

Cláusula de vigência em locação deve ser averbada para ter validade

Para ter validade, o contrato de locação com cláusula de vigência em caso de venda do imóvel precisa estar averbado na matrícula do imóvel, não sendo suficiente o conhecimento do comprador acerca da cláusula para proteger o locatário.

Esse foi o entendimento aplicado pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao reformar acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro e declarar rescindido contrato de locação comercial dotado de cláusula de vigência que não foi averbada em cartório antes da alienação do imóvel.

No caso em análise, duas lojas foram alugadas em um shopping no Rio de Janeiro pelo prazo de dez anos. Amparado no longo prazo da locação e na existência de cláusula de vigência em caso de alienação das lojas, o locatário decidiu construir dois teatros, com capacidade para 300 e 480 pessoas.

O shopping foi vendido, e o comprador decidiu rescindir o contrato com o administrador dos teatros alegando que, mesmo constando da escritura definitiva de compra e venda a informação de que as lojas estavam locadas, não tinha conhecimento da existência de cláusula de vigência em caso de alienação, especialmente por não fazer parte desse ajuste.

O TJ-RJ entendeu que a ação de despejo proposta pelo adquirente do shopping era inválida, pois o registro da cláusula de vigência pode ser substituído por qualquer outro instrumento de ciência inequívoca, como o próprio contrato de compra e venda.

De acordo com o relator do recurso no STJ, ministro Villas Bôas Cueva, a Lei de Locações (Lei 8.245/91) 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.

Ele afirmou que, no caso, a manutenção do contrato de locação de imóvel que foi alienado a terceiro dependia da prévia averbação do contrato de aluguel 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 sub-rogaria nas obrigações do locador nos inúmeros contratos de locação, não há referência à existência de cláusula de vigência, muito menos ao fato de que o comprador respeitaria a locação até o termo final”, explicou.

A turma decidiu, por unanimidade, que, ausente a averbação do contrato de aluguel na matrícula do imóvel, não é possível impor restrição ao direito de propriedade e afastar disposição expressa de lei, obrigando o adquirente do shopping a respeitar a cláusula de vigência da locação. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.669.612

Autores: Redação ConJur