



A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 30.728, da Comarca de BELO HORIZONTE, sendo Apelante: TAPEÇARIA AMERICANA LTDA. e Apelado: JEFERSON RIOS DOMINGUES.

A C O R D A, em Turma, a Terceira Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., rejeitar a preliminar, vencido o Relator. Negar provimento, vencido o Relator que provia o recurso, pelos fundamentos constantes das inclusas NOTAS TAQUIGRÁFICAS, devidamente autenticadas, que ficam fazendo parte integrante desta decisão.

Custas, na forma da lei.

Belo Horizonte, 02 de setembro de 1986.

---

JUIZ CUNHA CAMPOS, Presidente e Relator venci  
do.

---

JUIZ HUGO BENGTTSSON, Revisor e Relator p/o a-  
córdão.

---

JUIZ NEY PAOLINELLI, Vogal.



NOTAS TAQUIGRÁFICAS

"RETIRADO DE PAUTA A PEDIDO DO RELATOR."



NOTAS TAQUIGRÁFICAS

"RETIRADO DE PAUTA A PEDIDO DO RELATOR."

NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. JUIZ CUNHA CAMPOS:

"a) Jeferson Rios Domingues move ação de despejo a Tapeçaria Americana Ltda. ao fundamento de que não lhe interessa mais locar à demandada o imóvel por ele adquirido. Articula que o contrato de locação mantido com o antigo proprietário en contra-se registrado no Cartório de Títulos e Documentos e não na quele de Imóveis pelo que não obriga ao ora dono e postulante do despejo. Notificação realizada a 19/08/85. Contesta a inquilina sustentando que o próprio contrato determina fosse ele registrado no Cartório de Títulos e Documentos e não de Imóveis (fl. 38). O MM. Juiz rejeitou a defesa e decretou o despejo ao fundamento de que a Lei 6015/73 na alínea 3 do inciso I do seu artigo 167 deter mina que o registro do contrato se faça no Cartório de Imóveis. Apelação tempestiva e regularmente preparada (fls. 52v./53 e 66, 69v.). Alega a inquilina, em preliminar cerceamento de defesa por que desejava provar que o apelado estava ciente da existência do contrato. Sustentou, também, que o prazo para desocupação seria de seis meses e que o atual proprietário tinha ciência do contra to. Resposta a fl. 61 onde o recorrido assevera ser necessário o registro no Cartório competente, e daí porque não se aplica à es pécie o Decreto 24150/<sup>3</sup>/~~4~~. Passo ao exame da matéria.

Preliminar.

b) Alega a recorrente cerceamento de defesa.

Tenho em vista que na espécie dos autos o pró prio apelado, adquirente do imóvel, trouxe aos autos contrato on de se inseriu a seguinte cláusula: "No caso de venda, alienação ou qualquer modificação da situação do imóvel locado, obriga-se



o locador a manter o presente contrato até seu final, valendo contra terceiros, devendo, assim, ser registrado no Reg. de Títulos e Documentos" (fl. 10v.TA). Este documento juntou-o o recorrido, atual proprietário à notificação endereçada à demandada.

Este fato suscita a hipótese de que o adquirente conhecesse o contrato e seus termos.

Nascimento Franco e Niske Gondo entendem que a venda rompe a locação e, em se cuidando de contrato regido pelo Dec. 24.150/34, o mesmo apenas sobrevive à alienação se contiver cláusula de vigência e se encontrar registrado no Cartório de Registro de Imóveis (Ação renovatória e ação revisional de aluguel, 4ª ed., R.T., S. Paulo, 1983, nº 33, p. 34 a 38).

Contudo os mesmos estudiosos observam que:

"De qualquer forma, no caso de venda do imóvel locado, seria justo que, apesar da falta de inscrição do contrato de locação no Registro Imobiliário, se obrigasse o adquirente a mantê-lo na hipótese de existir cláusula de vigência e sempre que, por outras vias, pudesse o adquirente do prédio conhecer a existência do contrato, como, por exemplo, quando o instrumento consta de processos judiciais de livre acesso a qualquer pessoa." A seguir anotam: "Há vários meios pelos quais o adquirente pode perfeitamente conhecer o teor do contrato, apesar da falta de sua inscrição no Registro de Imóveis. A solução que preconizamos inspira-se no art. 16 do Decreto 24.150, segundo o qual, além das regras de direito, devem ser considerados os princípios de equidade para a tutela do fundo de comércio." (ob. ed. cit. nº 40, p. 46).



