Conceito

É uma cláusula que, se presente no contrato de locação com prazo determinado, garante ao locatário a permanência no imóvel até o fim do prazo mesmo na hipótese de o locador alienar o imóvel.

> **Art. 8º, LI:** 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.

A cláusula de vigência constitui exceção ao princípio da relatividade dos efeitos do contrato, segundo o qual o contrato não produzirá efeitos (sejam benefícios ou malefícios) a terceiros que dele não sejam parte. Nesta hipótese, o adquirente, promissário comprador ou cessionário não participaram da constituição do contrato de locação, mas serão obrigados a respeitar seu término, é claro, contanto que soubessem da existente cláusula de vigência do contrato.

Requisitos

Para que a cláusula de vigência tenha plena eficácia, exige-se:

- Cláusula expressa (escrita);
- Averbação do contrato na matrícula do imóvel (bem imóvel) ou no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do locador (bem móvel) — necessário para *dar conhecimento* da *existência da cláusula de vigência* a *terceiros*, tendo em vista que estes não são parte integrante do contrato de locação e é de seu interesse saber a atual situação do bem objeto do contrato.
- Em **regra**, a publicidade dos contratos de locação *não é necessária*. Apenas se exige no caso da cláusula de vigência, sob pena de esta não produzir seus efeitos.

> **Art. 576, CC:** 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 Documentos do domicílio do locador, quando a coisa for móvel; e será o Registro de Imóveis da respectiva circunscrição, quando imóvel.

Inexistência da Cláusula de Vigência

No caso de a cláusula de vigência não constar expressamente no contrato de locação, os *adquirentes* do imóvel terão de observar o *prazo de 90 dias* para *retomar a posse do imóvel* do locatário. Não poderá o locatário ser retirado do imóvel antes disso e não poderá o locador reivindicar a posse do bem após este prazo.

> **Art. 576, §2º, CC:** 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.

OBS.: Caso o adquirente não fizer a denúncia do contrato dentro de 90 dias do registro da venda, presume-se a renúncia do direito de reaver a posse do bem, e o locatário poderá continuar com ela até o término do prazo contratual.