



## EIASI VIEIRA: A cláusula de vigência no contrato de locação

Com o objetivo de dar maior segurança ao contrato de locação, especialmente no que diz respeito ao cumprimento integral da vigência pactuada entre as partes, a Lei do Inquilinato (8.245/91) permite, aos locatários, a utilização da denominada "cláusula de vigência".



A previsão está contida no artigo 8º e assim dispõe:

*"Artigo 8º, LI — Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel".*

Ou seja, quando tal cláusula estiver prevista no contrato de locação firmado entre as partes — e desde que cumpridos determinados requisitos —, o locatário poderá exigir do terceiro, que eventualmente venha a adquirir o imóvel, a continuidade da locação, concomitantemente ao prazo de vigência do instrumento.

Os requisitos para o exercício de tal direito, conforme se depreende do texto do artigo supramencionado, são os seguintes:

- a) O contrato deve ser celebrado por prazo determinado. Portanto, a hipótese prevista no artigo 8º, que visa a impedir a denúncia do contrato, não se aplica no caso de o contrato ser acordado por prazo indeterminado, ou se assim estiver vigente por superação do prazo inicialmente estabelecido;
- b) Deve existir a cláusula de vigência, ou seja, a previsão expressa de que o locatário poderá exigir o cumprimento do prazo, mesmo na hipótese de alienação do imóvel;
- c) O contrato de locação deverá estar averbado junto à matrícula do imóvel, para que seja possível a publicidade de seus termos e a consequente oponibilidade a terceiros.



Quando não cumpridos quaisquer dos requisitos acima listados, ou quando inexistente a cláusula de vigência, poderá, então, o terceiro adquirente do imóvel locado, caso assim deseje, denunciar o contrato de locação, de maneira que o locatário precisará desocupar o imóvel no prazo estabelecido na legislação, qual seja, 90 dias.

Nesse sentido dispõe o artigo 576 do Código Civil:

*"Artigo 576, CC — Se a coisa for alienada durante a locação, o adquirente não ficará obrigado a respeitar o contrato, se nele não for consignada a cláusula da sua vigência no caso de alienação, e não constar de registro.*

*§1º O registro a que se refere este artigo será o de títulos documentos do domicílio do locador, quando a coisa for móvel; e será o registro de imóveis da respectiva circunscrição, quando imóvel.*

*§2º Em se tratando de imóvel, e ainda no caso em que o locador não esteja obrigado a respeitar o contrato, não poderá ele despedir o locatário, senão observado o prazo de noventa dias após a notificação".*

Logo, observa-se que mesmo quando o terceiro adquirente não tiver participado da relação contratual inicial, entre locador e locatário, sofrerá, de forma excepcional, os efeitos jurídicos do contrato, desde que configurados os requisitos para validade da cláusula de vigência.

Importante salientar, por fim, que na hipótese de o terceiro adquirente silenciar, no prazo de 90 dias desde o registro da venda, sobre o seu interesse na denúncia do contrato, tal fato será interpretado como renúncia ao direito de reaver a posse do imóvel, revestindo-se o locatário, em tal hipótese, pois, do direito de exigir o cumprimento integral do prazo determinado estabelecido em contrato.

### **Referência bibliográfica:**

GAGLIANO, Pablo Stolze, Rodolfo Pamplona Filho. Novo Curso de Direito Civil. V. 4. São Paulo: Saraiva, 2017.

### **Date Created**

14/08/2021