2.7 – CONTRATO DE LOCAÇÃO[1]

2.7.1 – Conceito e classificação

O conceito de locação encontra-se no Código Civil – CC:

> Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

Do dispositivo acima, extrai-se que, para ocorrer a locação, são necessários a coisa, mais o tempo e a retribuição.[2] A coisa deve ser um bem infungível. O tempo deve ser provisório, pode ser determinado ou indeterminado, mas não perpétuo. E deve haver uma retribuição, deve ser onerosa (se for gratuita, é comodato).

O contrato de locação é consensual, bilateral, oneroso, comutativo e de trato sucessivo, o qual tem natureza obrigacional, pois a relação ocorre apenas entre as partes, que são o locador e locatário. Locador é quem cede a coisa. Locatário é quem se serve da coisa. A bilateralidade gera direitos e deveres que constam na lei 8.245/91 e no CC, para ambas as partes, buscando equacionar, de um lado, o direito de propriedade (art. 5º, XXII, CF) e, de outro, o de moradia (art. 6º, CF) ou o direito fundamental do trabalho e da livre iniciativa (art. 1º, IV, CF), se a locação for para fins empresariais. Essas obrigações são equivalentes e de conhecimento antecipado (comutativo), e o cumprimento das mesmas vai se renovando, sucedendo-se no tempo (trato sucessivo). É um contrato informal, que pode ser até mesmo verbal.

Enquanto o conteúdo do contrato não ingressar no Registro de Imóveis, terá apenas natureza de direito obrigacional. Ou seja, o que se registra são as informações que constam nesse contrato (cláusulas) e não o contrato propriamente dito. Pelo qual, em consonância com o direito fundamental de moradia (art. 6º, CF), visando proteger o locatário, a lei autoriza que sejam registrados o direito do prazo de vigência estabelecido nesse contrato e o direito de preferência. O objetivo é dar publicidade e efeitos, perante terceiros, de determinados direitos que decorrem da locação. Assim, estando inscrito esse direito, se eventualmente o locador vier a vender ou proceder a outra forma de alienação desse imóvel, o locatário pode exigir que o comprador cumpra

---

[1] Este tópico contou com a valorosa colaboração de Daniele Michalowski Cosechen, titular do Serviço de Registro de Imóveis de Cambé, PR.

[2] COSECHEN, Daniele Michalowski. Aula Escola de Escreventes apresentada em 29/05/2021.

o contrato de locação pelo prazo estabelecido no mesmo ou pode exercer o direito de preferência na aquisição desse imóvel. Pelo qual, uma vez inscritos na matrícula do imóvel, esses direitos (de vigência e preferência) adquirem eficácia de direito real, pois passam a produzir efeitos em relação a terceiros.

Além da cláusula de preferência e de vigência, também há o ingresso, no Registro de Imóveis, da garantia que o locatário presta ao locador. Para que esses direitos ingressem no Registro de Imóveis, a locação deve ser urbana, de forma que venha a incidir a lei 8.245/91, a qual dispõe que

> Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei:
> Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:
> a) as locações:
> 1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
> 2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
> 3. de espaços destinados à publicidade;
> 4. em apart- hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;
> b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Conforme se observa, o parágrafo único, do art. 1º, indica os contratos de locações que não ingressam no Registro de Imóveis. O caráter urbano da locação é obtido em função da destinação dada ao imóvel, pelo qual, "*pouco importa a localização do imóvel, conquanto destinado a fins residenciais, comerciais ou industriais*",[3] aplica-se a lei 8.245/91 e fica passível de ingresso no Registro de Imóveis. Portanto, não é passível de registro no Registro de Imóveis a locação de imóvel com destinação rural (é um arrendamento rural), de propriedade da administração direta (público), garagens, espaços de publicidade, para fins de hospedagem e arrendamento mercantil.

A locação de um imóvel rural com destinação rural é um arrendamento rural regido por regras específicas constantes no Estatuto da Terra (art. 92 e segs., lei 4.504/64 e D. 59.566/66), as quais não possuem previsão para que o mesmo ingresse no Registro de Imóveis.