Na espécie há elemento a recomendar que se dê à inquilina a oportunidade de provar a ocorrência de anterior conhecimento, pelo comprador, do contrato de locação e seus termos.

O fato de vir das mãos do próprio adquirente, e autor na ação, o instrumento da avença (fl. 10v. TA) a meu sentir justifica a instrução plena do feito, com oportunidade à parte para demonstrar, ou não, a ciência prévia do novo proprietário.

Acrescento ainda que a recorrente exibiu via do contrato registrada no Cartório de Títulos e Documentos, como se vê a fls. 42/42v. TA.

Este também outro elemento a mostrar a conveniência de realizar-se a instrução.

Assim, tenho como inadequado, na espécie, o julgamento dito antecipado (fl. 51 TA), e acolho a preliminar para anular o processo a partir de fl. 50 TA ensejando às partes a produção de prova, isto pelas razões acima aduzidas."

O SR. JUIZ HUGO BENGTTSSON:

"Peço vista."

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"O RELATOR ACOLHIA A PRELIMINAR.  
ADIADO A PEDIDO DO REVISOR."

NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"Este feito foi adiado na sessão anterior a pedido do Revisor. O Relator acolhia a preliminar."

O SR. JUIZ HUGO BENGTTSSON:

"O princípio geral decorrente da regra do art. 14 da Lei n. 6649/79, é de que o adquirente do imóvel, qualquer que seja a natureza da locação, pode promover sua retomada (ap. cv. nº 16.250, B.Hte., Rel. Juiz Francisco Figueiredo), estando, todavia, obrigado a respeitar o contrato se nele contiver cláusula de vigência e constar do Registro de Imóveis.

Tais disposições, outrossim, se afinam com o contido no art. 1.197 do Código Civil.

É a publicidade resultante da inscrição imobiliária, visando, não resta a menor dúvida, a preservar direitos de possível adquirente, que não pode alegar ludibrio (apud Sílvio Rodrigues, in Da Locação Predial, Saraiva, 1979, fls. 59).

O registro, na realidade, dá publicidade ao ato e impede que as partes venham a proclamar desconhecimento ou prejuízos (Ivan de Hugo Silva, in Despejos e Retomadas, RT, 2ª ed., fls. 96).

Tenho, assim, que o sistema adotado pela nossa legislação, é o da publicidade absoluta em relação aos registros públicos. Ou está registrado, ou não está.

A meu sentir, "data venia", a entendimento contrário, relegar para segundo plano uma exigência legal, qual seja



a existência de um registro imobiliário, para se acatarem aleatórias informações, visando à demonstração de conhecimento desta ou daquela cláusula contratual, é particularizar demais a situação, abrindo margem a toda espécie de falcatruas, em detrimento à segura publicidade dos registros.

O julgamento antecipado era, mesmo, de imposição legal, eis que a matéria posta em Juízo se constituía, apenas, de questão de direito, fundada em prova documental.

Com renovada e redobrada vênias ao Em. Juiz Relator, para dele divergir nesse particular, não vejo a ocorrência de cerceamento de defesa, pelo que rejeito a preliminar."

O SR. JUIZ NEY PAOLINELLI:

"Senhor Presidente, eu também vou pedir sempre redobrada vênias a Sua Excelência e divergir no que diz respeito à questão do cerceamento de defesa, porque entendo que incorre esta situação no processo. Rejeito a preliminar."

