

ESTATUTO DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE

LEI 8.069 DE 13-07-1990

Recurso apelação ..
Julgado em 13/06/1977

CLÁUSULA DE VIGÊNCIA — EXTENSÃO A HERDEIROS E SUCESSORES DO LOCADOR - QUANDO NÃO TEM ESSE ALCANCE

RESUMO

- O Sr. Oficial de Registro mencionou recusou-se a efetuar o registro de contrato de locação outorgado ao apelante, porque nele não vem convencionada claramente a cláusula de vigência, no caso de alienação. Apenas se declara que os contratantes "obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento deste instrumento". - A sentença recorrida deu razão ao Sr. Oficial e daí o presente recurso de apelação ... - A matéria tem sido versada na doutrina e em julgados judiciais de maneira contraditória. O eminente Curador SILVEIRA LOBO aponta julgado das Egrégias Câmaras Cíveis Reunidas, em composição de que participamos e a decisão foi vencedora por escassa maioria. - Tanto o Código Civil, o Decreto 4.857 (art. 178, b) e a atual Lei 6.015 de 1973, art. 167, I, nº 3, mencionam precisamente "contrato de vigência no caso alienação". - A compra e a venda pode eventualmente estar abrangida pelo termo sucessão, mas, diante da controvérsia que se instaurou, essa inteligência não deve ser admitida em frente à simples fórmula tabelioa "herdeiros e sucessores", geralmente compreendida como uma confirmação do dever de aderirem os herdeiros e sucessores, como os donatários e legatários, às obrigações contraídas pelo seu antecessor. - Para que os contratantes não sejam surpreendidos com compromissos que não estavam no seu pensamento assumir, é indispensável que uma obrigação de tal porte, que onera diretamente o imóvel e será fator de desvalorização, no caso de alienação onerosa, fique estipuladas claramente. Isso é o que decorre do enunciado do Código Civil, art. 1197, e dos artigos já referidos da atual e da antiga lei de registro. Está evidente que se tivesse havido discussão e acordo sobre a matéria, especificamente, uma cláusula em termos precisos teria sido inserida no instrumento. - Na espécie, avulta a circunstância de ter sido o contrato celebrado através de mandatário, não se tendo conhecimento de poderes especiais a ele conferidos, para convencionar sobre matéria que extravasa a administração ordinária. E o contrato "sub" exame é renovação de outro que não foi levado a registro. Julgado em 14-06-1977 Arquivo do Ementário Forense, TJ/352 EMENTÁRIO FORENSE. Março, 1978. Ano XXX. Nº 352

EMENTA

A expressão tabelioa "obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento deste instrumento" não tem alcance de estender, aos mesmos a obrigação contraída pelo locador, através mandatário cujos poderes para convencionar sobre matéria que excede a administração ordinária não foram provados. (Ementa do EMENTÁRIO FORENSE)