



Os desafios da cláusula de vigência em caso de alienação nos contratos locatícios

The challenges of the effectiveness clause in case of sale in lease contracts

Los desafíos de la cláusula de eficacia en caso de venta en los contratos de arrendamiento

 DOI: <https://doi.org/10.17655/rdct.2022.e0005>



Fatima Cristina Santoro Gerstenberger ¹

 Universidade Estácio de Sá – RJ, Brasil

 <http://lattes.cnpq.br/5902111203600905>

 <https://orcid.org/0000-0002-7075-2852>

Otto Guilherme Gerstenberger Júnior ²

 Universidade Veiga de Almeida – RJ, Brasil

 <http://lattes.cnpq.br/6920563188820015>

 <https://orcid.org/0000-0003-0995-206X>

¹ Pós-Doutora em Direito pela Universidade Santiago de Compostela – USC (Espanha). Doutora em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidad del Museo Social Argentino – UMSA (Argentina). Mestre em Ensino da Saúde e do Ambiente (UNIPLI). Advogada. Professora Permanente do Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu da Universidade Estácio de Sá – UNESA | Email: fatima_santoro@yahoo.com.br

² Pós-doutor pelo Doutorado em Direitos, Instituições e Negócios – PPGDIN – UFF. Doutor em Psicanálise, Saúde e Sociedade - UVA. Doutorando em Ciências Econômicas pela UnLam. Mestre em Ensino de Ciências da Saúde e do Ambiente -UNIPLI. Graduado em Processos Gerenciais com ênfase em Gestão Empresarial - UVA e Graduado em Ciências Econômicas – ESUDA | Email: ottoguilherme@yahoo.com.br

RESUMO:

O presente artigo busca investigar impactos no mercado locatício brasileiro no que se refere a uma cláusula específica denominada de cláusula de vigência em caso de alienação em um contrato de locação. O estudo tem como objetivo contribuir de maneira substancial para a compreensão dos possíveis obstáculos e fragilidades tanto no âmbito legal quanto prático, da venda do imóvel locado a terceiros, durante o prazo determinado do contrato em relação aos direitos e obrigações tanto do locatário quanto do locador. Os desafios associados a essa cláusula são diversos. A falta de comunicação ou entendimento obrigacional de cada parte pode levar a conflitos e litígios. A pesquisa se fundamenta em métodos de pesquisa bibliográfica descritiva e documental, promovendo uma avaliação minuciosa da legislação inquilinaria, da doutrina e das decisões jurisprudenciais. A justificativa da presente pesquisa vem com o surgimento de novas formas de investimento imobiliário, como os fundos imobiliários e as plataformas de locação online, as práticas contratuais e as cláusulas padrão que estão em constante evolução. Um artigo científico pode acompanhar e analisar essas tendências emergentes, fornecendo informações valiosas sobre como a cláusula de vigência em caso de alienação está se adaptando às mudanças no mercado imobiliário.

PALAVRAS-CHAVE:

Contrato de Locação. Cláusula de Vigência. Direitos e Deveres. Locador. Locatário. Novo Adquirente.

ABSTRACT:

This article seeks to investigate impacts on the Brazilian rental market regarding a specific clause called the validity clause in case of alienation in a rental contract. The study aims to contribute substantially to the understanding of possible obstacles and weaknesses, both in the legal and practical scope, of the sale of the leased property to third parties, during the determined term of the contract in relation to the rights and obligations of both the lessee and the lessor... The challenges associated with this clause are diverse. Lack of communication or obligational understanding from each party can lead to conflicts and litigation. The research is based on descriptive and documentary bibliographic research methods, promoting a thorough assessment of tenancy legislation, doctrine, and jurisprudential decisions. The justification for this research comes from the emergence of new forms of real estate investment, such as real estate funds and online rental platforms, contractual practices and standard clauses that are constantly evolving. A scientific paper can track and analyze these emerging trends, providing valuable information about how the divestiture clause is adapting to changes in the real estate market.

KEYWORDS:

Lease Agreement. Validity Clause. Rights and duties. Landlord. Lessee. New Purchaser.

RESUMEN:

Este artículo busca investigar los impactos en el mercado de alquiler brasileño con respecto a una cláusula específica denominada cláusula de validez en caso de enajenación en un contrato de alquiler. El estudio pretende contribuir sustancialmente a la comprensión de los posibles obstáculos y debilidades, tanto en el ámbito jurídico como práctico, de la venta del inmueble arrendado a terceros, durante la duración determinada del contrato en relación con los derechos y obligaciones de ambos. el arrendatario y el arrendador. Los desafíos asociados con esta cláusula son diversos. La falta de comunicación o comprensión de las obligaciones de cada parte puede dar lugar a conflictos y litigios. La investigación se basa en métodos de investigación bibliográfica descriptiva y documental, promoviendo una evaluación exhaustiva de la legislación, la doctrina y las decisiones jurisprudenciales en materia de arrendamiento. La justificación de esta investigación proviene de la aparición de nuevas formas de inversión inmobiliaria, como fondos inmobiliarios y plataformas de alquiler online, prácticas contractuales y cláusulas tipo que están en constante evolución. Un artículo científico puede rastrear y analizar estas tendencias emergentes, proporcionando información valiosa sobre cómo la cláusula de desinversión se está adaptando a los cambios en el mercado inmobiliario.