O SR. JUIZ CUNHA CAMPOS:

"Mérito.

c) Estou em que não se aplica, ao caso dos autos o artigo 14 da Lei 6649/79. Esta norma, como o mostrou Buzaid, não atinge o contrato regido pelo Decreto 24.150/34. Na realidade o artigo 1197 do C. Civil, como o artigo 14 da Lei 6649/79 disciplinam locações em geral, assinalou Buzaid, enquanto o aludido Decreto se refere à regulamentação particular do locatário comerciante, e se integra no seu estatuto. (Buzaid, da Ação Renovatória, 2ª ed., S. Paulo, 1981, Saraiva, Vol. 1, nº III, p. 212/214). Entendo feliz esta colocação. Há um estatuto do comer-



ciante, há um conceito de fundo de comércio e neste, no fundo de comércio, podemos e devemos incluir o contrato regido pela Lei de Luvas pois ele representa um ativo, um valor.

Dessarte trata-se de distinguir a lei geral da especial. A Lei 6649/79 passou, como o diz Buzaid "a ser o direito comum" a regular as locações (ob. ed. cit. Prefácio, vol. I p. XIV).

d) Cuida-se aqui de identificar as modificações do direito positivo destinadas a acolher os novos fatos sociais. Os valores mercantis adquirem na sociedade moderna expressão a exigir tutela adequada e o fundo de comércio, como fonte de riqueza não poderia ser tido em menor atenção que o patrimônio imobiliário.

O princípio venda rompe a locação (contido nos textos legais que o apelado pretende ver aplicados) não se ajusta a evolução das relações econômicas e notadamente ao desenvolvimento mercantil. Com efeito, já se encontrava o preceito nas Ordenações Filipinas, e já vinha, segundo Surville, do Direito Romano ("Élèments d'un Cours de Droit Civil Français", Tomo II, Paris, 1911, A. Rousseau Ed. nº 1087 p. 611). A regra se via no Livro IV, Título IX das Ordenações Filipinas e Cândido Mendes de Almeida já observava, em 1870, referindo-se à norma acolhida pelas Ordenações: "Esta doutrina conforme ao Direito Romano é reprovada pelo Cód. Civ. Francez no art. 1.743 e diferentes jurisconsultos" (Ordenações Filipinas, ed. Fundação Calouste Gulbenkian, que reproduz a ed. de Cândido M. Almeida, Rio, 1870, Livros IV e V nota 3 ao L. IV T.t.IX, p. 787).

Na realidade respeitáveis doutrinadores criticavam a regra, e invocavam o Código de França. Coase <sup>meu</sup> Telles em seu Digesto Portuguez foi incisivo em seu art. 385 "O comprador é obrigado a conservar o colono ou inquilino da coisa comprada



pelo mesmo tempo a que estava obrigado o vendedor". Acrescenta em nota "O contrário decidem a Ord. L.4.T.9 pr e L.9 Cod. Locat. ' Leis repugnantes à boa razão e à L. 54 ff. de Reg. Jur. Em abono do art. vej. Cod. Civ. Franc. art. 1.743 e Cod. de Pruss. l. p. T. 21 art. 358" ("Digesto Portuguez", "Nova edição", Lisboa, 1909, Liv. Clássica, Tomo III, p. 56 e 57 e nota "6" à p. 57).

Nesta linha Coelho da Rocha ao assinalar, também em crítica ao sistema adotado nas Ordenações, que: "Não negamos que a este rigor de systema se sacrificou neste caso o respeito à boa fé, debaixo da qual o conductor contrahiu; e talvez, se tractassemos de jure constituendo não duvidaríamos estabelecer a regra inversa, como se acha no Cod. Civ. Fr. art. 1743, e no da Pr. P. I, tit. 21, art. 358, no da Sard. e em outros" (Instituições de direito civil portuguez, 6ª ed., Coimbra, Imprensa da Universidade, 1886, Tomo II, nota ao § 840 p. 655).

Tenho que esta simpatia pela postura adotada pelo Código de Napoleão se deve ao fato de que o mesmo representou um avanço. Na verdade, como o sublinhou André Jean Arnaud as regras jurídicas não se preocupavam com os interesses mercantis e daí a necessidade dos empresários de reformular a legislação vigente (Les origines doctrinales du Code Civil Français, Paris, ' 1969, Ed. LGDJ p. 7/8). O Código Civil teria respondido a este anseio (autor ob. ed. cit. p. 220).

e) O Código Civil de França teria assim respondido aos interesses de um desenvolvimento econômico, enquanto as Ordenações mantinham regras que o entravariam. Para Paulo Mercadante esta a colocação certa, tanto que no Brasil se evitava a divulgação deste Código e de seus Comentários, enquanto não aboliu a escravatura (Paulo Mercadante — A consciência conservadora no Brasil, Rio, 1965, Ed. Saga, p. 196).

