



A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 28.015, da Comarca de BELO HORIZONTE, sendo Apelantes: TASSO ASSUNÇÃO COSTA e SUA MULHER e Apelada: ARAÚJO CABRAL E CIA. LTDA.

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., e sem divergência na votação, negar provimento à apelação, pelos fundamentos constantes das inclusas NOTAS TAQUIGRÁFICAS, devidamente autenticadas, que ficam fazendo parte integrante desta decisão.

Custas, na forma da lei.

Belo Horizonte, 17 de junho de 1986.

---

JUIZ CLÁUDIO COSTA, Presidente sem voto.

---

JUIZ CUNHA CAMPOS, Relator.

---

JUIZ HUGO BENGTTSSON, Revisor.

---

JUIZ NEY PAOLINELLI, Vogal.



NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. JUIZ CUNHA CAMPOS:

"a) Noticia o relatório que se cuida de recurso aviado contra sentença onde o magistrado rejeitou pedido de despejo.

Os apelantes adquiriram imóvel quando em curso ação renovatória movida pela apelada aos anteriores proprietários (fls. 54 TA). Ao fundamento de que inexistia, no contrato de locação, cláusula a prever validade do mesmo contra adquirente, foram os ora recorrentes ação de despejo. Diante do insucesso apelam a renovar o articulado do libelo ao mesmo acrescentando citações de doutrina e jurisprudência que a seu ver, amparariam sua pretensão. Regularmente processado o recurso dele conheço.

b) Estou em que se aplica a sistemática contida no artigo 42 e seu § 3º do CPC.

Esclarece Celso Barbi: "Mas, para resguardar o demandante de qualquer prejuízo decorrente da alienação, o § 3º dispõe que a sentença, proferida entre as partes originárias da relação processual, estenda seus efeitos ao adquirente da coisa ou ao cessionário do direito" (Com. ao C.P.C., Forense, 2ª ed. Rio, 1981, vol. 1 nº 271, pág. 250).

Trata-se de fazer respeitar o processo e evitar que a parte, por ato seu, arbitrário, frustre o resultado do processo.

A solução hoje encontrada de modo claro no Código vigente já a defendia Lopes da Costa.



"A finalidade de legitimidade é possibilitar ao juiz conhecer do mérito da causa e ao vencedor alcançar o satisfação de seu direito. Permitido ao autor ou ao réu dispor da coisa litigiosa, com efeitos sobre o processo, levaria a permitir que as partes, quando bem entendessem, se despissem da qualidade que os legitimava para a causa". (Lopes da Costa, Direito Processual Civil Brasileiro, Rio, 1959, 2ª ed., Forense, vol. II, nº 483 pág. 388).

É a teoria da ineficácia ou irrelevância, ou seja irrelevante para o processo a alienação do bem em seu curso, esclareceu o processualista. Sublinhou ainda Lopes da Costa que a alienação "não impede que o vencedor na demanda tenha satisfeito o seu direito como se a transferência não se houvesse realizado" (grifei, ob. ed. cit. vol. II, nº 487, pág. 390).

A meu sentir estes preceitos se aplicam a quaisquer processos e não vejo razão pela qual se exclua de sua incidência a ação renovatória.

Tenho pois que a sentença atingiu os apelados e não poderiam eles ingressar em juízo como se sentença não houvesse, como se completos estranhos fossem à renovatória.

Saliento que quando da aquisição do imóvel a renovatória encontrava-se em curso, como se vê pelo exame dos documentos de fls. (41/47 TA, sentença de 01/07/83 e fls. 54 TA registro de 06/05/83 de escritura de compra datada de 07/02/83).

Outra razão me leva a negar provimento.

c) Improcedem as razões da apelação, notadamente as referentes à doutrina de Buzaid, como se esta se encontra superada pela edição da Lei 6649/79. (fls. 79 TA).

A segunda edição da monografia de Buzaid, "Da



ação renovatória", data de 1981 e seu prefácio foi escrito aos 6 de dezembro de 1980 (ob. cit. 2ª ed., Saraiva, vol. I, pág. XIX).