A locação urbana será residencial, quando destinada para fins residenciais, e não residencial nas demais situações (art. 51 e segs., da lei 8.245/91).

[3] KÜMPEL, V. 5, Tomo II, 2020, p. 2694.

Pode, ainda, ser locação comum ou por temporada (não superior a 90 dias - art. 48 e segs., da lei 8.245/91).

O art. 54-A (incluído pela lei 12.744/12) prevê a possibilidade de que, na locação não residencial, o locador construa uma edificação de acordo com os interesses do locatário a fim de que esta seja locada a este por um período de tempo que compense o valor investido. É o denominado *built to suit* e possibilita o ingresso, no Registro de Imóveis, dos direitos decorrentes do contrato, da mesma forma que as demais locações urbanas aqui tratadas.[4]

Na locação, há um desdobramento da posse, em que o locador fica com a posse mediata e o locatário, com a posse imediata (art. 1.197, CC). Para que o imóvel seja locado, não é necessário que ele seja alienável. A locação abrange os poderes de uso e gozo do imóvel e não de livre disposição, pelo qual, o locatário deve deter a posse do imóvel. Nesse sentido, não significa que o locatário deva ser, necessariamente, o proprietário do bem, basta que esse proprietário tenha ciência de que o imóvel foi sublocado (art. 13, lei 8.245/91). O locador pode ser qualquer pessoa que detenha a posse legal do bem. O compromissário comprador e o superficiário podem locar. O usufrutuário pode locar o bem pelo prazo do usufruto, sem a participação do nu proprietário, no entanto, se ultrapassar o prazo do usufruto e vindo a se consolidar a propriedade, o proprietário não é obrigado a respeitar a locação. Se o imóvel estiver alienado fiduciariamente e o prazo for maior do que um ano, é necessária a anuência por escrito do credor fiduciário (art. 37-B, lei 9.514/97). Quando não é o proprietário que está locando, será necessário o registro do direito que possibilite ao locador alugar o imóvel, a fim de que ocorra as corretas continuidade e disponibilidade registral. Nesse sentido, só será possível se registrar os direitos decorrentes da locação se quem figura como locador ainda detém o poder de transmitir essa posse, mesmo que o contrato de locação seja pretérito.[5] Ou seja, se o contrato foi firmado por quem era usufrutuário (sem participação do nu proprietário) e, no momento em que foi efetuado o protocolo do contrato de locação, o usufrutuário não detém mais o usufruto, não será possível a inscrição dos direitos decorrentes da locação.

[4] KÜMPEL, V. 5, Tomo II, 2020, p. 2727.
[5] KÜMPEL, V. 5, Tomo II, 2020, p. 2718.

O fato de o imóvel estar indisponível impede que o mesmo seja dado em caução, mas pode ser locado. O fato de o imóvel possuir ônus, como a penhora ou mesmo ordem de indisponibilidade, não impede o registro do contrato de locação.

> [...] O registro do contrato de locação não implica qualquer prejuízo ao erário, vez que em nada impedirá eventual alienação do bem em hasta pública, se tal alienação se mostrar necessária.
> Por outro lado, o registro do contrato de locação tem o condão de resguardar direitos e obrigações decorrentes de negócio jurídico celebrado entre a sociedade e o proprietário do imóvel. [...][6]

É possível se locar parte do imóvel, desde que o contrato descreva identificando onde fica essa parte objeto da locação. Se a finalidade da locação pressupõe a existência de determinada acessão (art. 1.248, V, CC), ela deve estar averbada na matrícula do imóvel para viabilizar o ingresso do contrato de locação.[7] Não há possibilidade de se inscrever os direitos de locação de uma residência se a casa não estiver averbada na matrícula do lote.

