

15. Essas as razões pelas quais — deixando de lado o fato de que a não aplicação das normas impositivas somente se legitimaria com a prévia e regular declaração da respectiva inconstitucionalidade, sob pena de vulneração do art. 116 da Carta da República — ousei divergir, a meu malgrado, da douta maioria, para votar pelo recebimento dos embargos, confirmando o V. Acórdão da E. 1ª Câmara Cível.

## UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 13 NA APELAÇÃO CÍVEL Nº 6.187

### CÂMARAS CÍVEIS REUNIDAS

Apelante : Gloria Maria Ferreira Gomes Pinto  
Apelados : 1º) O Juízo da Vara de Registros Públicos  
          2º) Oficial do 5º Ofício do Registro Geral de Imóveis  
              da Comarca da Capital  
Relator : Des. Graccho Aurélio

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

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Uniformização de Jurisprudência nº 13, na Apelação Cível nº 6.187, em que é apelante Gloria 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 tabelioa 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 do alienante, mas mero contratante de um pacto de compra e venda, que importa na transferência do domínio.

A interpretação ampliativa endossada pela eminente minoria 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.

**Des. Décio Pio Borges**  
Presidente sem voto

**Des. Graccho Aurélio**  
Relator

#### VOTOS VENCIDOS

**Des. Amílcar Laurindo Ribas** — Vencido, nos termos do voto em separado.

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

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

**Des. Rangel de Abreu**, vencido e *data venia*, na conformidade dos votos, em separado, dos eminentes Desembargadores Amílcar Laurindo e José Carlos Barbosa Moreira e com o aditamento no sentido da incompetência do Juízo da Vara de Registros Públicos para decidir de

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.

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

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

**Des. Plínio P. Coelho**, vencido, pelos fundamentos alinhados no voto retro, que perfilho, do eminente Des. J. C. Barbosa Moreira.

**Des. Roque Batista**, vencido nos termos dos votos dos eminentes colegas Desembargadores Amílcar Laurindo e Barbosa Moreira.

#### VOTO VENCIDO

**Des. Amílcar Laurindo Ribas**. Persisti no entendimento, com vênia da douda 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 cuius*, o herdeiro é seu sucessor, sendo a espécie de que este é o gênero e a ele 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 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 pode haver palavras inúteis e nenhuma interpretação que leve ao absurdo pode ser aceita.

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

#### VOTO VENCIDO

**Des. J. C. Barbosa Moreira.** *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. 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 conseqüência, 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.

Ciente: 16.3.79.

a) — Procurador da Justiça