

INSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS DO CONTRATO LOCATIVO  
COM CLÁUSULA GENÉRICA DE OBRIGAR HERDEIROS E  
SUCESSORES — ART. 1.197 DO CÓDIGO CIVIL

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CÂMARAS CÍVEIS REUNIDAS

UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA N.º 13

Recurso: Apelação Cível n.º 6.187

Suscitante: 5.ª Câmara Cível

PARECER

Acórdão unânime da Egrégia Quinta Câmara Cível deste Colendo Tribunal de Justiça (fls. 70), ante o dissídio jurisprudencial sobre a tese de direito de ser ou não suscetível de inscrição no registro de imóveis, para os efeitos do artigo 1.197 do Código Civil, o contrato locativo com cláusula genérica de obrigar herdeiros e sucessores (fls. 50 a 55), submete a controvérsia a essas Egrégias Câmaras Cíveis Reunidas para o fim de uniformização de jurisprudência.

A divergência jurisprudencial entre diferentes Câmaras deste Egrégio Tribunal de Justiça sobre a tese de direito questionada é notória e já foi objeto de decisão dessas Colendas Câmaras Cíveis (fls. 76), que, embora não tenha alcançado o *quorum* da maioria absoluta necessária para inclusão em súmula e constituição de precedente, assentou, *in verbis*:

“Uniformização de Jurisprudência. Não atingido o *quorum* da maioria absoluta, para inclusão em súmula e constituição de precedente, a decisão vale, apenas, para o caso concreto. Pela lealdade que as partes se devem no contrato e por representar uma exceção à norma geral que “se durante a locação, for alienada a coisa, não ficará o adquirente obrigado a respeitar o contrato” (Cód. Civil, art. 1.197, 1.ª parte), a cláusula de vigência da locação no caso de alienação, admitida como ressalva pela 2.ª parte do mesmo dispositivo, deve ser sempre expressa e constar de registro público, não tendo esse alcance expressões vagas, ambíguas, encontradas em quase todas as fórmulas tabelioas, “de que se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores:” Votos vencidos (Uniformização de Jurisprudência n.º 6, na Apelação Cível n.º 88.749).”

Neste sentido, votaram com o relator, Exmo. Sr. Des. Mauro Gouvêa Coelho, os eminentes Desembargadores Itabaiana de Oliveira, Murta Ribeiro, Salvador Pinto Filho, Ebert Chamoun, Rodrigues Silva, Olavo Tostes, Graccho Aurélio, Abeylard Gomes e Ronald

*de Souza. Em sentido contrário, votaram os ilustres Desembargadores Paulo Alonso, Marcelo Santiago, Plínio Pinto Coelho, Júlio Alberto Álvares, Rangel de Abreu, Roque Batista, Moraes e Barros, Soares de Pinho e Fontes de Faria.*

Vê-se assim que subsiste a dissensão sobre a tese de direito questionada de modo a justificar novo pronunciamento dessas Egrégias Câmaras Cíveis Reunidas.

Filia-se esta Procuradoria da Justiça à tese de direito já sufragada por estas Colendas Câmaras Cíveis Reunidas, que afirma não ser suscetível de inscrição no registro de imóveis, para os efeitos do artigo 1.197 do Código Civil, o contrato locativo com cláusula genérica de obrigar herdeiros e sucessores.

É evidente, com os devidos protestos de vênica, que a cláusula genérica que obriga as partes, seus herdeiros e sucessores não vale como a cláusula expressa da vigência da locação no caso de alienação do imóvel a que se refere o artigo 1.197 do Código Civil.

E não vale pela razão simples de a lei haver expressamente previsto que, no caso de ocorrer a sucessão do locador pelo novo adquirente, este só estará obrigado a respeitar a locação, se houver cláusula expressa nesse sentido, e constar de registro público.

Não basta assim que o contrato de locação contenha cláusula genérica obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores, porque, no caso de alienação do imóvel locado, ou melhor, no caso de o locador vir a ser sucedido pelo novo adquirente, exige a lei que o contrato contenha cláusula específica obrigando o adquirente a respeitar a locação e que o contrato seja inscrito no registro público.

Todo contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores, salvo quando se tratar de obrigação personalíssima e nos casos previstos em lei.

Esta é a regra geral.

Uma das exceções previstas em lei a essa regra geral é justamente a regra do artigo 1.197 do Código Civil.

Afirmar-se que a cláusula genérica que obriga as partes, seus herdeiros e sucessores, vale com cláusula de vigência da locação no caso de alienação de imóvel, para os efeitos do artigo 1.197 do Código Civil, é vulnerar frontalmente este dispositivo legal, onde se previu que o sucessor do locador sendo o adquirente não está ele obrigado a respeitar a locação, salvo se do contrato constar cláusula específica e expressa nesse sentido.

A cláusula genérica que obriga as partes, seus herdeiros e sucessores, inserida no contrato de locação, obriga a todos os sucessores do locador, exceto o adquirente do imóvel locado que, como sucessor do locador, só estará obrigado a respeitar o contrato se deste constar cláusula expressa e específica nesse sentido, nos termos do artigo 1.197 do Código Civil.

Não fosse assim não se justificaria a existência do art. 1.197

do Código Civil, que outro objetivo não teve senão o de criar uma exceção à regra geral de que todo contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores.

Fora daí não há fugir.

Por tais razões, opina esta Procuradoria da Justiça no sentido de que essas Egrégias Câmaras Cíveis Reunidas consagrem a tese de direito já anteriormente sufragada, que afirma não ser suscetível de inscrição no registro de imóveis, para os efeitos do artigo 1.197 do Código Civil, contrato locativo com cláusula genérica de obrigar herdeiros e sucessores.

Rio de Janeiro, 04 de agosto de 1978.

MOZART MATTOS  
Procurador da Justiça  
em exercício