Conforme consta na parte final do inc. III, do art. 169, da lei 6.015/73, se a propriedade do imóvel for exercida em condomínio, basta que um dos condôminos assine como locador. No entanto, o parágrafo único, do art. 1.214, do CC, diz que nenhum dos condôminos pode dar posse, uso ou gozo do bem a estranhos, sem o consenso dos outros. Isso faz com que seja necessária a anuência ou o consentimento dos demais condôminos.[8] O art. 1.647, do CC, não exige a vênia conjugal, pelo qual, o contrato de locação com prazo inferior a dez anos pode ser firmado por apenas um dos cônjuges (art. 3º, lei 8.245/91). No entanto, o nome completo e a qualificação do cônjuge devem constar no contrato ou em outro documento, a fim de que se viabilize a correta qualificação no Livro Indicador do Registro de Imóveis. Lembrando-se que, para se dar o imóvel em caução, é necessária a vênia conjugal.

Conforme o exposto, sendo uma locação urbana, é possível o registro da cláusula de vigência, da averbação da cláusula de preferência e da garantia (ou caução locatícia), nos termos a seguir descritos.

---

[6] BRASIL. TJPR. Suscitação de Dúvida 0001115-32.2019.8.16.0208; Juiz(a): Pedro de Alcântara Soares Bicudo; Data do Julgamento: 01/08/19. Disponível em: < https://aripar.org/wp-content/uploads/2021/02/Paranagu%C3%A1-Contrato-Loca%C3%A7%C3%A3o-Indisponibilidade.pdf>. Acesso em: 14/04/21.

[7] IRIB Consulta sob protocolo n. 1797; CGJSP 1034699-51.2020.8.26.0114, DJ 25/6/21

[8] KÜMPEL, V. 5, Tomo II, 2020, p. 2717.

2.7.2 – Registro para fins de se assegurar o prazo de vigência

As partes podem acordar que a locação seja por prazo previamente determinado, com prorrogações indefinidas ou por prazo indeterminado. Quando a locação tem um prazo determinado, o contrato cria um direito obrigacional apenas entre as partes. No entanto, se o proprietário alienar o imóvel, este terceiro adquirente não será obrigado a cumprir esse prazo. Pelo qual, para proteger o locatário, a lei permite que seja registrado o contrato na matrícula do imóvel para dar efeitos *erga omnes* a fim de que, em caso de alienação do imóvel, o adquirente respeite essa locação pelo prazo previsto na mesma, de acordo com as condições estabelecidas. Não basta que o adquirente tenha conhecimento da locação, é necessário o registro (STJ REsp 1.669.612/RJ). Se a cláusula de vigência não estiver registrada, o comprador poderá denunciar o contrato para que o imóvel seja desocupado em 90 dias (art. 8º).

Em relação ao prazo de vigência, a lei 8.245/91 (Lei de Locações) dispõe que

> 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.
> § 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.

E a lei 6.015/73 tem previsão para que o ato seja registrado:

> Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.
> I - o registro: [...]
> 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
> [...]
> Parágrafo único. O registro previsto no item 3 do inciso I do caput e a averbação prevista no item 16 do inciso II do caput deste artigo serão efetuados no registro de imóveis da circunscrição onde o imóvel estiver matriculado, mediante apresentação de uma via do contrato assinado pelas partes, admitida a forma eletrônica e bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o do locador. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Essa cláusula de vigência, também, está prevista no CC:

> Art. 576. 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 e 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.

Para que seja possível se registrar o contrato para esse fim, é necessário que a locação tenha um prazo determinado[9] e que conste expressamente nesse contrato que esse prazo de vigência deverá ser respeitado em caso de alienação ou transferência da propriedade do imóvel, obrigando os sucessores nessa condição (art. 576, CC). Não se admite presunção de sua incidência como declarações genéricas de que o acordado obriga os sucessores etc.

