

5

A compra de imóvel locado a terceiro

Por Marco Meimes

Introdução

Além dos cuidados de praxe que se deve ter ao adquirir um imóvel, como análise do perfil do vendedor, eventuais dívidas, ações, ônus ou gravames de qualquer natureza que possam pender sobre o imóvel, impõe-se ao comprador averiguar se porventura há sobre o bem alguma relação locatícia em vigência entre o atual proprietário e terceiros, isto é, se o imóvel está ou não alugado. Vigorando um contrato de locação sobre o imóvel pretendido, surgem dúvidas ao futuro adquirente, principalmente no tocante ao término desta relação com o terceiro, e quais os passos necessários para que o comprador possa finalmente obter a posse direta do bem, usufruindo, então, plenamente do imóvel.

Tendo como norte esta hipótese, passa-se imediatamente a analisar os aspectos mais relevantes da compra de imóvel locado a terceiro, assim como os passos necessários à denúncia desta relação locatícia pelo novo adquirente¹.

I) A denúncia do contrato de locação pelo novo adquirente

Tomemos por hipótese a compra de um imóvel sobre o qual existe um contrato de locação com terceiro em plena vigência. É possível afirmar com segurança que o novo adquirente não possui absolutamente nenhuma relação obrigacional frente ao inquilino, e evidentemente não precisa cumprir um contrato firmado entre terceiros (locador e locatário), seja a locação residencial ou não.

Em face deste fato, o caminho a ser seguido pelo novo adquirente é a denúncia do contrato, mesmo sem qualquer justificativa (denúncia vazia). Isto é, a notificação (por escrito e com comprovação de recebimento) do locatário para a desocupação do imóvel no prazo máximo de noventa dias. Este é o procedimento previsto no art. 8º da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações):

Art. 8º 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.

.....
¹ Não será objeto do presente trabalho a questão do direito de preferência que deve ser concedido ao locatário pelo proprietário antes da venda a terceiro, direito este estabelecido na Lei de Locações.

§ 1º 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 do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Depreende-se do citado dispositivo que a denúncia por parte do novo adquirente deverá ser promovida no prazo máximo de noventa dias contados do registro da alienação perante o órgão imobiliário, sob pena de ser considerada uma anuência tácita com a manutenção da locação, sub-rogando-se o novo adquirente nos direitos e deveres de que era titular o antigo locador (§1º). Em outras palavras: caso o novo adquirente não efetue a notificação positiva do locatário, no prazo legal, acerca do seu desinteresse na manutenção da locação, será a partir de então obrigado, por ficção legal, a cumprir o contrato de locação como se locador original fosse.

Vale salientar, também, que o termo "alienação" de que trata o *caput* deste artigo abrange não apenas a compra e venda, mas a *promessa de compra e venda, cessão de direitos, permuta, doação, etc.*, desde que seja substituído o titular dos direitos de propriedade² (§2º).

Se o locatário não desocupar o imóvel no prazo legal (90 dias), a medida cabível é a ação de despejo, nos termos do art. 59 e seguintes da Lei de Locações.

Como toda regra, esta também comporta exceção. O locatário terá a oportunidade de permanecer no imóvel até o término da vigência da locação, desde que cumpridos certos requisitos, quais sejam: **(a)** a locação deve estar com prazo determinado; **(b)** o contrato de locação deve conter cláusula específica expressando sua vigência em caso de alienação do prédio; e **(c)** o contrato locatício deve estar averbado junto à matrícula do imóvel. Portanto, se faltar qualquer um desses requisitos, será perfeitamente viável a denúncia da locação e a retomada do imóvel pelo novo adquirente.

.....
²DINIZ, Maria Helena, *Lei de locações de imóveis urbanos comentada*. 11ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 64.

Outra exceção se relaciona exclusivamente aos imóveis não-residenciais. Nos termos do art. 53 da Lei de Locações, nos imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido por *mútuo acordo*, em decorrência da *prática de infração legal ou contratual, falta de pagamento* do aluguel e demais encargos, ou para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público (incisos I, II, III e IV do art. 9º da Lei de Locações). Ainda, este tipo de contrato poderá ser rescindido se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil (art. 53, inc. II, da Lei de Locações).

Trata-se de uma proteção legal aos locais onde são conduzidas atividades assistenciais e educacionais, portanto, de interesse social, o que se sobrepõe ao direito particular do locador³. Assim, se o imóvel for vendido a terceiros, e tendo ele como objeto imóvel que sirva para alguma dessas atividades de cunho social, educativo e religioso, o novo proprietário apenas poderá denunciar a locação se houver a incidência das hipóteses supracitadas.

Conhecendo-se estas exceções, verificam-se importantes diligências a serem cumpridas pelo pretendente de imóvel locado a terceiros. Deve ele averiguar o prazo desta locação (isto é, se o contrato está em vigência por prazo determinado ou indeterminado), se há ou não no contrato cláusula de vigência em caso de alienação e, ainda, se está ou não averbado na matrícula do imóvel. Sendo constatadas positivamente estas três características, o novo adquirente deverá estar ciente de que, uma vez adquirido o imóvel, a locação permanecerá em vigência, pois não lhe será permitida a denúncia vazia da locação. De igual forma, se o imóvel abrigar algum dos estabelecimentos descritos no art. 53 da Lei de Locações, a rescisão da locação será restringida às hipóteses já antes arroladas. Assim, até o término da locação, a posse direta do bem permanecerá com o locatário, restando ao novo adquirente apenas a posse indireta e os títulos de domínio.

.....
³Idem. p. 246

II) Considerações finais

Não são poucos os cuidados que demanda o negócio jurídico imobiliário. Dentre as diversas diligências necessárias, o pretendente a adquirir um imóvel deve se informar se existe sobre o bem alguma locação em vigor, isto é, se o imóvel está alugado (ou até sublocado) a terceiros. Conforme esclarecido, em afirmativa esta resposta, não basta adquirir o bem e notificar o locatário para que desocupe o imóvel.

Neste contexto, cumpre ao adquirente, com o escopo de analisar se poderá denunciar a locação, verificar se o contrato de locação está com prazo determinado, se está nele prevista cláusula de vigência em caso de alienação e, por fim, se a dita avença locatícia se encontra averbada na matrícula do imóvel. Se o novo adquirente constatar a existência destas três situações, deve ficar ciente de que não poderá efetuar a denúncia vazia do contrato de locação, passando a respeitar – por sub-rogação – a avença locatícia até o seu termo. Se, mesmo assim, por questões de negócio, for conveniente a compra do imóvel, deve assim fazê-lo e aguardar o término da relação locatícia.

Ainda, deverá o novo adquirente atentar às restrições legais à rescisão da locação no que tange aos imóveis que servem para hospitais, asilos, escolas autorizadas, entidades religiosas, entre outros.

Por outro lado, carecendo-se de algum desses requisitos e não sendo verificada nenhuma situação de exceção, cumpre a ele, no prazo de até noventa dias contados do registro da alienação, notificar o inquilino do seu desinteresse na manutenção da locação, concedendo-lhe o prazo legal de também noventa dias para desocupação, sob pena de despejo.

Enfim, com o estudo acima, vislumbramos os cuidados em se adquirir um imóvel locado, assim como os passos a serem seguidos pelo novo proprietário para poder usufruir da posse direta do bem, evitando surpresas após a compra.