

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

PAULO JÚNIOR ZAGONEL CABREIRA

A INSEGURANÇA JURÍDICA NA VENDA DE IMÓVEL LOCADO: UMA ANÁLISE DO PROJETO DE AVERBAÇÕES DO GRUPO MADERO E A PROBLEMÁTICA DA Oponibilidade do contrato de locação ao terceiro adquirente.

CURITIBA

2024

PAULO JÚNIOR ZAGONEL CABREIRA

A INSEGURANÇA JURÍDICA NA VENDA DE IMÓVEL LOCADO: UMA ANÁLISE
DO PROJETO DE AVERBAÇÕES DO GRUPO MADERO E A PROBLEMÁTICA DA
OPONIBILIDADE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO AO TERCEIRO ADQUIRENTE.

Artigo apresentado como Trabalho de Conclusão de Curso da Graduação em Direito, Setor de Ciências Jurídicas da Universidade Federal do Paraná, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Rodrigo Luís Kanayama.

CURITIBA

2024

A INSEGURANÇA JURÍDICA NA VENDA DE IMÓVEL LOCADO: UMA ANÁLISE DO PROJETO DE AVERBAÇÕES DO GRUPO MADERO E A PROBLEMÁTICA DA Oponibilidade DO CONTRATO DE LOCAÇÃO AO TERCEIRO ADQUIRENTE

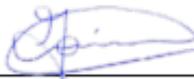
[PAULO JÚNIOR ZAGONEL CABREIRA](#)

Trabalho de Conclusão de Curso aprovado como requisito parcial para obtenção de Graduação no Curso de Direito, da Faculdade de Direito, Setor de Ciências jurídicas da Universidade Federal do Paraná, pela seguinte banca examinadora:



Prof. Dr. Rodrigo Luis Kanayama
Orientador

Coorientador



Prof. Dr. Fabricio Tomio
1º Membro



Prof. Dr. Ilton Robl Filho
2º Membro

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, agradeço a Deus, fonte de todas as coisas, que me deu a dádiva da vida e que nunca me deixou caminhar sozinho. Por Suas bênçãos incontáveis, por me guiar, dar forças e me sustentar até aqui. A Ele agradeço por ter me dado uma família com princípios e valores, por me conceder saúde e disposição para enfrentar cada desafio e superar cada obstáculo. Sem a fé e a confiança nEle, eu jamais teria chegado tão longe.

Aos meus pais, que sempre foram o meu porto seguro, minha base sólida e inabalável. Vocês me ensinaram o valor da honestidade, do trabalho, do esforço e da humildade, e, com amor e sacrifício, abriram mão de tanto para que eu tivesse o melhor que pudessem me oferecer. Não há palavras suficientes para agradecer por tudo que fizeram: pelo amor incondicional, pelo apoio em cada escolha, mesmo quando foram contrariados, por terem sempre acreditado no meu potencial, mesmo quando eu duvidava de mim. Obrigado por cada momento, por cada incentivo, e por nunca deixarem faltar nada em nossa casa. Vocês são, e sempre serão, a razão pela qual sou o que sou.

À minha amada Gabrielle, que esteve comigo em todos os momentos, nas conquistas e nas dificuldades, e que sempre enxergou o melhor em mim, mesmo quando eu não conseguia ver. Obrigado por cada palavra de apoio, cada abraço que confortou, cada sorriso que me trouxe de volta a esperança. Você celebrou cada uma das minhas vitórias como se fossem suas e, com seu amor e sua força, me fez acreditar que eu poderia ir além. Obrigado por ser minha parceira em cada passo dessa jornada e por compartilhar comigo o peso e a beleza de cada conquista.

Aos amigos Sami Bark, Alexandre Raí Nedopetalski, João Bylaardt, Kelly Dominicki e Juliana Ramalho, companheiros que tornaram essa jornada mais leve e divertida. Ao lado de vocês, os cinco anos de faculdade não foram apenas desafios e estudos, mas também risadas, apoio e cumplicidade. Obrigado por serem ombros nos momentos difíceis, por compartilharem as mesmas inquietações e por, de alguma forma, tornarem o caminho menos árduo. Cada momento ao lado de vocês fez essa jornada valer a pena.

Ao Grupo Madero, por me abrir as portas em um momento decisivo e proporcionar um ambiente de trabalho onde sou valorizado e constantemente incentivado a crescer. Vocês me deram a oportunidade de integrar uma equipe que

inspira, desafia e reconhece. Obrigado por acreditarem em mim e me darem um lugar onde posso me desenvolver, aprender e contribuir. Este trabalho, que representa a conclusão de uma etapa tão importante, também é fruto das experiências e oportunidades que tive nessa jornada profissional.

A cada pessoa, momento e experiência que fizeram parte desse percurso, minha eterna gratidão. Este trabalho, que representa a conclusão de um ciclo, é uma soma de tudo isso e uma conquista que divido com todos que, de alguma forma, contribuíram para a realização deste sonho.

RESUMO

O presente trabalho analisa a insegurança jurídica na venda de imóvel locado, com foco na oponibilidade do contrato de locação ao terceiro adquirente. A pesquisa utiliza como estudo de caso o projeto de averbações do Grupo Madero, que ilustra os desafios práticos e jurídicos enfrentados para averbar contratos de locação na matrícula do imóvel, assegurando a manutenção dos direitos do locatário. Conclui-se que, apesar da previsão legal, obstáculos como exigências cartorárias e dependência da cooperação do locador criam dificuldades significativas para a efetivação do direito do locatário, destacando a necessidade de reformas estruturais para maior segurança jurídica.

Palavras-chave: locação, averbação, insegurança jurídica, Grupo Madero, contrato de locação.

ABSTRACT

This study analyzes the legal uncertainty in the sale of leased properties, focusing on the opposability of the lease agreement against third-party buyers. The research uses the Madero Group's registry project as a case study, illustrating the practical and legal challenges faced in registering lease agreements in property registers to ensure tenant rights. It concludes that despite legal provisions, obstacles such as notary office's requirements and dependence on the landlord's cooperation creates significant challenges for enforcing tenant rights, highlighting the need for structural reforms to ensure greater legal security.

Keywords: lease, registration, legal uncertainty, Madero Group, lease agreement.

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 - STATUS DO PROJETO DE AVERBAÇÕES DO GRUPO MADERO....	22
GRÁFICO 2 - QUANTIDADE DE PROTOCOLOS POR CASO REGISTRADO.....	22

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	10
1.1.	JUSTIFICATIVA, RELEVÂNCIA DO TEMA E OBJETIVOS DO ESTUDO.....	10
2.	ASPECTOS JURÍDICOS DA LOCAÇÃO E DA VENDA DO IMÓVEL LOCADO.....	11
2.1.	ANÁLISE DO ART. 8º DA LEI 8.245/1991.....	11
2.1.1.	Cláusula de vigência e sua função.....	12
2.1.2.	Averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel.....	14
2.2.	PRINCIPAIS DESAFIOS PRÁTICOS E JURÍDICOS PARA A AVERBAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO.....	16
3.	ANÁLISE DE CASO: PROJETO DE AVERBAÇÕES DO GRUPO MADERO.....	18
3.1.	APRESENTAÇÃO DO GRUPO MADERO.....	18
3.1.1.	Um breve histórico da empresa.....	18
3.2.	DESCRIÇÃO DO PROJETO DE AVERBAÇÕES.....	19
3.3.	RESULTADOS E OBSTÁCULOS IDENTIFICADOS.....	21
3.4.	CASOS RELEVANTES.....	24
4.	CONCLUSÃO.....	28
4.1.	SÍNTESE DOS PRINCIPAIS ACHADOS.....	28
4.2.	RECOMENDAÇÕES PARA MAIOR SEGURANÇA JURÍDICA NAS LOCAÇÕES E PERSPECTIVAS FUTURAS.....	29
5.	REFERÊNCIAS.....	33

