

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

NULIDADE DE REGISTRO DE NASCIMENTO

Julgado em

02/04/1979

CLÁUSULA DE VIGÊNCIA — REFERÊNCIA A HERDEIROS E SUCESSORES DO LOCADOR - CONDIÇÕES DE SUA EFICÁCIA**RESUMO**

- O debate que se trava nesses autos gira em torno da correta interpretação da cláusula 14ª do contrato de locação comercial, com prazo de sete anos, firmado por C.R. de A. como locador, e L.A. Ltda., como locatária, e referente a uma loja em Copacabana. - Dispõe a aludida cláusula (...): "Este contrato é extensivo e obrigatório aos herdeiros e sucessores das partes contratantes, ficando desde já eleito o foro desta cidade..." - - A matéria não é nova neste Tribunal. Já foi submetida duas vezes, pelo menos, à apreciação das Egrégias Câmaras Cíveis Reunidas para Uniformização de jurisprudência. No primeiro julgamento, ocorrido em 22-08-75, a votação não foi suficiente para a constituição de precedente. Mas a maioria concluiu que a cláusula garantidora do locatário "deve ser sempre expressa e constar de registro público, não tendo esse alcance expressões vagas, ambíguas, contraditórias em quase todas as fórmulas tabeliadas, de que se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores" (Rev. Trib. 504/235). - Na segunda oportunidade, entretanto, a votação atingiu o "quorum" necessário à formulação de Súmula. A decisão tomada em 11-09-1978, na Uniformização de Jurisprudência nº 13 (*), assentou: "A cláusula genérica de obrigar herdeiros e sucessores não basta para a oponibilidade prevista no art. 1.197 do Código Civil." - Na verdade, outra solução não se poderia obter. - A disposição de que o contrato seja válido também para os herdeiros e sucessores constante geralmente de todo texto, seja instrumento público, seja instrumento particular, é disposição rotineira, quase ornamental. Como admitir-se tenha ele força bastante para abrir uma brecha na disciplina geral da locação? Porque se trata, realmente de exceção. Segundo o disposto no art. 1.197 do Código Civil, a alienação do imóvel autoriza a ruptura da locação, pois não estará o adquirente obrigado a respeitar a locação. Ficará obrigado, se houver a cláusula de vigência escrita no registro público. - Trata-se pois, de cláusula que introduz exceção e, como tal, precisa ser clara, expressa, específica, sem deixar margem a dúvidas e suposições. Não pode decorrer de expressões rotineiras, ambíguas ou ornamentais. - Outro argumento traz ao debate o Procurador LUIZ POLLI que, por longos anos atuou na Curadoria de Registros Públicos da Guanabara, com inextinguível brilho. Invoca ele o art. 242 da nova Lei de Registros Públicos, que se refere a contrato de locação com cláusula expressa de vigência no caso de alienação do imóvel ("Locação" in Rev. Dir. da Proc. Geral da Just. do RJ., 5, pág. 253). - Diante de tudo isso, não há como atender-se ao que pede a Apelante; a douta sentença está certa e não merece qualquer correção. Julgado em 03-04-1979 VENCIDO O DESEMBARGADOR C. J. SAMPAIO LACERDA Arquivo do Ementário Forense, TJ/765 (*) In "EMENTÁRIO FORENSE", Nº 368, t. LOCAÇÃO, st. ADQUIRENTE DO IMÓVEL. EMENTÁRIO FORENSE. Outubro, 1979. Ano XXXI. Nº 371

EMENTA

A cláusula que garante a sobrevivência da locação em caso de alienação do imóvel (Código Civil art. 1.197) há de ser expressa e específica; não pode encontrar-se nas expressões vagas e ambíguas de que o contrato vale para as partes, seus herdeiros e sucessores.