Neste prefácio à 2ª edição o jurista cuida pre cipuamente das relações entre a Lei 6649/79 e o Decreto 24.150/34 e conclui que dita lei preservou expressamente o regime do Dec. 24.150/34, e quando ao mesmo se refere, o faz de modo também expresso. Isto indica a meu ver que, quando a Lei 6649/79 não menciona o regime do Dec. 24.150/34 os seus dispositivos (da Lei 6649/79) a este regime não se aplicam. Buzaid relaciona inúmeras referências expressas da Lei 6649/79 ao regime do Dec. 24.150/34 e daí, a minha inferência de que, quando inexiste menção expressa no dispositivo da nova lei do inquilinato ele não incide na sistemática da chamada Lei de Luvas.

Por aí se vê que o artigo 14 da Lei 6649/79 não alcança as locações regidas pelo Decreto 24.150/34 porque em nenhum passo desta Lei (6649/79) há disposição que mande aplicar esta regra às locações disciplinadas pela Lei de Luvas. Quando a Lei 6649/79 se aplica também ao regime do Dec. 24.150/34 o legislador o disse de modo expresso.

d) Estas, e outras razões, levam Buzaid a não aceitar que o princípio "venda rompe locação" ~~de~~ se aplique <sup>de</sup> ao estatuto de locação amparada pela Lei de Luvas. Assinalou o estudioso: "A locação estatuida pelo Decreto 24.150 tem unidade orgânica, regendo-se por princípios próprios, que lhe dominam particularmente o sistema.

A proteção do fundo de comércio, que é o seu principal objetivo, ficaria gravemente atingido, se a locação fosse interrompida pelo simples fato da venda do imóvel" (ob. ed. cit. vol. I nº 112, pág. 215).



APELAÇÃO CÍVEL Nº 28.015 = BELO HORIZONTE = 10.06.86

"4"

Há um regime especial, uma lei especial res guardada pelas normas da legislação comum. Assim, há, respeitada a regra de hermenêutica, aplicar a lei especial existente quando a matéria é pela mesma regulada.

e) Em síntese: por dois motivos nego provimento à apelação: 1 - Tenho por incidente as normas do artigo 42 e seu § 3º do CPC e daí porque os apelantes são atingidos pela sentença proferida na renovatória. 2 - Tenho que o artigo 14 da Lei 6649/79 não incide nas locações disciplinadas pelo Decreto 24.150/34.

À apelação nego provimento, paguem os apelantes as custas da mesma."

O SR. JUIZ HUGO BENGTTSSON:

"O contrato que se renovou (fls. 15), não contém cláusula obrigatória de seu respeito, em caso de alienação do imóvel.

Em assim sendo, não se cogitou do registro aludido no § 2º do art. 19 do Dec. nº 24.150/34, que estipula o registro obrigatório da cláusula de sua vigência perante terceiros, obrigados a respeitar a locação.

Na lei civil, o art. 1.197 assim determina, advindo, em consequência de possível duplo registro, no Cartório de Títulos e Documentos e no de Imóveis. Mas, a Súmula 442 do S.T.F., estabelece:

"A inscrição do contrato de locação no Registro de Imóveis, para validade da cláusula de vigência contra o adquirente do imóvel, ou perante terceiros, dispensa a transcrição no Registro de Títulos e Documentos".



Explicitado e comprovado que a cláusula inexistente, resta examinar, agora, se a renovação, concedida por sentença, prevalece contra ou perante os adquirentes do imóvel, que o fizeram no curso de renovatória.

Foi a posição tomada pela sentença.

É indubitosa a existência do direito de retomada, em se tratando de contrato que não agasalha a cláusula descrita no art. 1.197 do C. Civil, referida em seu conteúdo no Dec. 24.150/34 (art. 19, § 2º).

Realmente, o § 3º do art. 42 da lei processual civil estabelece:

"A sentença proferida entre as partes originárias, estende os seus efeitos ao adquirente ou ao cessionário".