1 INTRODUÇÃO

1.1 JUSTIFICATIVA, RELEVÂNCIA DO TEMA E OBJETIVOS DO ESTUDO

A segurança jurídica é um pilar fundamental do direito civil, garantindo estabilidade e previsibilidade nas relações contratuais e patrimoniais. No contexto das locações imobiliárias, a proteção dos direitos dos locatários em caso de venda do imóvel é essencial para preservar o equilíbrio entre as partes e assegurar a continuidade da posse legítima. O Artigo 8º da Lei de Locações (Lei nº 8.245/91) prevê o direito do locatário à manutenção do contrato em caso de alienação do imóvel, desde que cumpridos requisitos legais como a cláusula de vigência expressa e a averbação do contrato na matrícula do imóvel. De acordo com Gabriel Seijo Leal de Figueiredo:

O art. 8º da Lei 8.245/1991 cuida dos efeitos da alienação do bem locado. Em resumo, a transferência da propriedade não implica a extinção automática da relação locatícia. Porém, confere ao adquirente o direito potestativo de denunciar o contrato no prazo de 90 dias. O locatário só poderá obstar a rescisão unilateral se, vigorando a locação por prazo determinado, o instrumento contratual contiver cláusula de vigência em caso de alienação e constar da matrícula do imóvel. (FIGUEIREDO apud SCAVONE JR., 2020, p. 27)

Não obstante, existem diversos desafios práticos e jurídicos que dificultam a averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel, colocando o locatário em posição de vulnerabilidade, podendo tornar ineficaz a proteção legal e expondo-o ao risco de perda do imóvel locado. Este estudo tem como objetivo principal analisar as dificuldades jurídicas e práticas associadas à manutenção dos direitos dos locatários no contexto da venda de imóveis locados, com foco na aplicação do Artigo 8º da Lei de Locações e nos requisitos para a oponibilidade do contrato a terceiros adquirentes. Através da análise do caso prático do Grupo Madero, cujas experiências com a averbação dos contratos de locação evidenciam desafios e fragilidades no sistema jurídico brasileiro, busca-se compreender os obstáculos enfrentados por empresas que dependem de locações para suas operações.

De forma específica, o estudo pretende: (I) analisar o Artigo 8º da Lei de Locações; (II) identificar os principais desafios práticos para a averbação dos contratos de locação; (III) investigar o projeto de averbações do Grupo Madero como caso prático, avaliando os obstáculos enfrentados, as soluções aplicadas e os

resultados obtidos; e (IV) propor recomendações para aprimorar a segurança jurídica nas relações de locação em casos de alienação do imóvel.

A relevância deste estudo reside na análise crítica da eficácia prática das proteções legais destinadas ao locatário e na exploração dos desafios para sua aplicação efetiva no mercado imobiliário. Ao fornecer *insights* sobre possíveis reformas legislativas ou administrativas, o estudo contribui para o debate sobre como mitigar incertezas jurídicas e promover maior segurança e previsibilidade nas relações de locação e alienação de imóveis, beneficiando não apenas grandes empresas, mas todos os locatários que dependem da efetividade dessas proteções legais.

2 ASPECTOS JURÍDICOS DA LOCAÇÃO E DA VENDA DO IMÓVEL

2.1 ANÁLISE DO ART. 8º DA LEI 8.245/91

O direito do locatário à manutenção do contrato de locação em caso de alienação do imóvel é um princípio fundamental na legislação brasileira, visando equilibrar os interesses entre locadores, locatários e terceiros adquirentes. Esse direito está consagrado no Artigo 8º da Lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei de Locações, ou Lei do Inquilinato. De acordo com Luiz Fernando Guilherme:

"O adquirente que comprar imóvel sobre o qual recaia uma relação locatícia poderá, em regra, denunciar o contrato, para que o locatário o desocupe em noventa dias [...] Porém, se o locatário for precavido e levar seu contrato de locação a ser averbado na matrícula do imóvel, gozará de proteção jurídica [...]" (GUILHERME, 2022, p. 45).

Conforme o caput do Artigo 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**" (BRASIL, 1991, grifo nosso).

Assim, para que o contrato de locação seja mantido após a venda do imóvel, três condições devem ser satisfeitas: (i) o contrato deve ter prazo determinado; (ii) no contrato deve constar expressamente uma cláusula de vigência em caso de

alienação; (iii) o contrato deve estar averbado na matrícula do imóvel. Abaixo aprofundaremos mais cada uma dessas exigências.

Contrato com prazo determinado: O contrato de locação deve ter prazo determinado, visto que contratos por prazo indeterminado carecem de estabilidade e podem ser rescindidos a qualquer momento por denúncia vazia. A proteção ao locatário na alienação do imóvel exige que o contrato esteja vigente por prazo certo, já que avenças originalmente pactuadas com prazo determinado, mas convertidas em prazo indeterminado, não conferem a mesma segurança jurídica (FIGUEIREDO apud SCAVONE JR., 2020, p. 38).

Existência de cláusula de vigência: O contrato deve conter uma cláusula expressa estabelecendo que a locação continuará em vigor até o fim do prazo estipulado, mesmo em caso de alienação do imóvel.

Averbação na matrícula do imóvel: A averbação confere publicidade ao contrato, tornando-o oponível a terceiros adquirentes, de modo que qualquer potencial comprador terá conhecimento prévio da existência da locação e das condições pactuadas.

A falta de cumprimento de qualquer um desses requisitos implica que o novo proprietário não está obrigado a respeitar o contrato de locação, podendo denunciá-lo e exigir a desocupação do imóvel no prazo de 90 dias, conforme prevê o § 2º do Artigo 8º (BRASIL, 1991).

Portanto, o direito do locatário à manutenção do contrato em caso de venda é uma garantia legal que depende do cumprimento dessas formalidades específicas. Embora a exigência de contrato com prazo determinado seja fundamental, não será abordada pormenorizadamente nos subtópicos seguintes, que se dedicarão às exigências da cláusula de vigência e da averbação na matrícula do imóvel.

2.1.1 Cláusula de vigência e sua função

A cláusula de vigência é um elemento contratual essencial que estabelece a manutenção da locação até o término do prazo estipulado, mesmo se o imóvel for alienado. Inicialmente, essa cláusula produz efeitos apenas entre as partes contratantes (*inter partes*), ou seja, entre o locador e o locatário. Segundo Figueiredo:

O instrumento contratual deve conter uma cláusula prevendo a vigência mesmo em caso de alienação. A menção do texto legal a “cláusula”, bem como a exigência de registro, implica que a locação deve ser convencionada por escrito. A cláusula deve ser expressa. Evidentemente, não existe uma fórmula sacral; mas, dada sua excepcionalidade, requer-se que a declaração de vontade seja inequívoca. A cláusula genérica de que o contrato obriga partes e sucessores não a supre. (FIGUEIREDO apud SCAVONE JR., 2020, p. 38)

Para que essa disposição tenha eficácia plena perante terceiros (*erga omnes*), é imprescindível a averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel. Sem essa averbação, a cláusula de vigência não vincula o novo proprietário, que pode optar por não respeitar o contrato existente.

Por outro lado, a existência da cláusula de vigência é também um requisito para a própria averbação no cartório de registro de imóveis. Sem a inclusão expressa dessa cláusula no contrato, o cartório não realizará a averbação, pois não há fundamento legal para tornar o contrato oponível a terceiros. Portanto, a cláusula de vigência e a averbação são procedimentos interdependentes que garantem a segurança jurídica do locatário em caso de alienação do imóvel.

