

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ESCRITURA DEFINITIVA

CONTRATO CONTENDO CLÁUSULA DE VIGÊNCIA MAS NÃO REGISTRADO — FALTA DE VALIDADE

RESUMO

- Trata-se de ação de despejo de imóvel comercial, proposta por promitente comprador. Este tinha ciência da existência do contrato de locação; mas o contrato não estava registrado e não tinha cláusula de vigência em caso de venda. - A sentença concedeu o despejo, entendendo justamente que, não havendo contrato regularmente registrado, a locação foi rompida. - Apelou o inquilino. Sustenta: a) que o registro do compromisso de compra e venda, no qual consta a ciência do comprador em relação à locação existente, equivale ao registro do próprio contrato para fins de oponibilidade ao comprador, o que os obriga a respeitar a locação até o fim. Houve um registro por vias indiretas; b) o locatário tem direito à indenização das perdas e danos pelo despejo antecipado. - Não tem razão quanto à primeira questão. A cláusula de vigência da locação há de constar do próprio contrato de locação e este tem que estar registrado no registro imobiliário. Não ocorrendo estes fatos, o comprador não está obrigado a respeitar a locação, mesmo que tenha conhecimento dela. É da doutrina e da jurisprudência. E do art. 1.197 do Código Civil. - No que diz com o segundo ponto, não estando o comprador obrigado a respeitar a locação, não há que se falar em indenização pela retomada antecipada do imóvel, antes de findo o contrato. - Assim, a matéria deduzida na apelação não encontra amparo legal e não se erige em motivo suficiente para prover o recurso. - Mas a alegação da contestação, de que os apelados não são proprietários, mas somente promitentes compradores, é relevante. - O art. 1.197 dispõe: "Se, durante a locação for alienada a coisa, não ficará o adquirente obrigado a respeitar o contrato, se nele não foi consignada a cláusula de sua vigência no caso de alienação e, constar de registro público". - Ora, no caso, os apelados são meros promissários compradores. - E a lei exige que haja alienação, ou seja, venda. - No sentir de LUIS ANTÔNIO DE ANDRADE, "se a lei diz que é a venda que rompe a locação, não se poderá estender tal princípio a hipótese diversa, embora semelhante, e concluir que também a promessa de venda produza o mesmo efeito" ("Locação e Despejo", p. 66). - A opinião de PONTES DE MIRANDA é a mesma: "O Código Civil, art. 1.197, fala de alienação. Portanto, não é suficiente o contrato de compra e venda se não se lhe seguiu pela tradição do bem móvel, ou pelo registro, em se tratando de bem imóvel ou de bem móvel cuja alienação dependa de registro, a transmissão da propriedade" ("Tratado de Direito Privado", vol. 40/234, nº 4.434-4). - E. CARVALHO SANTOS: "Novo adquirente, esclarece um arresto da lavra do Des. SÁ PEREIRA, será todo aquele que, a não ser por herança e sucessão, se substitua ao locador nos seus direitos dominiais" ("Código Civil Interpretado", vol. XVII/117). - Note-se que a questão pode ser apreciada nos termos do art. 515, § 1º, do Código de Processo Civil (todas as questões suscitadas e discutidas no processo). - Atendendo a este último ponto, dá-se provimento à apelação para julgar improcedente a ação, invertidos os ônus da sucumbência. VOTO VENCIDO DO JUIZ COSTA CARVALHO (relator) - A expressão "adquirente", constante do corpo do art. 1.197 do Código Civil, merece interpretação larga, É que, hoje, a maior parte dos negócios de "compra e venda" tem a precedência da promessa de venda que é, no sentido econômico, verdadeira aquisição. O promitente comprador é invariavelmente quem fica com a posse do imóvel. Só ele pode fruir do bem e só ele pode dispor dele, pela via da cessão de direitos. O direito de propriedade do promitente vendedor é meramente residual e só terá corporificação se houver a rescisão da promessa. Enquanto não rescindida, economicamente, o direito do promitente vendedor é quase que só creditório. - Também não entendo, como entendeu o ilustre Juiz KAZUO WATANABE, que a cláusula da escritura de promessa, por ele citada em seu voto, fosse indicativa da aquiescência dos promitentes compradores para a continuação da

locação. Na verdade, aquela cláusula visava a dar ciência desta relação locatícia. Os apelados se subrogaram na posição contratual, mas não inteiramente, já que o art. 1.197 do Código Civil faculta a eles o desfazimento da locação. Assim, não há, na cláusula indicação de que a sub-locação tenha sido total, isto é, com obrigação do respeito a locação. Revista dos Tribunais. Julho, 1979 - Vol. 525 - Pág. 155 EMENTÁRIO FORENSE. Abril, 1980. Ano XXXII. Nº 377

EMENTA

Inteligência do art. 1.197 do Código Civil. - A cláusula de vigência da locação há de constar do próprio contrato e este tem que estar registrado no Registro Imobiliário. - Não ocorrendo tais fatos, o comprador não está obrigado a respeitar a locação, mesmo que tenha conhecimento dela

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais