO CLAUDIO BOCAUYVA CUNHA
Procurador da Justiça
em exercício