Entretanto, a negociação para a inclusão da cláusula de vigência pode encontrar resistência por parte do locador. Um dos motivos é o receio de ficar vinculado a um contrato por um longo período, especialmente quando o prazo excede 60 meses. Nesses casos, o locatário adquire o direito de propor uma ação renovatória, que pode obrigar o locador a renovar o contrato por igual período, limitando a liberdade do proprietário de dispor do imóvel. Além disso, o locador pode temer que a cláusula de vigência e a averbação dificultem a venda futura do imóvel, já que potenciais compradores podem desanimar ao saber que precisarão respeitar uma locação de longo prazo. Ainda, de acordo com Figueiredo:

A existência de uma relação locatícia pode desestimular interessados na aquisição do imóvel. Em algumas situações, admite-se, o comprador é atraído pela possibilidade de suceder o alienante e passar a perceber os aluguéis. Entretanto, trata-se de uma circunstância rara, verificada principalmente na vida empresarial. No geral, o adquirente pretende o bem para uso próprio ou para pactuar nova locação com terceiros. Desse modo, embora juridicamente a locação não impeça a alienação do bem, pode prejudicá-la sob o ponto de vista econômico. (FIGUEIREDO apud SCAVONE JR., 2020, p. 29)

Esses fatores tornam a negociação da cláusula de vigência complexa. O locador pode exigir condições mais rigorosas ou até mesmo recusar a inclusão da

cláusula, visando manter maior flexibilidade sobre o imóvel. Por outro lado, o locatário busca garantir a continuidade de sua posse e a proteção dos investimentos realizados no imóvel, especialmente em locações comerciais que demandam altos gastos em instalações e adaptações.

Para superar essas dificuldades, é fundamental que ambas as partes busquem um equilíbrio de interesses. O locatário pode oferecer garantias adicionais ou aceitar cláusulas que permitam revisões periódicas do contrato. Já o locador pode reconhecer os benefícios de uma relação locatícia estável e confiável. A transparência e a boa-fé nas negociações são essenciais para a elaboração de um contrato que atenda às expectativas de ambos, permitindo a inclusão da cláusula de vigência e a subsequente averbação, assegurando assim a eficácia plena do contrato perante terceiros.

2.1.2 Averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel

A publicidade do contrato de locação, por meio de averbação ou registro na matrícula do imóvel, é tradicionalmente entendida como requisito essencial para a eficácia *erga omnes* da cláusula de vigência, especialmente em caso de alienação do bem. A Lei nº 8.245/1991 prevê, no artigo 8º, a necessidade de **averbação** para proteger o locatário contra a denúncia vazia por parte do adquirente. No entanto, a própria legislação registra ambiguidades quanto ao ato adequado, já que a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) menciona o **registro** dos contratos de locação com cláusula de vigência (art. 167, I, nº 3). Essa aparente contradição tem gerado debates doutrinários e jurisprudenciais.

Gabriel Seijo Leal de Figueiredo esclarece que “o ato em estudo visa atribuir a eficácia real à relação locatícia. Não se cuida exatamente de uma constituição de direito real. [...] Para preservação da coesão da Lei 6.015/1973, está-se diante de um registro, e não de uma averbação” (FIGUEIREDO apud SCAVONE JR., 2020, p. 40). No entanto, ele mesmo reconhece que, diante da predominância da função sobre a forma e do princípio da boa-fé, a ausência do registro ou averbação não pode ser utilizada para prejudicar o locatário de boa-fé, sobretudo quando o adquirente tinha ciência inequívoca da locação antes da aquisição do imóvel.

A jurisprudência tem reiteradamente defendido que a ausência de averbação ou registro na matrícula do imóvel não invalida a cláusula de vigência quando o

adquirente teve conhecimento prévio da locação. Em decisão emblemática, o Tribunal de Justiça de São Paulo afirmou:

O adquirente do imóvel pode denunciar o contrato de locação para reaver o imóvel adquirido que se encontra locado, nos termos do art. 8º da Lei n. 8.245/91, em caso de ausência de averbação do contrato no registro de imóvel. Todavia, tendo o adquirente ciência inequívoca acerca da locação vigente, não poderá exercer a denúncia do contrato, razão pela qual a improcedência da demanda é de rigor. (TJ-SP - AC: 1027035-46.2021.8.26.0562, Relator: Kioitsi Chicuta, Data de Julgamento: 13/06/2022, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/06/2022)

Essa interpretação privilegia a boa-fé e evita que formalidades excessivas sirvam de subterfúgio para condutas abusivas.

O objetivo do registro ou averbação é conferir publicidade ao contrato, protegendo o locatário e promovendo a transparência nas transações imobiliárias. No entanto, se a ciência do adquirente é comprovada por outros meios, como notificações, menções em instrumentos de compra e venda ou negociações prévias, a ausência de formalidade não deve prevalecer sobre a substância da relação contratual. Essa perspectiva fortalece a função social do contrato, prevista no artigo 421 do Código Civil, e resguarda a posição do locatário, frequentemente mais vulnerável na relação jurídica.

Ademais, a boa-fé objetiva, consagrada no artigo 422 do Código Civil, reforça a necessidade de moderação na aplicação de exigências formais. Negar a proteção ao locatário com base na ausência de registro ou averbação seria desproporcional quando o adquirente agiu de forma consciente e deliberada ao adquirir o imóvel locado. Nesse sentido, Gabriel Figueiredo também reconhece que, mesmo na falta de publicidade formal, “basta ao locatário demonstrar que o adquirente tinha ciência inequívoca do contrato”, pois essa abordagem “privilegia a função social do contrato de locação e reprime a má-fé do adquirente” (FIGUEIREDO apud SCAVONE JR., 2020, p. 41).

Portanto, ainda que o registro ou averbação do contrato de locação seja um mecanismo eficaz para assegurar a oponibilidade da cláusula de vigência, não pode ser considerado imprescindível em todas as circunstâncias. Quando comprovada a ciência inequívoca do adquirente, a proteção ao locatário deve prevalecer, em conformidade com os princípios de boa-fé, proporcionalidade e função social do

contrato. Essa interpretação equilibra segurança jurídica e flexibilidade, promovendo maior estabilidade nas relações locatícias e evitando litígios desnecessários.

2.2 PRINCIPAIS DESAFIOS PRÁTICOS E JURÍDICOS PARA A AVERBAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

A averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel enfrenta obstáculos significativos que comprometem a segurança jurídica do locatário. Um dos principais desafios é a dependência da cooperação do locador. Embora o locatário tenha legitimidade para solicitar a averbação, a efetivação desse procedimento frequentemente depende do locador, especialmente quando a matrícula do imóvel apresenta irregularidades ou informações desatualizadas que precisam ser corrigidas antes que o contrato possa ser averbado. Exemplos comuns incluem a necessidade de averbação de formal de partilha, retificação de dados ou atualização do estado civil dos proprietários, todas responsabilidades exclusivas do locador.

Essa situação é agravada pela cultura no Brasil de não manter as informações dos imóveis atualizadas nos registros públicos. Em estados como o Paraná¹, onde não há previsão de multa pela falta de abertura de inventários após determinado tempo do falecimento do autor da herança, é comum que imóveis passem por várias gerações de herdeiros sem que qualquer inventário seja realizado. Isso torna o processo de regularização extremamente dificultoso, pois a matrícula do imóvel não reflete a realidade jurídica atual, impedindo ou atrasando a averbação do contrato de locação e deixando o locatário em posição vulnerável.

