

# LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

## ADQUIRENTE DO IMÓVEL

Recurso                      Apelação 4.051  
Julgado em                09/11/1977

### CLÁUSULA DE VIGÊNCIA — REFERÊNCIA A HERDEIROS E SUCESSORES DO LOCADOR - SE O VINCULA

#### RESUMO

DA SENTENÇA ADOTADA (Regimento Interno, art. 93, § 3º). - ... A cláusula questionada, 10ª e última do contrato..., está assim concebida, "litteris": "As partes, que se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores, elegem o foro da Comarca de São João de Meriti para conhecer das ações decorrentes do presente contrato de locação, com expressa renúncia de qualquer outro que tenham ou venham a ter direito". - Indaga-se: a forma genérica, de que se valeram as partes, "obrigando-se por si, seus herdeiros sucessores" é bastante para ensejar o registro do contrato (Lei nº 6.015/73, art. 167, I, inc. 3 e produzir os efeitos previstos no art. 1.197, do Código Civil, obrigando o novo adquirente a respeitar-lhe os termos?" - A questão, antiga como o próprio Código Civil, tem recebido soluções antagônicas, ora afirmativas, ora negativas. - O v. acórdão invocado na impugnação... sintetiza a doutrina que propugna pela solução afirmativa, fundado em que, distinguindo-se na linguagem técnico-jurídica as duas expressões - herdeiros e sucessores - o emprego simultâneo delas evidencia a intenção inequívoca das partes, "sobretudo porque o objetivo do preceito do art. 1.197 do Código Civil não é senão essa de precisar a obrigatoriedade do novo adquirente, explícita ou implicitamente anunciada". - Em posição oposta, respondendo negativamente a questão proposta, situa-se a opinião de SERPA LOPES, reproduzida em numerosos arestos, segundo a qual "a simples referência ao fato do locador se obrigar por si, seus herdeiros e sucessores, não é bastante para compor a oponibilidade da locação e a possibilidade de sua inscrição no Registro de Imóveis" ("Curso" 3ª ed., vol. IV, pág. 64). Em obra anterior, de grande prestígio ("Tratado dos Registros Públicos", 3ª ed., de 1955, vol. III, nº 428), o saudoso Professor, cuidando da interpretação do contrato de locação para os efeitos da aplicação do art. 1.197, citado, invoca quantidade de julgados repetindo a cláusula genérica. Um desses julgados, do ano de 1929, reconhece que "A expressão herdeiros sucessores, embora a palavra sucessores possa indicar tanto a sucessão inter vivos como a "mortis causa", é geralmente usada como fórmula de praxe em todas as escrituras públicas, para significar a sucessão "mortis causa", mesmo porque a designação de herdeiro é mais restrita que a do sucessor, pois há também o legatário. É preciso considerar que o art. 1.197, do Código Civil, consagra como princípio básico e geral, que a alienação rescinde o contrato de locação. Para que tal ocorra é mister, dispõe o referido art. 1.197, que seja consignada a cláusula e sua vigência no caso de alienação, etc. - "Por conseguinte, remata o referido decisório, não é suficiente o simples emprego das expressões herdeiros e sucessores, a menos que outros elementos do contrato indiquem, da parte dos contratantes, uma inequívoca vontade de manter vigente o contrato, no caso de alienação. Fora daí, cumpre que a cláusula exista no contrato, consignando expressamente a subsistência da locação, no caso de alienação, e não por meio de deduções extraídas de elementos obscuros." - A tese primeira, que se satisfaz com o simples emprego das expressões herdeiros e sucessores, conquanto plena de atrativos, entrevista ao ângulo do rigorismo técnico-jurídico, não nos parece, "data venia", encarar a melhor doutrina. Esta, no nosso modesto entendimento, está com SERPA LOPES e encontra adequada formulação no suso transcrito Acórdão de 1929. - Cumpre ter em vista, com efeito, que a alienação - ato entre vivos - no sistema do Código Civil, rompe a locação, isto é, constitui um dos modos extintivos do contrato de locação. A regra do art. 1.197, portanto, encerra uma exceção, e como tal deve ser tratada. - Ora, a cláusula genérica pela qual "se obrigam as partes, por si, seus herdeiros e sucessores" é cláusula de puro estilo, encontrada em todos

os contratos de locação, inclusive naqueles já impressos e comumente utilizados, que podem ser adquiridos em qualquer papelaria, não se podendo extrair dela, ou apenas dela, a vera intenção das partes contratantes, no sentido de fazer valer a locação contra o novo adquirente do prédio locado. - Assim, seguindo a orientação traçada no art. 85, do Código Civil, deve o intérprete, em cada caso, pesquisar, através dos dados disponíveis, a real vontade das partes, evitando deduções extraídas de elementos obscuros. - O velho Código Civil Espanhol, de 1888, recomendava atender, na interpretação da vontade dos contratantes

#### **EMENTA**

Inteligência do art. 1.197 do Código Civil. - A simples referência do fato do locador se obrigar por si, seus herdeiros e sucessores, não é bastante para compor a oponibilidade da locação e a possibilidade de sua inscrição no Registro Imobiliário. Julgado em 10-11-1977