

AGRAVO DE INSTRUMENTO

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Julgado em

10/09/1978

CLÁUSULA DE VIGÊNCIA — Oponibilidade a herdeiros e sucessores - quando não obriga o comprador

RESUMO

- A cláusula genérica de obrigar herdeiros e sucessores não basta para oponibilidade prevista no art. 1.197 do Código Civil. - 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 qualquer 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 prevista, nem querida 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 descumprimento das obrigações da senhoria importará no pagamento de perdas e danos. Julgado em 11-09-1978 VOTO VENCIDO DO DESEMBARGADOR AMILCAR LAURINDO - Persisti no entendimento, com vênias da douta 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 titularidade, 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 cujos", 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 (Código Civil, 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 de todos os adquirentes, "causa-mortis" ou por ato inter-vivos art. 1.197 do Código Civil, 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. IDEM VENCIDOS OS DESEMBARGADORES JOSÉ CARLOS BARBOSA MOREIRA, JOÃO FONTES DE FARIA, RANGEL DE ABREU, EDUARDO JARA, HAMILTON DE MORAES E BARROS E ROQUE BATISTA. Arquivo do Ementário Forense. TJ/720 EMENTÁRIO FORENSE. Julho, 1979. Ano XXXI. Nº 368

EMENTA

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. (Ementa do EMENTÁRIO FORENSE)