Além das questões relacionadas à cooperação do locador, há dificuldades burocráticas e cartorárias significativas. Os cartórios, ao serem apresentados com o pedido de averbação, frequentemente exigem que a matrícula esteja atualizada e reflita com precisão a situação jurídica atual do imóvel. A Lei nº 6.015/1973, conhecida como Lei de Registros Públicos, estabelece, no Artigo 237, o princípio da continuidade do registro, dispondo que "ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro" (BRASIL, 1973). Isso permite ao oficial de registro exigir a

¹ Desde a entrada em vigor da Lei Estadual nº 18.573/2015 e da Resolução SEFA nº 1.527/2015, não há previsão de multa pelo atraso na abertura do inventário no estado do Paraná.

regularização de registros anteriores antes de efetuar novas averbações, assegurando que a cadeia de titularidade esteja completa e sem lacunas. A morosidade dos processos cartorários e a falta de padronização nos critérios adotados pelas serventias contribuem para atrasos e incertezas, comprometendo a eficácia da averbação como instrumento de publicidade do contrato.

Outro desafio relevante é a questão das assinaturas eletrônicas e digitais e a falta de padronização cartorária. O uso de assinaturas digitais cresceu significativamente, especialmente durante a pandemia de COVID-19, oferecendo vantagens em termos de agilidade e redução de custos. No entanto, a aplicação prática dessas assinaturas enfrenta obstáculos nos cartórios devido à ausência de critérios uniformes para sua validação. Alguns cartórios aceitam documentos assinados digitalmente com certificado no padrão ICP-Brasil, enquanto outros exigem assinaturas físicas com reconhecimento de firma. Há também divergências quanto ao formato dos documentos, como a exigência de arquivos em PDF/A ou a necessidade de validação por meio de plataformas específicas.

É importante destacar que, embora alguns doutrinadores entendam que a averbação ou registro do contrato de locação na matrícula do imóvel não seja imprescindível para a oponibilidade do contrato ao terceiro adquirente, bastando comprovar que o adquirente tinha ciência inequívoca do contrato, conforme exposto no tópico anterior, essa posição depende de interpretação jurisprudencial e não oferece garantia absoluta. Portanto, sempre que possível, deve-se buscar a averbação do contrato para evitar riscos desnecessários. A ausência de averbação pode deixar o locatário exposto à possibilidade de o novo proprietário não reconhecer a locação, mesmo que haja indícios de conhecimento prévio, uma vez que a segurança jurídica plena é alcançada com o cumprimento das formalidades legais.

Em síntese, os principais desafios práticos e jurídicos para a averbação dos contratos de locação incluem a dependência da cooperação do locador para a regularização de pendências na matrícula, as dificuldades burocráticas e cartorárias decorrentes da falta de atualização dos registros, a ausência de padronização na aceitação de assinaturas digitais pelos cartórios e a incerteza jurídica decorrente da falta de averbação. Superar esses obstáculos requer não apenas a colaboração entre locador e locatário, mas também ações institucionais e legislativas que promovam a atualização dos registros imobiliários, padronizem os procedimentos cartorários e

incorporem a modernização tecnológica nos processos de averbação, garantindo, assim, a segurança jurídica nas relações locatícias.

3 ANÁLISE DE CASO: PROJETO DE AVERBAÇÕES DO GRUPO MADERO

3.1 APRESENTAÇÃO DO GRUPO MADERO

3.1.1 Um breve histórico da empresa

Fundado em 2005 na cidade de Curitiba, Paraná, o Grupo Madero consolidou-se como uma das principais redes de restaurantes do Brasil, reconhecida pela qualidade de seus produtos e foco na experiência do consumidor. Sob a liderança de seu fundador e CEO, Junior Durski, a empresa experimentou um rápido processo de expansão, passando de um único restaurante para uma rede com cerca de 280 unidades distribuídas pelo país. O portfólio do grupo inclui marcas como Madero Steak House, Madero Container, Madero Burger, Jeronimo Burger e Jeronimo Track, fortalecendo sua presença nos segmentos de *casual dining* e *fast-food*.

O primeiro restaurante Madero nasceu em um casarão histórico na Rua Jaime Reis, em Curitiba, e rapidamente ganhou notoriedade pelos hambúrgueres gourmet, especialmente o "Madero Cheeseburger". A combinação de tradição culinária, técnicas modernas de preparação e ambientes aconchegantes conquistou o público local e impulsionou o reconhecimento nacional da marca.

A partir de 2010 o Grupo Madero iniciou um ambicioso plano de expansão. Adotando um modelo de negócios focado em lojas próprias, a empresa optou por não imobilizar capital em ativos imobiliários, preferindo a locação de imóveis para a instalação de seus restaurantes. Essa estratégia permitiu uma expansão mais ágil e menos onerosa em termos de capital fixo, já que reduziu a necessidade de investimentos elevados na aquisição de propriedades.

No entanto, para viabilizar essa expansão acelerada, o grupo utilizou alavancagem de capital, contraindo empréstimos e financiamentos que resultaram em um endividamento significativo. Ao final de 2022, a dívida da empresa aproximava-se

de 2,4 bilhões de reais², reflexo dos investimentos maciços na abertura de novas unidades e na infraestrutura necessária para manter o padrão de qualidade e eficiência operacional. Essa situação financeira levou a empresa a reavaliar sua estratégia de crescimento.

Em 2023, o Grupo Madero decidiu frear a expansão e concentrar esforços em "arrumar a casa"³. A empresa iniciou um processo de renegociação de suas dívidas, buscando alongar prazos e reduzir o custo financeiro, além de implementar medidas para melhorar a eficiência operacional e a gestão de custos. Essas ações visaram diminuir o nível de endividamento e fortalecer a estrutura financeira do grupo.

Atualmente, o Grupo Madero conta com um fluxo de caixa saudável e demonstra sinais de recuperação financeira⁴. O faturamento anual da empresa mantém-se robusto graças à consolidação das unidades existentes e à fidelização da clientela. Com a melhora dos indicadores financeiros, o grupo planeja retomar a expansão em 2025, adotando uma abordagem mais conservadora e sustentável. A intenção é crescer de forma orgânica, equilibrando investimentos e capacidade financeira, para assegurar a perenidade dos negócios e a manutenção da qualidade que caracteriza a marca.

A experiência do Grupo Madero ilustra os desafios e riscos associados a estratégias de expansão agressivas baseadas em alavancagem financeira, especialmente quando combinadas com a dependência de imóveis locados. A necessidade de garantir a segurança jurídica das operações torna-se ainda mais premente nesse contexto, evidenciando a importância de mecanismos legais que protejam os direitos dos locatários em face da alienação dos imóveis. A trajetória da empresa oferece valiosos *insights* sobre a gestão de riscos financeiros e jurídicos em processos de crescimento empresarial.

² VARGAS, Eduardo. Madero arquiteta IPO mesmo com R\$ 2,4 bilhões em dívidas e "dificuldades substanciais". Suno Notícias, 25 jun. 2021. Disponível em: <https://www.suno.com.br/noticias/madero-arquiteta-ipo-divida-24-bilhoes/>. Acesso em: 25 nov. 2024.

³ DINIZ, Mitchel. Madero tem menor dívida em 3 anos, mas vai manter "pé no freio" em abertura de lojas. InfoMoney, 2 ago. 2024. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/business/madero-tem-menor-divida-em-3-anos-mas-vai-manter-pe-no-freio-em-abertura-de-lojas/>. Acesso em: 25 nov. 2024.