Se o Código era visto como um avanço, a dou-



trina européia via na regra do artigo 1743 uma particular inovação, e um caminho novo.

Assim Zacariae sublinhou, ao cuidar do tema que "L'art. 1743 a innové, dans un but d'intérêt général, aux principes admis, soit par le droit romain, soit par la ancienne jurisprudence" (Zacariae Le droit civil français, trad. de Massé e Vergé, Paris, 1856, Ed. A. Durand, nota 33 às p. 387, 388).

Demolombe diz do artigo 1743 que se tratava de exceção "aux anciens principes" (Demolombe - Traité des contrats ou des obligations conventionnelles, Paris, 1879, Durand & Pedone Lauriel, Tomo VI, nº 584, p. 506).

O artigo 1743 repelia a seca regra do direito romano (e do antigo direito costumeiro francês), venda rompe a locação. Esta a observação de Aubry et Rau (Cours de droit civil français, 5ª ed., Marchal et Godde, Paris 1907, Tomo V p. 360 e nota 30).

Surville, além de repetir estas anotações faz relevante observação quando localiza como fonte do art. 1743 o direito da época chamada "intermediária" (Éléments d'un Cours de Droit Civil Français, Paris, 1911, A. Rosseau Ed., Tomo II, nº 1036 p. 611).

Esta época intermediária corresponde à fase entre a Revolução Francesa e a edição do Código de Napoleão, onde a legislação se caracterizava pela quebra dos velhos entraves ao desenvolvimento econômico. A esta época assim se refere André-Jean Arnaud ao cuidar da "législation intermediaire": "Les historiens entendent, par là, la législation de l'époque révolutionnaire, jusqu'à la parution du Code Civil" (ob. ed. cit. p. 5 e nota "20" à p. 5).

Dessarte, o respeito à locação contratada, ainda quando alienado o imóvel, representa um passo no sentido de



innovar e de quebrar velhas regras.

Adequada pois à tutela do fundo de comércio e à atividade mercantil é um sistema nascido do rompimento com estruturas arcaicas, ou seja, a norma do art. 1743 do Código de Napoleão onde o adquirente deve respeitar o contrato anteriormente firmado, por prazo certo, pelo vendedor. Quanto ao texto do artigo veja-se também a tradução de Souza Diniz (Código de Napoleão, Rio, Ed. Record, 1962).

f) Teríamos assim para o comerciante locatário a legislação afeita às suas necessidades e criada à época com intuito renovador. Diga-se que a norma permanece vigente em França e se discute mesmo sua extensão a locações regidas por leis especiais. (Marty et Raulyaud, Droit civil, Paris, 1962, Ed. Sirey, p. 220 e nota "4" à p. 220).

Estou em que correta pois a posição de Buzaid divisando uma legislação especial destinada a determinados comerciantes fora da regra geral, ainda apegada a fórmulas velhas.

Esta não seria uma postura nova, porque, ao ver de Paulo Mercadante no direito privado coexistem, num sentido conciliador (aliás ajustado ao espírito brasileiro), institutos diversos ao contrário do direito público tendente a impor uma ordem geral.

A seguir lembra o analista: "A tendência ainda perdura, em razão da necessidade de harmonia das contradições trazidas permanentemente pela influência e pressão do desenvolvimento econômico ulterior à sistemática laborada" (ob. ed. cit. p. 194).

Com o escopo de atender o desenvolvimento mercantil posterior à edição do Código Civil Brasileiro, editou-se o Decreto 24.150 em 1934. É pois, texto nascido para criar regime especial fora do direito comum e, assim, conciliar e evitar a rup



tura do próprio sistema.

Enfocada a matéria sob este ângulo é que vejo o regime do Dec. 24.150 fora de normas gerais, tanto a do art.14 da Lei 6649/79, como do art. 1.197 do Código Civil.