O prazo de vigência em contrato de sublocação é possível ser registrado, desde que se respeite o princípio da continuidade, o qual exige que o contrato anterior esteja registrado e que o locador tenha se manifestado concordando com a sublocação.[10]

2.7.3 – Averbação para fins de se assegurar o direito de preferência

Por outro lado, se o locador eventualmente vier a alienar o imóvel locado, em igualdade de condições, o inquilino tem o direito de preferência. O exercício desse direito de preferência, por parte do locatário, só poderá ser exercido se a locação tiver ingressada no Registro de Imóveis, pelo menos 30 dias antes da venda. Isto é, se o locatário providenciou a averbação do direito de preferência, poderá reclamar esse direito. A lei 8.245/91 assim estabelece em relação ao assunto:

> Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.
> Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.
> [...]
> Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o

[9] SERRA, 2020, p. 172.
[10] KÜMPEL, V. 5, Tomo II, 2020, p. 2704.

> contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.
> Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por duas testemunhas.

E a lei 6.015/73 prevê a averbação:

> Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.
> II - a averbação: [...]
> 16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência.

Se o locador for proprietário em condomínio, a prioridade do condômino prevalecerá em relação ao locatário (art. 34). O art. 32 estabelece que, em caso de permuta, integralização de capital social, alienação fiduciária e outras, não se gera o direito de preferência.

O art. 27 diz que o locador deve dar conhecimento ao locatário de que está vendendo o imóvel. Essa comunicação deve conter todos os elementos do negócio (parágrafo único do art. 27) e pode ser efetuada de qualquer forma como um comunicado com prova do recebimento, pelo RTD etc. Recebendo essa notificação, o locatário tem o prazo de 30 dias para se manifestar no sentido de que exercerá o direito de preferência. Se não se manifestar, caduca seu direito de preferência. Se o imóvel estiver sublocado, a preferência é do sublocatário.

Se o direito de preferência foi averbado na matrícula e o proprietário não respeitou esse direito, efetuando a notificação acima mencionada, o locatário pode reclamar perdas e danos ou, no prazo de seis meses do registro, pleitear a adjudicação compulsória.

Para a averbação do direito de preferência, não é necessário que o contrato tenha previsão expressa desse direito, vez que ele existe em decorrência da lei. Além disso, devem constar o valor da locação, o prazo, o tempo e o lugar do pagamento dos aluguéis (art. 242, lei 6.015/73).

2.7.4 – Caução locatícia

A lei 8.245/91 prevê que o locador pode exigir que o locatário lhe preste (uma) garantia de que os aluguéis serão pagos. Entre essas garantias, constam

> Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:
> I - caução;

> II - fiança;
> III - seguro de fiança locatícia.
> IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.
> Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.
> Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.
> § 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.
> § 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.
> § 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.
> Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.

A parte final do § 1º, do art. 38, prevê uma forma anômala de garantia real. Não é hipoteca, nem alienação fiduciária, é caução locatícia. Sendo necessária a sua execução, ela será na forma de uma hipoteca. Há entendimentos de que ela não dá direito de sequela, pois, se o imóvel caucionado for vendido, o locador pode exigir outra garantia (art. 40, VII).[11]

Essa caução pode ingressar no Registro de Imóveis por instrumento particular, independentemente do valor do imóvel ou dos aluguéis, ou seja, pela cláusula do contrato particular de locação que mencione essa garantia.

Outro aspecto que diferencia essa caução é que ela é averbada na matrícula do imóvel dado em caução e não registrada.

Deve ser observado o disposto no parágrafo único, do art. 37, que veda mais de uma das modalidades de garantias arroladas nos incisos do *caput* do artigo. Pelo qual, protocolado o pedido de averbação da caução locatícia que desrespeite esse aspecto, sua inscrição deve ser barrada[12] e efetuada nota de exigência para que o título seja adequado.