⁴ RIPARDO, Sérgio. Madero prevê retomada de expansão e aposta em modelo integrado com Jeronimo. Bloomberg Línea, 29 out. 2024. Disponível em: <https://www.bloomberglinea.com.br/negocios/madero-preve-retomada-de-expansao-e-aposta-em-restaurante-integrado-com-jeronimo/>. Acesso em: 25 nov. 2024.

3.2 DESCRIÇÃO DO PROJETO DE AVERBAÇÕES

No final de 2020, o Grupo Madero iniciou uma força-tarefa focada na averbação de seus contratos de locação, com o objetivo de assegurar que seus direitos como locatário fossem plenamente protegidos e oponíveis a terceiros adquirentes, conforme previsto no Artigo 8º da Lei de Locações. Além da proteção jurídica, um dos principais motivadores para a implementação do projeto foi incrementar o *valuation* da empresa em um cenário de IPO (Oferta Pública Inicial), ou abertura de capital. A falta de averbação dos contratos poderia impactar negativamente a avaliação da empresa, uma vez que a insegurança jurídica gerada pela ausência de publicidade dos contratos de locação pode causar receio em potenciais investidores, que enxergam um risco elevado de perda de pontos comerciais e consequente redução da lucratividade. Isso afeta a percepção de risco e, conseqüentemente, o valor da empresa, tornando o processo de abertura de capital menos atraente. Os autores Neto e Brandão afirmam:

A partir dessa situação, pode-se observar que o custo de capital da empresa guarda relação direta com o seu risco. A relação entre risco e retorno, largamente documentada na literatura financeira, indica que projetos com maiores riscos somente são atrativos se os retornos esperados forem compatíveis com este maior nível de risco. Isso vale igualmente para empresas. Tipicamente, elas são empreendimentos sujeitos a vários fatores de risco. Alguns desses fatores são pertinentes a todas elas; outros, são específicos de empresas do mesmo segmento de mercado, e ainda há os fatores de risco que são particulares de cada empresa. Quanto mais presentes esses fatores de risco na empresa, maior retorno será exigido pelas partes que a financiam (sejam proprietários ou credores) (NETO; BRANDÃO, 2018, p. 109).

O projeto foi estruturado com o apoio conjunto do departamento jurídico interno e do departamento de expansão, responsável por gerenciar as relações da empresa com os locadores, incluindo proprietários de imóveis, imobiliárias e shopping centers. O departamento jurídico desempenha o papel de supervisão e coordenação do projeto, garantindo que todas as etapas do processo de averbação sigam rigorosamente as exigências legais e atendam aos requisitos específicos de cada contrato. A colaboração com o departamento de expansão é essencial, pois esta área intermedia a comunicação entre o Grupo e os locadores, facilitando a resolução de pendências e a coleta de documentos ou informações necessárias para o processo de averbação.

Além da atuação interna, o Grupo Madero conta com o apoio de um escritório terceirizado especializado em assessoria empresarial e jurídica. Esse escritório é responsável pela parte técnica do projeto, incluindo a regularização e legalização imobiliária, além do trabalho paralegal, que envolve a interação com os cartórios e a verificação da documentação necessária para o cumprimento dos requisitos de publicidade dos contratos. Essa parceria permite que o projeto de averbações seja conduzido de forma ágil e eficiente, otimizando processos e reduzindo entraves burocráticos.

O projeto teve início com um levantamento detalhado para identificar quais operações poderiam ser submetidas ao processo de averbação. Como critério de exclusão, foram desconsideradas as operações localizadas em shoppings e aeroportos, devido às características específicas desses contratos. A força-tarefa concentrou-se nas operações de "rua", visando à segurança jurídica dos contratos de locação de imóveis em locais independentes.

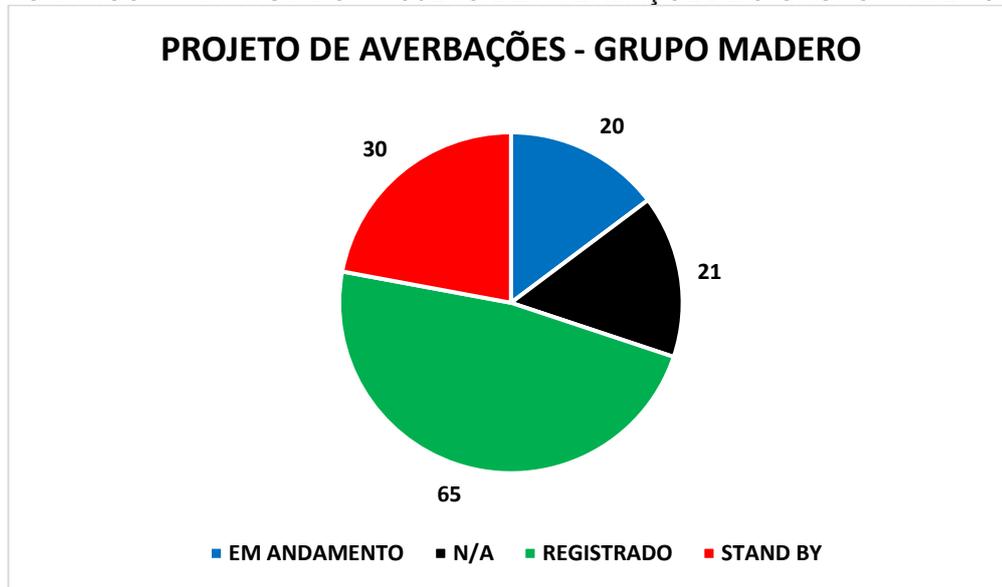
Foi realizado um levantamento documental abrangente, reunindo todos os contratos de locação, aditivos e documentos relacionados aos imóveis passíveis de averbação. Devido ao rápido crescimento do Grupo Madero, alguns processos e procedimentos de documentação só foram implementados recentemente, o que trouxe dificuldades específicas para a averbação dos contratos mais antigos. Os dados foram organizados em uma planilha centralizada, registrando informações essenciais como endereço completo, número de matrícula do imóvel, cartório responsável, tipo e modelo da operação, forma de ocupação, presença de cláusula de vigência, prazo de vigência contratual e status da averbação. Esse levantamento minucioso permitiu identificar os principais obstáculos e o tempo médio para a conclusão das averbações, oferecendo um panorama detalhado dos desafios enfrentados ao longo do projeto.

3.3 RESULTADOS E OBSTÁCULOS ENCONTRADOS

O projeto de averbações conduzido pelo Grupo Madero abrangeu um total de 136 casos. Destes, 19 foram descartados por se tratarem de containers em estacionamentos de shoppings, não sendo passíveis de averbação, e outros 2 por estarem em faixas de domínio sob concessão. Assim, restaram 115 contratos passíveis de averbação. Até a data de conclusão do estudo, em 1º de novembro de

2024, foram registrados 65 contratos, enquanto 20 estavam em andamento e 30 em *stand by*, conforme ilustrado no (GRÁFICO 1). Os principais motivos para os casos em *stand by* foram a necessidade de regularização de registros pré-existentes, presente em 16 casos, e a recusa expressa do locador em 14 casos.

GRÁFICO 1 – STATUS DO PROJETO DE AVERBAÇÕES DO GRUPO MADERO



Analisando os 65 contratos registrados, observou-se que a média de tempo desde o início das tratativas para averbação até o efetivo registro foi de 452 dias. O tempo médio desde o primeiro protocolo até o registro foi de 293 dias, com uma média de 2,49 protocolos por contrato. Desses casos, apenas 20 tiveram o registro deferido com apenas um protocolo, sem quaisquer exigências pelo Registro de Imóveis, conforme ilustrado no (GRÁFICO 2). Nos casos em andamento ou em *stand by*, a média de tempo desde o início das tratativas até 1º de novembro de 2024 foi de 1.013 dias, e desde o primeiro protocolo foi de 751 dias, apresentando uma média de 2,36 protocolos por contrato. Destes, 14 ainda não haviam sido protocolados, sendo 3 novos contratos, 1 aguardando regularização do imóvel e 10 em que o locador não autorizou a averbação.