Dessarte estou em que o adquirente é obrigado a respeitar a locação e assim dou provimento ao apelo para julgar improcedente o pedido.

Custas do recurso e do processo pelo apelado.  
Honorários de advogado de 15% sobre o valor da causa."

O SR. JUIZ HUGO BENGTTSSON:

"De uma leitura dos documentos acostados aos autos, observamos que o autor veio a adquirir o imóvel descrito na inicial em 17.junho.1985 (fls. 04-TA), tendo promovido a notificação de fls. 8 e seguintes, apontando o desinteresse pela continuidade da locação, somente em 12.08.85.

Quando da aquisição do imóvel, não constava do registro imobiliário qualquer anotação referentemente à existência de locação, com cláusula de sua vigência, em caso de alienação.

"Todavia, tanto na legislação anterior, como na atual, há uma hipótese em que o contrato de locação fica invulnerável durante o prazo contratual. Isso ocorreria e ainda ocorre se do contrato constar cláusula prevendo sua vigência em caso de alienação e se o instrumento estiver inscrito no Registro de Imóveis" (Da Locação Predial, Sílvio Rodrigues, fls. 59/60).

No mesmo sentido ministra Restiffe Neto, in "Locação - Questões Processuais" - RT, 2ª ed., fls. 123.

Na verdade, o contrato de locação (fls.10/10v)



não se encontra inscrito no Registro de Imóveis. Está, isto sim, averbado no Registro de Títulos e Documentos. Mas, "data venia", não é o suficiente, face às invocadas e apontadas disposições legais.

A r. sentença examinou, com a acuidade própria de seu ilustre prolator, a questão, pelo que deve ser confirmada.

Nego provimento ao recurso, pagas as custas pela apelante, pedindo vênias, novamente, ao Em. Juiz Relator."

O SR. JUIZ NEY PAOLINELLI:

"Nego provimento à apelação e confirmo a sentença recorrida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

A circunstância de conter o contrato de locação de que é titular a apelante cláusula de vigência em caso de alienação e estar registrado no Cartório de Títulos e Documentos, não é impeditiva da denúncia do ajuste por parte do adquirente, e conseqüentemente, do pedido de recuperação do imóvel.

A indispensabilidade do registro imobiliário em situações tais é estabelecida não só no artigo 167, n. 1, da Lei de Registros Públicos, como no artigo 14, da Lei nº 6649, de 16 de maio de 1979, não sendo admissível a substituição por qualquer outra espécie de publicidade.

Neste sentido já se firmou a jurisprudência de nossos Tribunais, na esteira da Súmula nº 442, do STF.

E a propósito, transcrevo lição de Rogério Lauria Tucci e Álvaro Vilaça Azevedo:

"Além do que, não se tem admitido a sua substituição por qualquer outra espécie de publicidade, dita registro impróprio, segundo difundida lição de SERPA LOPES, a saber: "A circunstância do adquirente ter conhecimento de um contrato"



de locação celebrado com o cedente de um imóvel não pode vinculá-lo a esse contrato. Para que seja atraído ao vínculo contratual mister se faz o seu consentimento ou que a lei o estabeleça expressamente. Um dos requisitos que a lei estabelece para a eficácia da locação atingir o adquirente é precisamente a inscrição no Registro de Imóveis. A substituição desse meio de publicidade, por outro modo, não contemplado legalmente para o aludido fim, acarreta a ineficácia desse registro impróprio. O eventual conhecimento que o adquirente possa ter dessa obrigação não lhe atinge." (Tratado de Locação Predial Urbana, Ed. Saraiva, 1985, 1º volume, pág. 142/143).

O prazo para a desocupação foi bem atendido pelo magistrado, em obediência ao disposto no art. 37, da Lei do Inquilinato.

Confirmando a sentença, inclusive no tocante aos encargos da sucumbência. Custas deste recurso, pela apelante."

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"REJEITARAM A PRELIMINAR, VENCIDO O RELATOR.  
NEGARAM PROVIMENTO, VENCIDO O RELATOR QUE PRO  
VIA O RECURSO."