PALAVRAS-CHAVE:

Contrato de arrendamiento. Cláusula de validez. Derechos y Deberes. Arrendador. Arrendatario. Nuevo comprador.



1. Introdução

O presente artigo científico é voltado ao estudo a respeito dos desafios da cláusula de vigência em caso de alienação no contrato locatício e se propõe a realizar uma análise dos desafios jurídicos e práticos na garantia de direitos e obrigações dos principais atores na relação inquilinária.

O contexto nacional do direito imobiliário tem sido objeto de estudo e debate na atualidade, com interesse direto dos cidadãos.

A partir da busca pela análise, compreensão e elucidação do respectivo tema, e suas variabilidades, o artigo delimita claramente o assunto tratado.

A investigação justifica-se pela indispensabilidade de exame sobre o tema da locação de bens imóveis, a sua respectiva relevância social.

Assim, o problema da presente pesquisa configura a pergunta que pretende ser respondida: Quais os desafios que os locatários, locadores e terceiros têm numa relação locatícia, havendo a existência de cláusula específica de vigência em caso de venda do imóvel locado no contexto de garantir uma segurança jurídica a todos os atores?

O texto científico tem os seguintes objetivos gerais: Analisar a conformidade da legislação inquilinaria com as cláusulas pertinentes a um contrato de locação.

Ainda, são os objetivos específicos: Analisar as tendências doutrinárias e jurisprudenciais e examinar os desafios que os principais atores da relação locatícia terão de enfrentar diante da existência contratual da cláusula específica de vigência da locação em caso de alienação do imóvel locado.

Este artigo é organizado em capítulos, contendo, ainda, a introdução, as considerações finais e as referências.

Em suma, os capítulos de desenvolvimento são organizados, em sequência metodologicamente adequada, e interligados, em conformidade com os conteúdos dos subcapítulos.

Por fim, é apresentada a conclusão, que possui como propósito atingir os objetivos gerais e específicos da investigação científica, obter resultados satisfatórios, bem como resolver o problema da pesquisa.



2. Metodologia

A metodologia adotada pode ser sintetizada em pesquisa bibliográfica descritiva e documental, de forma a possibilitar o entendimento e a interferência na realidade investigada.

No que se refere à pesquisa bibliográfica descritiva, cumpre salientar que a pesquisa bibliográfica é feita a partir do levantamento de referências teóricas já analisadas e publicadas por meios escritos e eletrônicos, tais como livros e artigos científicos, e que pesquisas descritivas são realizadas com o intuito de descrever as características do fenômeno. Esse tipo de estudo pretende descrever os fatos e fenômenos de determinada realidade.

Bauer e Gaskell (2017) elucidam que a pesquisa qualitativa tende a evitar ser centrada em números, e sim lidar com interpretações das realidades sociais.

Outrossim, perfaz destacar que a pesquisa documental analisa documentos como dados governamentais, relatórios e publicações de órgãos públicos e privados. Nesse caso, as informações são fontes primárias.

Em relação às fontes do trabalho são analisadas legislações e jurisprudência, bem como doutrina, através de livros e artigos científicos nacionais e estrangeiros.

Esta pesquisa científica é elaborada tendo como focos a criatividade, o espírito crítico e investigativo.



3. Base histórica da legislação inquilinária brasileira

A legislação brasileira que dispõe sobre locação urbana tem uma base histórica que remonta a várias décadas.

A Lei nº 6.649/1979, conhecida como a primeira Lei do Inquilinato no Brasil, foi promulgada em um contexto social e econômico marcado por uma série de transformações e desafios. A década de 1970 foi caracterizada por um período de rápida urbanização e crescimento populacional nas principais cidades brasileiras, resultando em uma crescente demanda por moradia urbana.

Durante a década de 1980, o Brasil enfrentou uma série de desafios econômicos, incluindo hiperinflação, crises financeiras e políticas, que afetaram profundamente o mercado imobiliário e as relações de locação.

A inflação descontrolada tornou os controles de aluguel estabelecidos pela Lei do Inquilinato de 1979 cada vez mais inadequados, levando a distorções no mercado imobiliário e dificultando o acesso à moradia para muitos brasileiros. A crise econômica resultou em um aumento da inadimplência no pagamento de aluguéis, gerando tensões adicionais entre locadores e locatários.

Lôbo (2023) destaca que durante muitos anos, a legislação do inquilinato urbano ficou vulnerável às eventualidades das políticas econômicas governamentais, refletindo-se em sua alteração constante, ora favorecendo o locador, ora o locatário. Um dos pontos mais inseguros era o valor do aluguel. A proteção ao locatário se fez forte, durante os períodos de inflação alta, notadamente no controle e limitações dos reajustamentos dos aluguéis. Índices e coeficientes de correção monetária foram fixados em leis e regulamentos, limitando sua fixação, periodicidade e modos de revisão.

A Lei nº 6.649/1979 representou uma tentativa do Estado brasileiro de proteger os locatários em um contexto de rápido crescimento urbano e instabilidade econômica. No entanto, as limitações dessa abordagem tornaram-se evidentes durante a década de 1980, destacando a necessidade de reformas

mais amplas para modernizar a legislação de locação e promover um mercado imobiliário mais equilibrado e eficiente.

A Lei 8.245/1991 buscou modernizar e equilibrar as relações contratuais entre proprietários e inquilinos, introduzindo novas regras e procedimentos para a locação de imóveis urbanos.

A introdução da Lei do Inquilinato de 1991, oficialmente conhecida como Lei nº 8.245, marcou um marco significativo na legislação brasileira sobre locação de imóveis urbanos. Esta lei foi considerada moderna, audaciosa e extremamente positiva para contribuir para a melhoria das relações entre locadores e locatários. A referida norma trouxe uma série de atualizações para acompanhar as mudanças sociais, econômicas e jurídicas ocorridas no país ao longo das décadas anteriores. Ela abordou lacunas e deficiências da legislação anterior, tornando-se mais adaptada à realidade urbana e ao mercado imobiliário moderno.

A nova lei buscou estabelecer um equilíbrio mais justo entre os interesses do locador e do locatário, reconhecendo os direitos e deveres de ambas as partes de forma mais clara e objetiva, promovendo uma relação mais transparente e equitativa.

Venosa (2024) elucida que a lei inquilinária em vigor é fruto da relação difícil, que perdurava por muitas décadas, entre locatários e proprietários, decorrente da problemática da moradia em geral. Havia desequilíbrio nas relações de procura e oferta e crise na construção civil, em face do desestímulo ocasionado pelo amordaçamento dos alugueres.

Em dezembro de 2009 e em dezembro de 2012, foram sancionadas as Leis 12.112 e 12.744, respectivamente, introduzindo importantes mudanças na legislação da locação urbana brasileira.

Uma das novidades foi a possibilidade de se acelerar a dinâmica das ações de despejo, ampliando os casos de concessão de liminar.

Conclui-se que neste século 21, a configuração competitiva e globalizada do mundo impõe ao setor imobiliário uma realidade cada vez mais desafiadora.



4. Possibilidade da alienação do imóvel resilir o contrato

O artigo 8º da Lei 8.245/1991 aborda uma situação relevante no contexto da locação de imóveis, especialmente quando ocorre a venda do imóvel durante o período de locação. Cuida o referido artigo dos efeitos da alienação do bem locado.

O dispositivo legal estabelece que, caso o imóvel seja vendido durante o contrato de locação, o adquirente tem o direito de denunciar o contrato de locação. Isso significa que o novo proprietário do imóvel pode solicitar a desocupação do imóvel pelo locatário. No entanto, é importante ressaltar que esse direito do adquirente está condicionado a um prazo de noventa dias para a desocupação.

Podemos dizer que estamos diante de uma regra geral. Permite-se aqui a denúncia vazia, imotivada. Continuará o adquirente do imóvel na posição de locador somente se assim o desejar. Desta forma, o adquirente permanecerá na posição de locador somente se o desejar, exceto na situação expressamente ressalvada no dispositivo.

Essa disposição visa proteger os interesses do novo proprietário, permitindo-lhe a utilização plena do imóvel após a aquisição. Por outro lado, o prazo de noventa dias concede ao locatário um período razoável para organizar sua saída do imóvel e buscar uma nova moradia.

Há uma exceção prevista no próprio texto do caput do artigo 8º. Se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver uma cláusula de vigência em caso de alienação, e essa cláusula estiver devidamente averbada junto à matrícula do imóvel, o adquirente não terá o direito de denunciar o contrato de locação.

Esta cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel locado, traz consigo uma série de desafios e complexidades para os principais atores envolvidos: o locador, o locatário e o novo adquirente do imóvel.

Venosa (2021) destaca que como a lei fala em alienação, não há que distinguir entre negócio jurídico gratuito ou oneroso. Entende-se como participante do alcance da lei todo ato intervivos de transferência, como a doação, a permuta, a dação em pagamento. Há, porém, necessidade de que o ato seja passível de registro imobiliário.

A "cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel locado", é uma disposição contratual que pode ser incluída no contrato de locação. Essa cláusula tem o objetivo de garantir a continuidade da locação mesmo em caso de venda do imóvel locado, conferindo estabilidade ao locatário diante da mudança de proprietário.

Em termos práticos, essa cláusula estabelece que, no caso de alienação (venda) do imóvel durante o período de locação, o contrato de locação não será automaticamente rescindido. Ao contrário, ele continuará em vigor, mantendo os termos e condições, agora com o novo proprietário como locador.

Essa disposição é relevante para proteger os interesses do locatário, que muitas vezes investe tempo e recursos na adaptação do imóvel às suas necessidades, além de estabelecer raízes e vínculos na comunidade onde está localizado o imóvel. Permitir que o contrato de locação prossiga após a venda do imóvel oferece estabilidade ao locatário e evita situações de despejo abrupto.

É indispensável destacar que essa cláusula só terá eficácia se estiver devidamente incluída no contrato de locação e se for averbada junto à matrícula do imóvel. A averbação é necessária para que terceiros, como o adquirente do imóvel, tenham ciência da existência dessa cláusula e para que ela produza efeitos em relação a eles.

Quando o legislador resolve proteger certas relações oriundas de contratos da interferência de terceiros, confere à obrigação uma eficácia real que é alcançada pelo registro imobiliário.

O artigo 8º traz um erro material ao consignar averbação do contrato de locação junto à matrícula do imóvel, uma vez que observando o inciso I, 3 do artigo 167 da Lei n. 6.015/73 que trata dos Registros Públicos, o ato é passível de registro e não de averbação. Conforme se constata com o texto supra:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.
I - O registro:

3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada (Brasil, 1973);

A questão central reside na manutenção ou não do contrato de locação após a venda do imóvel, o que pode gerar conflitos de interesses e demandar uma análise minuciosa das disposições legais e contratuais. Enquanto o locador busca salvaguardar seus direitos e interesses patrimoniais, o locatário almeja a segurança e a estabilidade proporcionadas pelo contrato vigente. Por outro lado, o novo adquirente do imóvel enfrenta o desafio de conciliar seus planos e objetivos com as obrigações contratuais preexistentes.

Lôbo (2023) indica que se o contrato não contiver a cláusula de garantia ao locatário, o locador pode livremente alienar a coisa, mas a lei estabelece que o adquirente só possa despejar o locatário após noventa dias de ter sido notificado da alienação. Todavia, entendeu o STJ que a averbação do contrato de locação no cartório de registro imobiliário não é condição obrigatória para que o inquilino possa reclamar indenização pelos prejuízos sofridos com a violação do seu direito de preferência na compra do imóvel (REsp 1.216.009). Ou seja, o registro é imprescindível para o exercício do direito de preferência, mas não para pleitear perdas e danos.

O registro da cláusula de alienação não converte a relação de locação em relação real, pois a finalidade desse registro não é a de transmissão da propriedade da coisa, mas sim de oponibilidade contra terceiros dos efeitos do contrato. O registro público confere a presunção legal de publicidade. É o que a doutrina denomina obrigação ad rem, ou seja, a que adere à coisa, independentemente de quem seja seu proprietário.

A cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel locado, mencionada no caput do artigo 8 da Lei 8.245/1991, é uma disposição contratual que pode ser incluída no contrato de locação. Essa cláusula tem o objetivo de garantir a continuidade da locação mesmo em caso de venda do imóvel locado, conferindo estabilidade ao locatário diante da mudança de proprietário.

Em termos práticos, essa cláusula estabelece que, no caso de alienação (venda) do imóvel durante o período de locação, o contrato de locação não será automaticamente rescindido. Ao contrário, ele continuará em vigor, mantendo os termos e condições, agora com o novo proprietário como locador.

Essa disposição é relevante para proteger os interesses do locatário, que muitas vezes investe tempo e recursos na adaptação do imóvel às suas necessidades, além de estabelecer raízes e vínculos na comunidade onde está localizado o imóvel. Permitir que o contrato de locação prossiga após a venda do imóvel oferece estabilidade ao locatário e evita situações de despejo abrupto.

No entanto, é importante destacar que essa cláusula só terá eficácia se estiver devidamente incluída no contrato de locação e se for averbada junto à matrícula do imóvel. A averbação é necessária para que terceiros, como o adquirente do imóvel, tenham ciência da existência dessa cláusula e para que ela produza efeitos em relação a eles.

Segundo Scavone Junior e Peres (2021) a solução desses problemas reclama alicerces teóricos coerentes com o direito civil contemporâneo. Embora fundamental, a análise estrutural do art. 8º não basta para determinar seu sentido e alcance. Em consonância com o movimento de constitucionalização do direito privado, também impende atentar para a influência dos preceitos da Carta de 1988, como a função social da propriedade (e a função social da empresa dela decorrente) e o direito à moradia. Ademais, é imperioso adequar a norma aos princípios da eticidade, da operabilidade e da socialidade, que, impulsionados pelo Código Civil de 2002, informam todo o direito contratual brasileiro.

Merece atenção os locatários de imóveis não residenciais, mesmo com prazo de cinco anos, pois somente com presença da cláusula de vigência ele terá a segurança jurídica de preservar “in totum” o tempo firmado no contrato de locação. Destaco o contrato não residencial considerando a existência de um fundo de comércio, que geralmente foi conquistado com anos de atividade comercial.

Gonçalves (2024) identifica a questão que não existindo o registro imobiliário do contrato, o adquirente tem direito à denúncia vazia, ainda que pendente ação renovatória, pois não se sujeita este à renovatória em curso, salvo se assim desejar. Malgrado as locações de imóveis urbanos sejam regidas, em regra, pela legislação especial.

O Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial nº 1669612 – RJ, relatado pelo Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, ao decidir a averbação do

contrato com cláusula de vigência no registro de imóveis é imprescindível para que a locação possa ser oposta ao adquirente:

RECURSO ESPECIAL. AQUISIÇÃO. SHOPPING CENTER. LOJAS. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. CLÁUSULA DE VIGÊNCIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. OPOSIÇÃO. ADQUIRENTE. IMPOSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nº 2 e 3/STJ).
2. A controvérsia gira em torno de definir se o contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação precisa estar averbado na matrícula do imóvel para ter validade ou se é suficiente o conhecimento do adquirente acerca da cláusula para proteger o locatário.
3. A lei de locações exige, para que a alienação do imóvel não interrompa a locação, que o contrato seja por prazo determinado, haja cláusula de vigência e que o ajuste esteja averbado na matrícula do imóvel.
4. Na hipótese dos autos, não há como opor a cláusula de vigência à adquirente do shopping center. Apesar de no contrato de compra e venda haver cláusula dispondo que a adquirente se sub-rogaria nas obrigações do locador nos inúmeros contratos de locação, não há referência à existência de cláusula de vigência, muito mesmo ao fato de que o comprador respeitaria a locação até o termo final.
5. Ausente o registro, não é possível impor restrição ao direito de propriedade, afastando disposição expressa de lei, quando o adquirente não se obrigou a respeitar a cláusula de vigência da locação.
6. Recurso especial provido (Brasil, 2018).



5. Dos direitos do promissário comprador e do promissário cessionário

O parágrafo primeiro do artigo 8 da Lei 8.245 de 1991 confere direitos importantes tanto ao promissário comprador quanto ao promissário cessionário no contexto de transações imobiliárias. Ao estabelecer que esses indivíduos possuem o mesmo direito, de forma irrevogável, à imissão na posse do imóvel e ao registro de título na matrícula correspondente, a lei visa garantir segurança jurídica e proteção aos interesses das partes envolvidas.

A afirmação de que idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel

e título registrado junto à matrícula dele traz à tona importantes questões relacionadas aos direitos dos promissários compradores e cessionários no contexto das transações imobiliárias.

O promissário comprador é aquele que celebrou um contrato de promessa de compra e venda de um imóvel, adquirindo assim a expectativa de direito à futura aquisição desse bem. Por outro lado, o promissário cessionário é aquele a quem foi atribuído o direito de compra por meio de uma cessão de direitos, ou seja, a transferência da posição contratual de comprador.

Ao afirmar que ambos têm "idêntico direito", a lei estabelece que tanto o promissário comprador quanto o promissário cessionário possuem os mesmos direitos em relação ao imóvel objeto da promessa de compra e venda. Esses direitos são concedidos em caráter irrevogável, o que significa que não podem ser anulados ou revogados unilateralmente, desde que observadas as condições estabelecidas no contrato.

A imissão na posse do imóvel representa o direito de ocupação e utilização do bem por parte do promissário comprador ou cessionário, mesmo antes da efetiva transferência da propriedade. Esse direito é de suma importância, pois permite que o adquirente desfrute do imóvel e possa exercer atividades relacionadas a ele, como obras de melhoria ou exploração comercial, conforme o caso.

A necessidade de registrar o título junto à matrícula do imóvel confere segurança jurídica aos direitos do promissário comprador ou cessionário. Esse registro é essencial para garantir a oponibilidade desses direitos a terceiros e para evitar conflitos de titularidade sobre o imóvel.

Essa disposição legal assegura que tanto o promissário comprador quanto o promissário cessionário possam efetivamente desfrutar dos direitos inerentes à propriedade do imóvel, uma vez cumpridas as condições contratuais estabelecidas. A imissão na posse confere ao adquirente ou cessionário a capacidade de ocupar e utilizar o imóvel, enquanto o registro do título na matrícula proporciona segurança quanto à titularidade e possibilita o exercício pleno dos direitos de propriedade.

Diante do acima apresentado, cabe a reflexão trazida por Tartuce (2023) que destaca que a alienação do imóvel rompe o contrato, salvo se a locação for

por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação, averbada no registro de imóveis (art. 8.º da LL). A ação de despejo deve ser proposta pelo adquirente do imóvel, tendo igual direito o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável. A denúncia deve ser exercida no prazo de noventa dias, contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se após esse prazo a concordância pelo adquirente quanto à manutenção do locatário no imóvel.

Aplicando corretamente a boa-fé objetiva ao interpretar tal comando, concluiu o Superior Tribunal de Justiça, em julgado de 2013, o seguinte:

É certo que, de acordo com o art. 8.º da Lei n. 8.245/1991, se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 dias para a desocupação, salvo se, além de se tratar de locação por tempo determinado, o contrato tiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel. Todavia, em situações como a discutida, apesar da inexistência de averbação, há de se considerar que, embora por outros meios, foi alcançada a finalidade precípua do registro público, qual seja, a de trazer ao conhecimento do adquirente do imóvel a existência da cláusula de vigência do contrato de locação. Nessa situação, constatada a ciência inequívoca, tem o adquirente a obrigação de respeitar a locação até o seu termo final, em consonância com o princípio da boa-fé” (STJ, REsp 1.269.476/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 05.02.2013).

Ainda mais recentemente, em julgado de 2018, o art. 8.º da Lei 8.245/1997 foi aplicado a contrato de locação em shopping center, aduzindo o Tribunal da Cidadania da seguinte forma:

A lei de locações exige, para que a alienação do imóvel não interrompa a locação, que o contrato seja por prazo determinado, haja cláusula de vigência e que o ajuste esteja averbado na matrícula do imóvel. Na hipótese dos autos, não há como opor a cláusula de vigência à adquirente do shopping center. Apesar de no contrato de compra e venda haver cláusula dispondo que a adquirente se subrogaria nas obrigações do locador nos inúmeros contratos de locação, não há referência à existência de cláusula de vigência, muito mesmo ao fato de que o comprador respeitaria a locação até o termo final. Ausente o registro, não é possível impor restrição ao direito de propriedade, afastando disposição expressa de lei, quando o adquirente não se obrigou a respeitar a cláusula de vigência da locação” (STJ, REsp 1.669.612/RJ, 3.ª Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 07.08.2018, DJe 14.08.2018).

Do ano de 2022, igualmente com importante relevância prática, entendeu o Tribunal da Cidadania que “o adquirente de imóvel locado tem direito de

denunciar o contrato de locação na forma do art. 8.º da Lei 8.245, mas só poderá reaver a posse direta do imóvel mediante o ajuizamento da ação de despejo, nos termos do art. 5.º da mesma lei, sob pena de malferir o direito de terceiro que regularmente ocupa o bem. A ação adequada para reaver o imóvel em casos de aquisição de imóvel locado é a ação de despejo, não servindo para esse propósito a ação de imissão de posse” (STJ, REsp 1.864.878/AM, 3.ª Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 30.08.2022, DJe 05.09.2022). Reafirmouse, assim, a correta interpretação do art. 5.º da Lei de Locação, no sentido de sempre ser cabível a ação de despejo e não uma ação possessória (Tartuce, 2023).

O parágrafo em questão desempenha um papel fundamental na proteção dos direitos dos adquirentes e cessionários de imóveis, promovendo a estabilidade nas relações contratuais e no mercado imobiliário como um todo.

Venosa (2021, p.72) consigna que a lei presente se refere expressamente ao promissário comprador e promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado com sua matrícula. Procura-se aqui espancar dúvidas que ocorreram na omissão da lei anterior, embora a jurisprudência já se encarregasse de exigir o compromisso irrevogável e irrevogável (RT 571/152, 613/150). Desse modo, a contrário sensu, não havendo registro do compromisso de compra e venda, não existirá direito à denúncia da locação. Portanto, não estará hábil para a denúncia da avença um instrumento de promessa ou cessão que não permita o registro. Na forma como agora descreve a lei, antes do registro do instrumento de venda não pode ser exercitada a denúncia. Diz a Lei no § 2º que

[...] a denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso. Portanto, antes de feito o registro, não nasce o direito de denunciar a locação. Da mesma forma, somente permitir-se-á a denúncia, se o negócio jurídico admitir o registro imobiliário.



6. Do prazo para a denúncia

O parágrafo segundo do artigo oitavo da Lei do Inquilinato trata da questão da denúncia da locação em caso de venda do imóvel locado. Essa disposição legal estabelece um prazo de noventa dias, contados do registro da venda ou do compromisso, para que o novo proprietário do imóvel possa exercer seu direito de denunciar o contrato de locação não residencial, caso tenha interesse em retomar o imóvel para uso próprio ou para realizar outra destinação legalmente permitida.

É importante destacar que essa denúncia deve ser exercida dentro do prazo estabelecido, pois após o término dos noventa dias, presume-se a concordância do novo proprietário com a manutenção da locação.

Essa disposição legal visa garantir um equilíbrio entre os interesses do locador, que deseja dispor livremente de seu imóvel, e os interesses do locatário, que busca segurança e estabilidade em sua atividade comercial.

O dispositivo ora em análise estabelece diretrizes claras para a denúncia da locação em caso de venda do imóvel locado. De acordo com essa disposição legal, o novo proprietário do imóvel tem o prazo de noventa dias, a partir do registro da venda ou do compromisso de venda, para exercer o direito de denunciar o contrato de locação. Após esse período, presume-se a concordância do novo proprietário com a manutenção da locação.

É mister ressaltar o ponto fulcral do presente artigo científico, que é a presença contratual da cláusula de vigência em caso de alienação.

Estamos diante de uma exceção à regra geral estabelecida pelo parágrafo segundo do artigo oitavo da Lei do Inquilinato, pois prevê a continuidade da locação mesmo após a transferência da propriedade do imóvel. Assim, desde que o contrato de locação contenha essa cláusula específica e esteja em conformidade com a legislação, o novo adquirente será obrigado a respeitar os termos do contrato e manter a locação vigente.

Essa análise evidêcia a importância de uma compreensão abrangente das disposições legais e contratuais no contexto das relações locatícias não residenciais. A presença de cláusulas específicas no contrato de locação pode modificar os efeitos das normas estabelecidas pela Lei do Inquilinato, influenciando diretamente os direitos e obrigações das partes envolvidas.

O pensamento do jurista Pablo Stolze (2023) acerca dos efeitos presentes no artigo e parágrafos ora em análise quando ele consigna que não negamos importância ao dispositivo, que, ideo logicamente, faz uma opção de proteção ao locatário, em detrimento do interesse econômico do adquirente, dada a importância social da locação imobiliária especialmente em consonância ao direito à moradia, tutelado constitucionalmente.

Registre-se que propugnamos por uma interpretação ampla do dispositivo, admitindo o seu alcance não somente para a aquisição por compra e venda, mas também a todas as demais formas de aquisição de um bem imóvel, inclusive a doação e a expropriação judicial (arrematação e adjudicação), desde que as regras referentes ao registro hajam sido observadas.



7. Das regras gerais de rescisão do contrato de locação à luz da lei n. 8.245/91 – Locador x Locatário

A atual lei do Inquilinato foi precisa na questão de não poder o locador rescindir unilateralmente o contrato de locação, havendo prazo determinado, antes do seu vencimento ainda que se proponha a ressarcir o locatário das eventuais perdas e danos.

O locatário poderá restituir o prédio alugado, antes do término prazo avençado, desde que pague a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

Em relação ao preceito acima, Caio Pereira (2024) ressalta que um novo texto legal (Lei nº 12.112, de 09.12.2009) reformulou a redação do art. 4º da Lei nº 8.245/91 ao determinar que no caso de devolução antecipada, o locatário deverá pagar a multa proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato.

Mas o que era uma faculdade do Juiz em determinar a redução proporcional da multa passou a ser um direito do locatário com a nova redação conferida ao art. 4º. O texto facilita o cálculo da multa em caso de devolução. Não há necessidade do apelo ao Judiciário. Se o contrato é de trinta meses e o locatário ocupou o bem por dez meses, basta que a multa estipulada seja proporcional aos vinte meses restantes.

A lei do inquilinato estabelece que o locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência pelo seu empregador para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, devendo notificar, por escrito, o locador, com prazo, no mínimo de trinta dias de antecedência.

Desta forma é fundamental que no contrato de locação tanto residencial como não residencial tenha expressamente cláusula que estabeleça uma multa no caso de devolução das chaves antes do término da data prevista no contrato.

O locatário deverá respeitar esta cláusula, a menos que as partes (locador e locatário), de comum acordo distratem a locação, estabelecendo um outro valor referente a multa.

A lei de locações estabelece que já estando o contrato por prazo indeterminado, poderá o locatário a qualquer tempo resilir unilateralmente o contrato, mediante aviso por escrito ao locador com antecedência mínima de trinta dias.

Assim, estando a locação por prazo indeterminado, o locatário poderá desligar-se do vínculo contratual, desocupando o imóvel, com a respectiva entrega das chaves ao locador, sem dar qualquer justificativa.

O locatário restituindo o imóvel locado sem efetivar a notificação, o locador poderá reclamar o pagamento de quantia pecuniária correspondente ao valor de um mês de aluguel e demais encargos locatícios, vigentes por ocasião da rescisão unilateral.

É mister ressaltar a importância de constar no contrato de locação uma cláusula estabelecendo as normas previstas no artigo 6 da Lei 8.245 de 18.10.1991.

Outra modalidade de término da locação é quando o locador é usufrutuário ou fideicomissário do imóvel, e este usufruto ou fideicomisso se extinguir.

Scavone Junior (2021) ressalta que o locador não deve se opor ao recebimento das chaves, independentemente do descumprimento das obrigações do locador, deve recebê-las e registrar o descumprimento contratual, estado do imóvel e outros prejuízos no recibo de entrega de chaves e vistoria. Se o imóvel estiver danificado, pode o locador se valer de fotos ou ato notarial que descreva as condições em que o imóvel foi entregue. É prudente que as partes façam a vistoria ao receber e devolver as chaves, com fotos do imóvel ou descrição detalhada do estado do imóvel, informando o estado da pintura, piso, portas, parte elétrica, encanamento, telhado etc.

O usufruto é o direito real de fruir as utilidades de uma coisa, enquanto separadas da propriedade. O usufrutuário de imóvel tanto pode morar nele, como emprestá-lo, como ainda alugá-lo, obtendo, nessa última hipótese, os rendimentos que o imóvel propicia.

No usufruto, o proprietário fica com a nu-propriedade, enquanto o usufrutuário fica com todos os poderes de uso e gozo da coisa, como se fosse proprietário, sendo-lhe defeso apenas dispor da res. Assim, extinguindo-se o usufruto pelo término de sua duração, pela cessação da causa que se originou, pela morte do usufrutuário ou por outros motivos previstos no código civil, o nu-proprietário não é obrigado a respeitar a locação contratada pelo usufrutuário, exceto se dera o seu consentimento expresso no contrato, porque neste caso concordou com a locação e deverá respeitá-la, ou se a propriedade se consolida nas mãos do usufrutuário, porque, nesta hipótese, foi ele quem avençou a locação.

O mesmo ocorre com o fideicomisso, que é uma herança ou legado deixado pelo *de cuius* com o ônus de transferir o bem a outra pessoa, desde que ocorra a morte do legatário ou se realize a condição estabelecida no código civil.

No fideicomisso, há o fiduciário, que é o herdeiro ou legatário a quem é destinada a herança ou o legado com o gravame de transferir a coisa, o fideicomissário, que é a pessoa a quem deve ser transferida a herança ou o legado, e o testador, que instituiu o fideicomisso.

O fiduciário pode livremente alugar o imóvel que recebeu em fideicomisso, mas o fideicomissário, isto é, o sucessor na propriedade, não tem nenhuma obrigação de respeitar o contrato de locação, a menos que a ele tenha anuído.

Em qualquer dessas hipóteses, a denúncia deve ser feita no prazo de 90 dias, contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Ambos os institutos, portanto são temporários. E esta temporariedade pode vir a afetar o vínculo locatício, já que quem contratou a locação deixa de ter direito sobre a coisa dada em locação.

Quem passa a deter a posse e o domínio tem o direito de ver desocupado o imóvel para que possa utilizá-lo ou destinar-lhe o fim que melhor lhe aprouver. Este direito, no entanto, não é incondicional. É preciso comprovar a extinção do usufruto ou do fideicomisso, assim como a notificação escrita para a desocupação do bem, com antecedência mínima de 90 dias.

A comprovação do término do usufruto se dará através do correspondente registro na matrícula do imóvel, sendo somente esta a prova cabível. A notificação também deve conter a prova escrita, sendo preferível que o locatário aponte o seu recebimento. A notificação somente poderá ser enviada após o efetivo término do usufruto ou do fideicomisso.

Segundo Scavone Junior (2021), das hipóteses de extinção o artigo em análise excetua a extinção por consolidação, que é a hipótese comum em que o usufrutuário adquire a nua propriedade, consolidando-se todos os poderes na sua mão. A consolidação também pode acontecer ao fiduciário. Nessa hipótese não poderá haver a denúncia da locação, porque não seria lógico e de boa-fé o indivíduo locar como usufrutuário ou fiduciário, mas denunciar a locação quando adquirir a propriedade plena. Nota-se que o artigo não fala da extinção do usufruto, mas de seu registro no cartório de imóveis.