GRÁFICO 2 – QUANTIDADE DE PROTOCOLOS POR CASO REGISTRADO



FONTE: O autor (2024).

Considerando apenas as exigências que poderiam ser resolvidas pelo Grupo Madero, identificou-se, no conjunto total dos casos passíveis de averbação, uma média de 1,81 exigências por processo. Exigências como a emissão de certidões atualizadas, que eram realizadas diretamente pelo escritório terceirizado responsável pelo paralegal, foram desconsideradas nesse cálculo. As exigências foram divididas em quatro grandes grupos: assinaturas, retificação de contrato, regularização de matrícula e apresentação de documentos. O grupo de assinaturas englobou 35 casos que exigiram a regularização de assinaturas, como reconhecimento de firmas em contratos assinados fisicamente, dificuldades dos cartórios em validar assinaturas digitais, necessidade de assinar novamente o contrato, falta de assinaturas de testemunhas ou ausência de assinatura de anuentes.

A retificação de contrato foi necessária em 43 casos, onde os cartórios solicitaram alguma correção, obrigando as partes a assinarem um aditivo. As situações mais comuns foram a necessidade de delimitação do espaço locado, principalmente quando este se encontra dentro de uma área maior, exigindo a contratação de memorial descritivo e levantamento topográfico, o que ocorreu em 14 casos. Em 7 casos, houve a necessidade de inclusão da cláusula de vigência, e em outros foram requeridas retificações de erros materiais ou atualizações no contrato, como a qualificação das partes, atualização de estado civil dos locadores ou inclusão da anuência de credor hipotecário.

A regularização de matrícula apresentou obstáculos em 45 casos, onde os cartórios solicitaram algum tipo de regularização na matrícula do imóvel. Os problemas mais comuns incluíram a regularização da propriedade do imóvel em 19 casos, envolvendo a averbação de formal de partilha, registro de certidão de óbito e

formalização de transferência de propriedade. Em 18 casos, houve a necessidade de atualização de dados na matrícula, contemplando a retificação de erros em registros anteriores, atualização de estado civil dos locadores e inclusão ou exclusão da qualificação de cônjuges, além da averbação de construção ou demolição de imóvel anterior. Em 9 casos, foi exigida a baixa de gravames anteriores, envolvendo hipotecas, contratos de locação anteriores, indisponibilidade de bens dos locadores ou registro anterior de contaminação ambiental. Em 4 casos de sublocação, foi solicitada a averbação do contrato de locação pelo sublocador, sendo que em 3 deles o sublocador se negou a fazê-lo.

A apresentação de documentos foi requerida em 23 casos, nos quais os cartórios solicitaram documentação adicional. Os pedidos mais comuns foram documentos de representação de quem assinou o contrato, presentes em 16 casos, e documentos pessoais do locador, em 5 casos. Também foram solicitados documentos do imóvel, como a CNO (Certidão Negativa de Obra), certidão de origem de lote, certidão de óbito e, em um dos casos, um alvará de autorização judicial para a locação, visto que o imóvel pertencia a um espólio e o inventariante não era herdeiro.

Conclui-se que, muitas vezes, os cartórios fazem exigências que fogem da alçada do locatário, deixando-o desamparado caso não conte com a colaboração do locador. A experiência adquirida com o projeto de averbações permitiu ao Grupo Madero identificar as principais exigências realizadas pelos registros de imóveis. Com base nisso, a empresa passou a preparar todos os seus novos contratos no "modelo de averbações", que inclui a descrição exata do imóvel conforme consta na matrícula, a delimitação do espaço locado com anexação de memorial descritivo e levantamento topográfico, e a qualificação completa de todas as partes, incluindo anuentes. Além disso, passou a utilizar assinaturas digitais com certificado padrão ICP-Brasil ou assinaturas físicas quando o locador não possui certificado digital, incluindo também as assinaturas de duas testemunhas.

A empresa realiza uma análise prévia da documentação do imóvel para identificar possíveis irregularidades e, se encontradas, estabelece prazos contratuais para que o locador as regularize. Inclui-se a cláusula de vigência, prevendo multa caso o locador não colabore com a averbação, entre outras medidas. Mesmo adotando todas essas precauções, ainda podem surgir exigências por parte do cartório. Essa abordagem proativa visa antecipar possíveis obstáculos e facilitar o processo de averbação, garantindo maior segurança jurídica nas operações do grupo. A

padronização dos contratos e a atenção às demandas cartorárias refletem o aprendizado adquirido e demonstram o compromisso do Grupo Madero em aprimorar continuamente seus processos, assegurando a proteção dos direitos do locatário e a continuidade de suas atividades empresariais.

3.4 CASOS RELEVANTES

A análise detalhada de casos específicos enfrentados pelo Grupo Madero no processo de averbação de contratos de locação ilustra a complexidade e os obstáculos encontrados, destacando a necessidade de reformas estruturais para aprimorar a segurança jurídica nas relações locatícias.

No caso de uma operação em Ponta Grossa (PR), as tratativas para averbação iniciaram-se em abril de 2021. O contrato original não mencionava o número da matrícula do imóvel e apenas um dos proprietários figurava como locador, embora a matrícula apresentasse vários proprietários. Foi necessário elaborar um aditivo contratual para retificar o objeto do contrato e incluir todos os proprietários como locadores. O aditivo foi enviado aos locadores em julho de 2021, mas a primeira manifestação ocorreu apenas em março de 2022, evidenciando a demora na obtenção da colaboração necessária. Após a assinatura do aditivo em julho de 2022, o primeiro protocolo no cartório ocorreu, resultando em diversas exigências, como a apresentação de documentos de representação dos locadores, inclusão da qualificação completa das testemunhas e a necessidade de averbar a construção do imóvel. Este último exigiu uma série de documentos técnicos, como certidão municipal de metragens, habite-se, ART-CREA e certidão negativa de débitos previdenciários. O processo envolveu múltiplos protocolos e notas devolutivas, com exigências adicionais surgindo a cada etapa. Somente em março de 2024, após quase três anos de esforços, a averbação da construção foi deferida. No entanto, até novembro de 2024, o registro da locação ainda não havia sido concluído, demonstrando a morosidade e complexidade enfrentadas.

Em uma operação em São José dos Campos (SP), o contrato de locação de um terreno enfrentou dificuldades relacionadas à delimitação do espaço locado dentro de uma área maior. Iniciadas as tratativas em abril de 2021, o cartório exigiu a apresentação de memorial descritivo e levantamento topográfico, além de retificações no contrato para incluir a matrícula correta e descrever a área locada. Enquanto essas

exigências eram atendidas, o locador manifestou a intenção de não renovar o contrato e vender o imóvel, levando a empresa a ingressar com ação renovatória. Tentativas de averbar o contrato e a existência da ação na matrícula foram frustradas pela negativa do cartório, que alegou falta de previsão legal. Em agosto de 2024, a empresa recebeu notificação da venda do imóvel e buscou assegurar a manutenção da locação com base na cláusula de vigência que constava em contrato, com a seguinte redação:

8.3. Em qualquer hipótese de venda do Imóvel para terceiro, o presente Contrato continuará vigente e oponível ao terceiro adquirente. O LOCADOR obriga-se a respeitar as condições prescritas no presente Contrato e também dar notícia de sua existência ao adquirente. O LOCATÁRIO poderá averbar este Contrato junto à matrícula do Imóvel para a plena eficácia desta cláusula (GRUPO MADERO, 2018, cláusula 8.3).

