

Contrato de locação e cláusula de vigência

Esse é um tema muito importante no direito imobiliário, porque é um ponto de intersecção entre direitos contratuais e reais.

Registro do contrato de locação

Nem sempre acontece o registro de um direito pessoal no Registro de Imóveis. No entanto, ele é necessário para que se tenha o respeito ao prazo de locação. Sem o registro, um eventual adquirente não é obrigado a respeitar o contrato, mesmo que por prazo determinado.

A LRP prevê tanto o registro quanto a averbação nos contratos de locação. Vamos à lei:

Registro: Art. 167, I, 3) dos contratos de locação de prédios nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;

Averbação: Art. 167, II, 16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência.

É preciso atentar-se também ao conteúdo do art. 169 da mesma lei, que complementa os dispositivos a cima:

Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo:

III - o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167 e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador.

Observações importantes:

- Somente é possível o registro de contrato de locação com prazo determinado;
- Não se aceita, em registro, o contrato de locação por prazo indeterminado ou quando tiver ocorrido a prorrogação do prazo inicialmente determinado.

A sublocação pode ser registrada?

Existe uma corrente jurisprudencial que interpreta de forma extensiva o art. 167 da LRP, entendendo que é possível a sublocação. Essa corrente entende que a palavra “locação” é gênero em que estaria incluída a espécie “sublocação”.

Da mesma forma, entende-se que a sublocação comercial pode ser registrada, desde que com o consentimento do locador e subordinado a prévio registro do contrato de locação.

O Conselho Superior da Magistratura alterou recentemente o entendimento de que a sublocação somente podia ser objeto de averbação, mas não de registro. O locatário pode transferir o uso e gozo da coisa locada, não sendo considerado negócio *intuitu personae*.