2.7.5 – Requisitos para registro

Requerimento do interessado esclarecendo o que pretende que seja registrado ou averbado, acompanhado de uma via do contrato de locação

[11] KÜMPEL, V. 5, Tomo II, 2020, p. 2711 e 2724.
[12] KÜMPEL, V. 5, Tomo II, 2020, p. 2722.

devidamente assinado pelas partes com firma reconhecida, assim como os demais requisitos expostos no item 1.6. A atual redação do parágrafo único do art. 167 da Lei 6.015/73 dispensa a necessidade de testemunhas para o registro, assim como, procura flexibilizar a qualificação desse título. Pelo qual, nesse aspecto, entende-se que a exigência do parágrafo único do art. 33 da Lei 8.245/91 ficou tacitamente revogada.[13]

Existem entendimentos de que apenas com o registro da cláusula de vigência há repercussão e efeitos de publicidade quanto ao direito de preferência. No entanto, diante da divergência jurisprudencial a respeito e por se tratarem de inscrições distintas,[14] é recomendável se solicitar requerimento do interessado que explicite quais direitos pretende inscrever (cláusula de vigência ou de preferência ou ambas).

Tendo-se em vista que não se trata de alienação do imóvel, os imóveis em nome de incapazes podem ser locados por quem os representa. A qualificação das partes deve obedecer à especialidade subjetiva, conforme exposto no item 1.6.

Se já existir um contrato de locação inscrito, mesmo que o prazo do anterior já tenha terminado, não será possível se registrar outro contrato tendo como objeto o mesmo imóvel ou parte deste, sem se cancelar o que já está inscrito. No entanto, muitas vezes o ex-inquilino encontra-se em local desconhecido ou não concede a autorização para que o locador possa viabilizar o cancelamento. Diante disso, há entendimento de que a existência de contrato anterior inscrito, cujo prazo já terminou, não impede que os direitos de outro sejam registrados ou averbados.[15]

Os emolumentos têm como base de cálculo o valor dos aluguéis. Se for por prazo determinado, serão os aluguéis que envolvam esse período. Se for por prazo indeterminado, será a soma de 12 meses de aluguel.[16]

2.7.6 – Cancelamento do registro ou averbação

Os atos decorrentes do contrato de locação são ônus que constam na matrícula e, como tais, devem ser cancelados. Esse cancelamento pode ser

[13] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila; coord. PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. Lei de Registros Públicos Comentada. Rio de Janeiro:Forense, 2023, p. 492.
[14] KÜMPEL, V. 5, Tomo II, 2020, p. 2716.
[15] SARMENTO FILHO, 2018, p. 441.
[16] No Paraná: Conforme nota 1 da Tabela XIII (do Estado do PR), sobre esse valor aplicam-se 30% do item XIII. Se for a averbação da caução, aplicam-se 50%, equiparando-se à hipoteca (nota 2).

efetuado por requerimento firmado pelo titular dos direitos a serem cancelados, com firma reconhecida ou por decisão judicial. No caso da caução, ela pode ser cancelada mediante autorização do locador e no caso das cláusulas de vigência e preferência por autorização do locatário. Mesmo que encerrado o contrato, faz-se necessária a autorização das partes, pois não há cancelamento automático ou indireto.[17] Essa autorização pode constar em cláusula (mandato) no contrato de locação que dê poderes para a outra parte assim requerer quando estiver caracterizado o término da locação. Não havendo mandato para representar o locatário, a aquiescência deste para viabilizar o cancelamento da vigência e preferência poderá ser efetuada mediante ata notarial demonstrando que imóvel está desocupado e o locador já retomou a posse do mesmo.[18]

Se nada houver em contrário no contrato, existindo mais de um locador ou locatário, a autorização de um deles para promover o cancelamento será suficiente (art. 2º).[19]

[17] KÜMPEL, V. 5, Tomo II, 2020, p. 2726 e TJSP Processo CG n° 1053037-47.2022.8.26.0100.
[18] MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro; coord. PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. Lei de Registros Públicos Comentada. Rio de Janeiro:Forense, 2023, p. 248; 1VRPSP - PP 1042854-51.2021.8.26.0100.
[19] No Paraná: os emolumentos pelo cancelamento é o de averbação de ato sem valor declarado (315 VRC – IN 01/04), sendo que, para o cancelamento da caução, é o item XIII, “a” (630 VRC).