Contudo, sem a averbação, a empresa ficou em situação vulnerável, evidenciando os riscos decorrentes das dificuldades no processo de registro.

O caso de outra operação em São Paulo, destacou obstáculos relacionados à validação de assinaturas digitais. As tratativas iniciaram-se em abril de 2021, mas o cartório recusou-se a aceitar o contrato assinado digitalmente, mesmo com certificados no padrão ICP-Brasil. Diversas notas devolutivas foram emitidas, solicitando que os documentos fossem apresentados em formato PDF/A e com assinaturas que pudessem ser validadas conforme as normas internas do cartório. Após múltiplos protocolos e tentativas, incluindo a autenticação dos documentos em tabelionato de notas, o cartório continuou a recusar o registro. Somente em abril de 2024, após apresentar os documentos em formato físico e cumprir todas as exigências, o registro foi finalmente deferido, após mais de três anos de tentativas.

Na unidade em Cuiabá, as tratativas iniciaram-se em agosto de 2021, e o processo de averbação foi marcado por exigências que surgiam a cada novo protocolo. Inicialmente, o cartório exigiu a elaboração de um aditivo corrigindo erros materiais no contrato. Após cumprir essa exigência, novas demandas surgiram, como a necessidade de atualizar o estado civil e o número do RG do locador cedente. A validação de assinaturas digitais também foi um entrave, com o cartório alegando certificados expirados e recusando documentos que não pudessem ser validados em seus sistemas. Foram necessários oito protocolos e três aditivos até que, em maio de 2024, o registro fosse finalmente concluído, após quase três anos de procedimentos.

O caso de uma unidade em Guarujá (SP), ilustra a resistência cartorária diante de interpretações questionáveis da legislação. As tratativas para averbação iniciaram-se em novembro de 2020, e o cartório exigiu a apresentação de alvará judicial autorizando a locação, sob o argumento de que o imóvel pertencia a um espólio e o inventariante não era herdeiro. Apesar dos argumentos jurídicos apresentados pela empresa, o cartório manteve sua posição, levando à suscitação de dúvida registral. Em fevereiro de 2022, a dúvida foi julgada procedente em favor da empresa, determinando o registro do contrato sem necessidade de alvará. O cartório, então, procedeu ao registro em maio de 2022. Esse caso evidencia como exigências cartorárias sem respaldo legal podem atrasar significativamente o processo de averbação.

Em Gramado (RS) a situação foi ainda mais delicada. O contrato foi assinado em dezembro de 2020, e, poucos meses depois, em março de 2021, o locador notificou a venda do imóvel, solicitando a assinatura de um termo de renúncia à compra. Com o imóvel já vendido, tornou-se impossível obter a assinatura do antigo proprietário para a averbação. A empresa conseguiu regularizar os documentos apenas em setembro de 2022, após a colaboração do novo locador. Embora, neste caso, o novo proprietário tenha concordado em manter o contrato, o episódio demonstra a vulnerabilidade do locatário quando não consegue averbar o contrato antes da alienação do imóvel.

Já em Brasília, iniciadas as tratativas em fevereiro de 2022, o cartório recusou-se a aceitar documentos assinados digitalmente por meio de plataformas como QualiSign e DocuSign, apesar de serem amplamente reconhecidas. Exigiu-se que os documentos fossem assinados fisicamente e desmaterializados por cartório de notas. Após atender a essas exigências, o registro foi deferido em agosto de 2022. Esse caso evidencia a falta de padronização e a resistência de alguns cartórios em aceitar a modernização tecnológica.

Por fim, uma operação em Balneário Camboriú (SC) enfrentou dificuldades significativas devido à falta de cooperação do locador. As tratativas iniciaram-se em maio de 2021, mas foi necessário elaborar um aditivo para corrigir erro material no número da matrícula. O locador mostrou-se resistente, exigindo cláusulas onerosas e, posteriormente, recusando-se a cooperar. Quando o protocolo foi finalmente realizado em agosto de 2023, o cartório identificou a necessidade de alterar a destinação das unidades, que constavam como apartamentos residenciais, mas eram utilizadas

comercialmente. Além disso, o contrato carecia de cláusula de vigência. Sem a colaboração do locador para realizar as alterações necessárias, o processo ficou paralisado, deixando o locatário desprotegido.

Esses casos demonstram que o processo de averbação dos contratos de locação enfrenta obstáculos que muitas vezes estão além do controle do locatário. A dependência da cooperação do locador, as exigências cartorárias variadas e, por vezes, infundadas, a falta de padronização nos procedimentos e a resistência à aceitação de assinaturas digitais são desafios recorrentes. Essas dificuldades resultam em processos morosos, com múltiplos protocolos, notas devolutivas e exigências que podem se estender por anos, expondo o locatário a riscos significativos, especialmente em caso de alienação do imóvel.

A experiência do Grupo Madero evidencia a necessidade de reformas estruturais nos procedimentos de registro imobiliário, visando à padronização das exigências, à modernização tecnológica dos cartórios e à possibilidade de o locatário proceder à averbação independentemente de obstáculos impostos pelo locador. Somente com essas mudanças será possível garantir a segurança jurídica nas relações locatícias, proteger os direitos dos locatários e promover um ambiente de negócios mais seguro e confiável.

4 CONCLUSÃO

4.1 SÍNTESE DOS PRINCIPAIS ACHADOS

O presente estudo explorou os desafios enfrentados no processo de averbação de contratos de locação na matrícula de imóveis, com foco especial nas dificuldades práticas e jurídicas que comprometem a segurança jurídica dos locatários. A análise revelou que, apesar de a legislação prever mecanismos para proteger os direitos do locatário em caso de alienação do imóvel, a efetividade dessas medidas é frequentemente limitada por obstáculos burocráticos, cartorários e pela dependência da cooperação do locador.

Os casos examinados evidenciaram que a averbação do contrato de locação é um processo complexo e moroso, frequentemente marcado por exigências cartorárias excessivas e falta de padronização nos procedimentos. As exigências variaram desde a necessidade de retificações contratuais, correções de erros

materiais, apresentação de documentos adicionais, até a regularização de pendências na matrícula que são de responsabilidade exclusiva do locador. Em muitos casos, o locatário se viu impedido de efetivar a averbação devido à inércia ou recusa do locador em cooperar, mesmo quando cumpria todas as suas obrigações contratuais.

A validação de assinaturas digitais emergiu como um entrave significativo, com cartórios apresentando resistência em aceitar documentos assinados eletronicamente, mesmo quando atendiam aos padrões legais estabelecidos. Essa resistência resultou em múltiplos protocolos, notas devolutivas e atrasos que se estenderam por anos, comprometendo a eficácia da cláusula de vigência e expondo o locatário a riscos consideráveis.

A dependência da colaboração do locador mostrou-se um fator crítico que afeta diretamente o direito do locatário. Situações em que o locador se recusou a assinar aditivos necessários ou a corrigir informações na matrícula do imóvel impediram a averbação, deixando o locatário em posição vulnerável diante de terceiros adquirentes. Mesmo quando o locatário adotou medidas proativas, como a elaboração de contratos alinhados às exigências conhecidas e a antecipação de possíveis entraves, tais esforços nem sempre foram suficientes para superar as barreiras impostas.

Os casos também destacaram a falta de uniformidade nos procedimentos cartorários, com exigências variando significativamente entre diferentes serventias. A ausência de padronização não apenas prolonga o processo de averbação, mas também gera insegurança jurídica, dificultando o planejamento e a proteção dos interesses do locatário.

Em suma, os principais achados deste estudo apontam para a existência de lacunas significativas entre a previsão legal de proteção ao locatário e a realidade prática enfrentada no processo de averbação de contratos de locação. A combinação de burocracia excessiva, falta de padronização, resistência à modernização tecnológica e dependência da cooperação do locador cria um ambiente desfavorável ao locatário, comprometendo a eficácia das garantias legais e a segurança jurídica das relações locatícias.

Esses desafios ressaltam a necessidade de reformas estruturais nos procedimentos de registro imobiliário, visando à simplificação e padronização das exigências cartorárias, à modernização tecnológica das serventias e à implementação de mecanismos legais que permitam ao locatário proceder à averbação

independentemente de obstáculos impostos pelo locador. Somente com tais medidas será possível assegurar a efetividade dos direitos do locatário, promover a segurança jurídica e fortalecer a confiança nas relações imobiliárias.

4.2 RECOMENDAÇÕES PARA MAIOR SEGURANÇA JURÍDICA NAS LOCAÇÕES E PERSPECTIVAS FUTURAS

Diante dos desafios identificados no processo de averbação dos contratos de locação, é essencial adotar medidas que reforcem a segurança jurídica nas relações locatícias e facilitem a efetivação desse procedimento. Uma das principais recomendações é a precaução na elaboração e assinatura dos contratos. Antes de formalizar o acordo, o locatário deve realizar uma análise detalhada da documentação do imóvel, verificando a existência de pendências como irregularidades na matrícula, gravames ou falta de atualizações necessárias. Caso sejam identificados problemas, é crucial estipular no contrato a obrigação do locador de sanar tais pendências em um prazo determinado, assegurando que o imóvel esteja apto para a averbação e evitando obstáculos futuros.

Além disso, o contrato deve conter informações precisas e completas de todas as partes envolvidas, incluindo dados corretos do locador e do locatário, com qualificações detalhadas. A delimitação exata do espaço locado, conforme descrito na matrícula do imóvel, deve ser claramente especificada no contrato. Recomenda-se anexar um memorial descritivo e levantamento topográfico, especialmente quando o espaço locado está inserido em uma área maior, para auxiliar na identificação precisa do imóvel e evitar questionamentos cartorários. A inclusão da cláusula de vigência é fundamental, garantindo que o contrato de locação permanecerá em vigor até o término do prazo estipulado, mesmo que o imóvel seja alienado a terceiros. Para assegurar a eficácia dessa cláusula, é importante prever no contrato uma disposição que obrigue o locador a cooperar com a averbação na matrícula do imóvel, estabelecendo um prazo para cumprimento dessa obrigação e prevendo uma multa em caso de descumprimento.

No que diz respeito à formalização do contrato, é crucial que este seja assinado de forma aceita pelos cartórios. As opções viáveis incluem a assinatura física com reconhecimento de firma de todas as partes e testemunhas, ou a assinatura digital com certificado no padrão ICP-Brasil, garantindo a validade jurídica do

documento eletrônico. É importante verificar se o cartório competente aceita documentos assinados digitalmente e atender aos requisitos técnicos específicos, como o formato PDF/A. Adicionalmente, recomenda-se que o locatário antecipe possíveis exigências cartorárias, preparando previamente documentos de representação, certidões atualizadas e quaisquer outros documentos que possam ser solicitados. Manter um diálogo aberto e colaborativo com o locador pode facilitar a resolução de pendências e agilizar o processo de averbação.

Considerando as dificuldades enfrentadas, surgem propostas de mudanças legislativas e perspectivas futuras para aprimorar a segurança jurídica nas locações. Uma sugestão é a possibilidade de averbação judicial, permitindo que o locatário recorra ao Judiciário para obter uma ordem que determine a averbação do contrato na matrícula do imóvel, especialmente nos casos em que o locador se recusa injustificadamente a cooperar ou há pendências na matrícula que não podem ser resolvidas diretamente pelo locatário. Outra proposta é a criação da figura da "pré-averbação", consistindo em registrar na matrícula uma informação preliminar de que o locatário solicitou a averbação e está em processo de cumprimento das exigências cartorárias. Esse mecanismo conferiria ao locatário uma proteção imediata, ainda que parcial, enquanto as formalidades necessárias são concluídas.

Adicionalmente, propõe-se uma alteração legislativa que imponha ao locador a obrigação legal de cooperar para a averbação do contrato quando este contiver a cláusula de vigência. Essa obrigação poderia ser inserida na Lei nº 8.245/1991, estabelecendo que o locador deve fornecer todos os documentos e autorizações necessários para a efetivação da averbação dentro de prazos razoáveis. Em caso de descumprimento, poderiam ser previstas sanções, como multas ou a possibilidade de o locatário proceder à averbação independentemente da colaboração do locador, mediante comprovação da recusa ou inércia.

No âmbito institucional, é necessário promover a padronização dos procedimentos cartorários em todo o país. A uniformização das exigências reduziria a insegurança jurídica e tornaria o processo mais transparente e eficiente. A modernização tecnológica dos cartórios é essencial, com investimentos em sistemas informatizados integrados e capacitação dos profissionais para o uso de tecnologias digitais, agilizando os serviços e facilitando a aceitação de documentos eletrônicos.

Por fim, é essencial promover a conscientização e educação dos agentes envolvidos. Campanhas informativas e programas de formação para locadores,

locatários, advogados e profissionais do setor imobiliário podem disseminar o conhecimento sobre a importância da averbação, as obrigações legais de cada parte e os procedimentos corretos a serem seguidos. A difusão de boas práticas contribuirá para reduzir conflitos, agilizar processos e fortalecer a segurança jurídica nas locações.

Em conclusão, a adoção de práticas preventivas na elaboração e formalização dos contratos, a implementação de mudanças legislativas que facilitem a averbação e a modernização dos procedimentos cartorários são estratégias eficazes para promover a segurança jurídica nas relações locatícias. A implementação dessas sugestões depende da articulação entre os poderes Legislativo, Judiciário e Executivo, bem como da participação ativa da sociedade civil e dos profissionais do setor. Com esforços conjuntos, é possível aprimorar o ordenamento jurídico, proteger os direitos dos locatários e locadores e fomentar um mercado imobiliário mais transparente e confiável.

REFERENCIAS

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 10 nov. 2024.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, 21 out. 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 10 nov. 2024.

GRUPO MADERO. **Contrato de Locação Comercial**. Curitiba, 2018. Documento interno.

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de A. **Comentários à lei de locações**: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. 2nd ed. Barueri: Manole, 2022. E-book. p.12. ISBN 9786555768169. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555768169/>. Acesso em: 23 out. 2024.

NETO, Jocildo Figueiredo C.; BRANDÃO, José W. **Valuation Empresarial**. Rio de Janeiro: Editora Alta Books, 2018. E-book. p.109. ISBN 9786555201130. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555201130/>. Acesso em: 25 nov. 2024.

SCAVONE JR., Luiz Antonio. **Lei do Inquilinato - Comentada Artigo por Artigo - 3ª Edição 2021**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. E-book. p.27. ISBN 9788530992040. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530992040/>. Acesso em: 11 nov. 2024.

TJ-SP. **AC: 10270354620218260562 SP 1027035-46.2021.8.26.0562**, Relator: Kioitsi Chicuta, Data de Julgamento: 13/06/2022, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/06/2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/1547755431>. Acesso em: 11 nov. 2024.