

NOTÍCIAS

Lei americana visa enfraquecer sigilo bancário:

Prevista para começar a vigorar em 2013, a Foreign Account Tax Compliance Act visa permitir a Receita Federal Americana descobrir quem são os contribuintes americanos que enviam dinheiro para fora do país para não pagar impostos, mediante informações enviadas por instituições financeiras mundiais que aderirem à lei. O banco que não aderir será considerado não cooperante e, assim, poderá ter 30% dos rendimentos obtidos em transações realizadas nos EUA retidos na fonte, prejudicando seriamente suas atividades.

Alienação Fiduciária – Reintegração de Posse:

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que os imóveis de inadimplentes podem ser recuperados pelo credor antes da realização de leilões extrajudiciais. A Corte entendeu que nos contratos de alienação fiduciária - em que o próprio imóvel é dado como garantia do pagamento - não há necessidade de esperar a venda do bem para pedir a reintegração de posse.

ANÁLISE

A IMPORTÂNCIA DA CLÁUSULA DE VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO EM CASO DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

Um dos princípios que regem as relações locatícias é o dever de respeitar o prazo de vigência do contrato celebrado entre as partes.

No entanto, tal princípio comporta algumas exceções. Uma delas - pouco conhecida pelo mercado em geral - é a possibilidade de que um novo proprietário do imóvel locado, que tenha adquirido o mesmo no curso da locação, decida pela rescisão da locação, mesmo que o prazo do contrato ainda não tenha terminado. O novo proprietário terá esse direito caso não haja no contrato uma cláusula própria denominada “Cláusula de Vigência em caso de Alienação”, conforme preconiza o artigo 8º da lei 8.245 de 1991 (“Cláusula de Vigência”).

Em outras palavras, aquele que adquiriu um imóvel locado por tempo determinado, cujo contrato de locação não possua cláusula estabelecendo que, em caso de alienação do imóvel locado, referida locação será respeitada e continuará vigendo, ou seja, que não possua a Cláusula de Vigência, poderá notificar o locatário para que ele desocupe o imóvel em até 90 dias contados da mencionada notificação. O novo proprietário poderá efetuar a mencionada notificação face ao locatário dentro do prazo de 90 dias a contar do registro da escritura de venda e compra na matrícula do imóvel

Adicionalmente, é importante ressaltar que não basta a mera inserção da Cláusula de Vigência no contrato de locação para que o mesmo deva ser respeitado pelo novo proprietário. A Lei exige que o referido contrato de locação seja averbado perante o oficial de registro de imóveis competente, na matrícula do imóvel. Esta exigência leva em consideração o terceiro adquirente, que terá ciência prévia da Cláusula de Vigência para tomar de forma clara a decisão de adquirir o imóvel, sabendo que terá que respeitar o prazo da atual locação.

A inclusão da Cláusula de Vigência em caso de alienação no contrato de locação, portanto, deve ser uma escolha consciente e refletir os interesses das partes, pois sua inclusão certamente trará efeitos significativos para ambas as partes, inclusive econômicos.

Neste sentido, o locador que assina um contrato de locação com a Cláusula de Vigência pode ter dificuldades quando quiser vender o imóvel ou pode ter o preço de alienação do mesmo reduzido, já que o novo proprietário terá a obrigação de respeitar a locação e conviver com um locatário até que o prazo do contrato se esgote, o que pode ir

Na prática, a decisão significa que o tempo para retomar a posse do bem poderá ser reduzido, assim como os riscos da concessão de crédito imobiliário e dos juros dos financiamentos.

STF julga sistema de cotas raciais em universidades: O novo presidente do Supremo Tribunal Federal (STF), ministro Carlos Ayres Britto, deu início ao julgamento de uma ação que questiona a legalidade das cotas para negros nas universidades brasileiras.

Preliminarmente, a maioria de votos deu-se a favor da instituição de quotas.

SUCHODOLSKI
ADVOGADOS –
40 ANOS

Suchodolski Advogados obteve decisão favorável do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, suspendendo liminarmente multa aplicada pela ANATEL contra empresa de telecomunicação cuja investigação e autuação envolveu quebra ilegal de sigilo de dados.

O escritório Suchodolski Advogados realizou uma grande atualização em seu sistema de TI. Provido de servidores e sistemas de última geração, o escritório volta a ser referência em Tecnologia da Informação dentre escritórios de advocacia.

de encontro aos interesses deste possível comprador.

Por outro lado, o locatário que assina o contrato com a referida cláusula se sentirá mais confortável para realizar obras e benfeitorias no imóvel, com a segurança de que seu investimento será assegurado por todo o prazo contratado para a locação. Ausente a Cláusula de Vigência, o locatário pode ser notificado para desocupar o imóvel em 90 dias e, se não o fizer, pode ter uma ação de despejo movida contra si, sem ter direito ao recebimento de qualquer indenização por parte do novo proprietário do imóvel.

Assim, a existência da Cláusula de Vigência, que no momento da assinatura do contrato de locação pode parecer um mero detalhe, pode revelar-se muito importante e trazer consequências extremamente significativas para os dois lados, valendo conferir atenção a este tópico quando da celebração dos novos contratos, bem como quando da renovação de contratos atuais.

Mellina Galvanin

Atenção: Os temas abordados nas notícias e no texto de interesse não repercutem, necessariamente, o posicionamento adotado ou recomendado pela SAA.