No cotejo do art. 1.197 do CC., art. 19, § 2º do Dec. 24.150/34, outra norma se inseriu, com o advento do diploma processual em vigor, pois.

Tenho que o locatário tem o dever de se resguardar com a inserção da cláusula no registro imobiliário. Não o fazendo, sujeitar-se-á ao risco da retomada.

Todavia, tal retomada só poderia ser exercitada se já proferida sentença na renovatória.

Mas, se terceiro veio a adquirir o imóvel, quando em andamento ação renovatória, os efeitos da sentença o atingem.

"Proposta a demanda pelo inquilino, com fundamento no Dec. nº 24.150, de 20 de abril de 1934, não podia o locador prejudicar a ação alienando o imóvel. O direito que tem o



APELAÇÃO CÍVEL Nº 28.015 = BELO HORIZONTE = 10.06.86

"6"

adquirente de despedir o locatário nos termos do Cód. Civil, art. 1.197 e do Dec. 4.957, art. 178, nº LX, não pode ser exercido contra o direito de renovação da locação já deduzido em juízo" (SIF. - RT. 312/715) (apud Ivan de Hugo Silva, in Despejos e Retomadas - fls. 99).

Com estas razões de decidir, nego provimento à apelação."

O SR. JUIZ NEY PAOLINELLI:

"Peço adiamento."

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"ADIADO A PEDIDO DO VOGAL.

O RELATOR E O REVISOR NEGAVAM PROVIMENTO À APELAÇÃO."

It/mjam.



NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"Este feito veio adiado da sessão anterior a pedido do Juiz Vogal.

O Relator e o Revisor negavam provimento à apelação."

O SR. JUIZ NEY PAOLINELLI:

"Também conheço da apelação, que foi regularmente processada, negando-lhe, todavia, acolhimento, nos termos do voto proferido pelo eminente Revisor.

Data venia, não dou minha modesta adesão ao fundamento apresentado pelo culto e erudito Relator, sustentado em BUZAID (Da Ação Renovatória), de que não se aplica às locações comerciais ou industriais, submetidas ao regime da chamada Lei de Luvas (Decreto nº 24.150 de 20 de abril de 1934), a disposição do artigo 14, da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979.

O princípio consubstanciado na indicada disposição legal. "a venda rompe a locação", já vem das Ordenações - Livro Quarto, Título IX, inseriu-se no Código Civil - art. 1.197 -, e em todas as demais legislações sobre inquilinato que se lhe seguiram, e até mesmo no Decreto 24.150/34 - art. 19, § 2º,

Autores vários atestam a sua aplicabilidade a todo tipo de locação e o próprio SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, no RE nº 19.236, do D.F., que serviu de base à Súmula nº 442, proclamou a sua aplicabilidade generalizada: "Recurso extraordinário; seu provimento. O princípio "venda rompe a locação", consagrado no



artigo 1197, do Código Civil, não foi cancelado em matéria de locação comercial. Somente quando inscrito no registro público o contrato de locação com cláusula expressa de vigência, no caso de alienação, deixa de prevalecer o dito princípio."

Exata, porém, é a outra fundamentação. Adquirido o imóvel em 06 de maio de 1983, por força da transcrição de fls., estava em curso a ação renovatória proposta contra os primitivos locadores, e cuja sentença somente veio a ser proferida em 1º de julho do mesmo ano. De irrecusável pertinência a disposição do artigo 42, § 3º, do CPC, a justificar a improcedência da ação e conseqüente desprovimento do apelo.

No caso dos autos, existe outra circunstância que fatalmente conduziria à carência de ação: quando os autores efetivaram a notificação prévia, não reuniam, ainda, as condições essenciais para o exercício da ação, pois somente vieram a adquirir o domínio em 6 de maio de 1983.

A notificação, no caso, não é um simples aviso, mas uma verdadeira condição da ação, um procedimento de graves conseqüências, e se, ao notificar, o retomante não se encontrar revestido da qualidade que o autoriza a propor a ação, torna-se carecedor do pedido (Agostinho Aloim, Comentários à Lei do Inquilinato, pág. 59).

Custas pelos apelantes."

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO."