



## Arnon Velmovitsky: Averbação de contrato garante direitos do locatário

A averbação do contrato de locação no fôlio imobiliário resguarda direitos substantivos do locatário.

O artigo 8º, da Lei 8.245/1991, garante ao locatário, na hipótese de venda do imóvel, a vigência do tempo restante do contrato de locação, desde que o contrato contenha cláusula de vigência e tenha sido averbado na respectiva matrícula, antes da alienação do bem.

Assim, é vedado ao adquirente denunciar a locação, ficando compulsoriamente obrigado a aguardar o vencimento do prazo contratual, para então formalizar os procedimentos para a retomada do imóvel.

A cláusula de vigência representa exceção ao princípio da relatividade dos contratos, na medida em que obriga terceiro que não o firmou.

A averbação da cláusula de vigência poderá ser requerida pelo locador ou pelo locatário, sendo o último o real beneficiário e interessado pela prática do ato, em razão dos seus inequívocos benefícios.

Não cabe ao adquirente alegar desconhecimento do contrato de locação, uma vez que feita a sua averbação, em razão do Princípio da Publicidade, norteador dos Registros Públicos, que torna acessível a qualquer pessoa tudo o que consta na matrícula da unidade, pelo simples pedido da certidão de ônus reais.

A cláusula de vigência dificulta a venda e diminui o valor de mercado do imóvel, portanto não interessa ao locador, que geralmente recebe compensação financeira para aceitar a sua inclusão no contrato de locação.

Assim, a referida cláusula traz estabilidade ao locatário para desenvolver as suas atividades empresariais, dentro do prazo contratual que foi ajustado com o locador, e propicia a inversão de substanciais investimentos no imóvel, cujo retorno poderá demandar médio ou longo prazo.

A cláusula de respeito transita tanto pelo direito obrigacional como pelo direito real, a partir de relação contratual estabelecida pelas partes, de origem eminentemente pessoal, tem traços de direito real pela oponibilidade erga omnes, decorrentes da averbação no Registro de Imóveis.

Neste sentido leciona Silvio de Salvo Venosa: “De qualquer modo, o registro confere uma eficácia limitada ‘erga omnes’ que só é possível porque a lei delinea um direito real a um vínculo obrigacional. Por esse registro autorizado pela lei, contraria-se o princípio da relatividade das convenções, segundo o qual o contrato só vincula as partes contratantes. O novo titular do domínio deve respeitar o prazo do contrato de locação, do qual não fez parte. No dizer de Antunes Varela (1977, v. 1:51), as obrigações gozam de eficácia real quando, sem perderem o caráter essencial de direitos a uma prestação, se transmitem, ou são oponíveis a terceiros, que adquiriram direito sobre determinada coisa”. (Lei do Inquilinato Comentada. Doutrina e prática, Ed. Atlas, 10ª. edição, São Paulo, 2010).



Vale salientar que a garantia do contrato averbado no registro de imóveis alcança as alienações voluntárias e judiciais.

A averbação do contrato de locação também poderá ser efetuada com a finalidade de preservar o direito de preferência a compra do imóvel pelo locatário, previsto no artigo 27, da Lei 8.245/1991.

O artigo 33, da Lei 8.245/1991, estabelece as penalidades quando o locatário é preterido no seu direito de preferência, relevando notar que, caso o contrato esteja averbado, é lícito ao inquilino haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de 6 (seis) meses, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência.

Verifica-se, do acima exposto, que o legislador buscou o equilibrar a relação entre locador e locatário.

**Date Created**

03/04/2014