Abre-se para o nu-proprietário a possibilidade de manter o locatário ameaçado, indefinidamente, com a possibilidade de ver denunciada a locação. Outra exceção é a hipótese do nu-proprietário ou fideicomissário anuir, por escrito, ao contrato de locação, quando extinto o usufruto não poderá se opor a locação. A anuência deve ser expressa quanto à concordância com a locação, não basta que o nu-proprietário seja testemunha, ou procurador do usufrutuário ou fideicomisso (Scavone Junior, 2021, p.26).



8. Conclusão

Como considerações finais, é devido destacar que o objetivo principal foi atingido ao abordar os desafios da cláusula de vigência em caso de alienação presente em um contrato de locação imobiliária.

O contexto nacional do direito imobiliário tem sido objeto de estudo e debate na atualidade, com interesse direto dos cidadãos.

A investigação justificou-se pela indispensabilidade de exame sobre o tema da locação de bens imóveis, a sua respectiva relevância social.

O objetivo geral foi alcançado quanto a análise da legislação inquilinaria, considerando as cláusulas pertinentes a um contrato de locação. O objetivo secundário também foi alcançado por meio do enfrentamento das tendências doutrinárias e jurisprudenciais e do exame dos desafios que os principais atores da relação locatícia terão de enfrentar diante da existência contratual da cláusula específica de vigência da locação em caso de alienação do imóvel locado.

Os contratos locatícios representam uma parte significativa das relações jurídicas no âmbito civil, e a cláusula de vigência em caso de alienação emerge como uma questão crucial nesse contexto. Este estudo investigou os desafios inerentes a essa cláusula, destacando sua importância na garantia dos direitos tanto do locador quanto do locatário.

Durante a análise, ficou claro que a vigência do contrato de locação após a alienação do imóvel apresenta uma série de desafios, principalmente no que diz respeito à segurança jurídica das partes envolvidas.

Um dos principais desafios identificados é conciliar os interesses do novo proprietário, que muitas vezes deseja retomar o imóvel para uso próprio ou para outros fins, com os direitos adquiridos pelo locatário durante a vigência do contrato. Nesse sentido, torna-se essencial encontrar um equilíbrio que respeite os direitos de ambas as partes e promova a justiça contratual.

É fundamental que locadores e locatários estejam cientes dos seus direitos e deveres no momento da celebração do contrato de locação, incluindo a cláusula de

vigência em caso de alienação. A transparência e a negociação prévia de possíveis cenários de alienação podem evitar conflitos futuros e garantir uma relação contratual mais harmoniosa.



CONFLITO DE INTERESSE

Nenhum declarado



REFERÊNCIAS

BAUER, M. W.; GASKEL, G. **Pesquisa qualitativa com texto**: imagem e som: um manual prático. Petrópolis, RJ: Vozes, 2017.

BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em 06 de abril de 2024.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em 25 de março de 2024.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, (2T.) Recurso Especial nº nº1669612 - RJ. RECURSO ESPECIAL. AQUISIÇÃO. SHOPPING CENTER. LOJAS. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. CLÁUSULA DE VIGÊNCIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. OPOSIÇÃO. ADQUIRENTE. IMPOSSIBILIDADE. **Revista Eletrônica de Jurisprudência**, 14 ago 2018.

GAGLIANO, P.S. **Novo Curso de Direito Civil**: Contratos - v. 4. 6. ed. - São Paulo: SaraivaJur, 2023.

GONÇALVES, C.R. **Direito Civil 2**: Contratos em espécie. Direito das coisas. 12. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2024, Coleção Esquematizado.

LÔBO, P.L.N. **Direito Civil**: Contratos v. 3. 9. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023.

PEREIRA, C.M.S. **Instituições de direito civil**: contratos. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

SCAVONE JUNIOR, L.A.; PERES, T.B. (org.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TARTUCE, F. **Direito civil**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 18. ed. [2. Reimp.] Rio de Janeiro: Forense, 2023.

VENOSA, S.S. **Direito civil**: contratos. 24 ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2024.

VENOSA, S.S. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática. 16 ed. São Paulo: Atlas, 2021.



Correspondence address:

Fatima Cristina Santoro Gerstenberger
Universidade Estácio de Sá, Centro de
Ciências Jurídicas.
Av. Presidente Vargas, 642
Centro
20071001 - Rio de Janeiro, RJ - Brasil
Telefone: (21) 40036767
E-mail: fatima_santoro@yahoo.com.br

Enviado para submissão:
04/08/2022

Aceito após revisão:
19/09/2022

Publicado no Fluxo Contínuo
05/10/2022

NOTA DO EDITOR:

A revista foi migrada do portal '<https://www.direitocontexto.periodikos.com.br/>' para o portal '<https://direitocontexto.com.br/>' em Julho/2024. Os artigos foram reformatados e republicados.

EDITOR'S NOTE:

The magazine was migrated from the '<https://www.direitocontexto.periodikos.com.br/>' portal to the '<https://direitocontexto.com.br/>' portal in July/2024. The articles were reformatted and republished.

NOTA DEL EDITOR:

La revista fue migrada del portal '<https://www.direitocontexto.periodikos.com.br/>' al portal '<https://direitocontexto.com.br/>' en julio/2024. Los artículos fueron reformateados y republicados.