

Reajuste do aluguel em 2025 e segurança nas transações imobiliárias: a Lei do Inquilinato e a centralidade da matrícula como instrumentos de equilíbrio contratual e estabilidade civil

Rent adjustment in 2025 and security in real estate transactions: the Tenancy Law and the centrality of registration as instruments of contractual balance and civil stability

Paulo Vitor Faria da Encarnação

Resumo

O artigo examina o reajuste do aluguel em agosto e setembro de 2025 com base no IGP-M, analisando seus impactos à luz da Lei do Inquilinato e da preservação do equilíbrio contratual. Também discute os direitos e deveres das partes, a função social do contrato e os mecanismos de conciliação como meios de solução célere de litígios. No campo imobiliário, aborda a relevância da matrícula livre de impedimentos judiciais como elemento de segurança e estabilidade, reforçando a importância da *due diligence* documental e da eficiência processual para a confiança no mercado.

Palavras-chave

Reajuste do aluguel; Lei do Inquilinato; IGP-M; Segurança jurídica; Matrícula imobiliária.

Abstract

The article examines rent adjustments in August and September 2025 based on the IGP-M index, analyzing their impacts in light of the Tenancy Law and the preservation of contractual balance. It also discusses the rights and duties of the parties, the social function of the contract, and conciliation mechanisms as means of rapid dispute resolution. In the real estate field, it addresses the relevance of registration free of legal impediments as an element of security and stability, reinforcing the importance of documentary due diligence and procedural efficiency for market confidence.

Keywords

Rent adjustment; Tenancy Law; IGP-M; Legal certainty; Real estate registration.

Introdução

O estudo das relações locatícias e das transações imobiliárias revela a importância de compreender o modo como o direito civil estrutura mecanismos de preservação do equilíbrio contratual e da segurança jurídica. Em um cenário de constantes oscilações econômicas, como o que se verifica no reajuste do aluguel pelo IGP-M nos meses de agosto e setembro de 2025, a simples aplicação automática de índices pode conduzir a resultados incompatíveis com a função social do contrato, exigindo análise crítica e fundamentada para que a disciplina legal não se converta em fonte de injustiça ou de desajuste nas prestações.

A Lei 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato, estabelece um conjunto de deveres e direitos que não apenas organiza a locação urbana, mas projeta valores de justiça contratual, impondo limites ao exercício da autonomia privada. As previsões legais relativas à proporcionalidade da multa rescisória, à persistência das obrigações até a entrega das chaves e à possibilidade de revisão judicial diante de situações excepcionais exemplificam o modo como a legislação busca assegurar que o contrato cumpra a sua finalidade econômica e social. A interpretação desses dispositivos exige, contudo, sensibilidade para as mudanças conjunturais, pois a rigidez absoluta no cumprimento de cláusulas previamente estipuladas pode frustrar a própria razão de ser do contrato.

De igual modo, a análise das transações imobiliárias evidencia que a segurança jurídica não se alcança apenas pela celebração formal do negócio, mas pela observância rigorosa das exigências registrárias. A matrícula do imóvel, ao concentrar informações sobre domínio, ônus e impedimentos, desempenha papel essencial na proteção de terceiros e na estabilidade do sistema. A ausência de publicidade registral adequada ou a existência de vícios formais compromete não apenas a validade do negócio entre as partes, mas também a confiança de toda a coletividade no funcionamento do mercado imobiliário.

Nesse contexto, a conjugação entre tutela preventiva e soluções céleres mostra-se indispensável. O uso de tutelas provisórias, a valorização da conciliação em ambiente eletrônico, a realização de *due diligence* documental e a busca pela eficiência processual são instrumentos que, em conjunto, permitem compatibilizar autonomia privada, proteção da confiança e estabilidade social. Mais do que um debate teórico, trata-se de questão prática que envolve a efetividade do direito civil e a concretização de valores constitucionais.

Assim, o presente artigo tem como objetivo examinar o reajuste do aluguel pelo IGP-M em 2025 e a disciplina da Lei do Inquilinato à luz das exigências de equilíbrio contratual, bem como analisar a importância da matrícula livre de impedimentos judiciais para a segurança nas transações imobiliárias. A abordagem proposta parte do reconhecimento de que a legislação deve ser interpretada de forma a assegurar não apenas a literalidade dos contratos, mas também sua utilidade, estabilidade e compatibilidade com os valores que estruturam o ordenamento jurídico.

1. A disciplina jurídica da locação no contexto contemporâneo

1.1 Fundamentos normativos da Lei do Inquilinato

A Lei 8.245/1991 consolidou parâmetros regulatórios da locação urbana, estabelecendo direitos e obrigações de locadores e locatários em moldes compatíveis com a CF/1988 e com o CC/2002. Seu núcleo normativo assenta-se em três vetores complementares: a delimitação do campo de aplicação da autonomia privada, a garantia de equilíbrio nas prestações contratuais e a preservação da função social do imóvel. Esses fundamentos, ainda que ancorados em disposições expressas, não se esgotam na literalidade dos dispositivos, pois revelam orientação teleológica destinada a assegurar estabilidade e previsibilidade nas relações locatícias.

O art. 22 impõe ao locador o dever de entregar o imóvel em condições de uso, garantir a posse pacífica e responder por vícios anteriores. Tais exigências não traduzem apenas obrigações individuais, mas concretizam valores relacionados à segurança da contraprestação e à confiança na execução do contrato. Em contrapartida, o art. 23 estabelece ao locatário deveres de conservação e adimplemento das obrigações de pagamento, de forma a preservar o equilíbrio do vínculo e a utilidade da coisa locada. A interação entre essas normas permite concluir que a lei buscou estruturar um sistema contratual em que direitos e deveres se correspondem, evitando a sobrecarga unilateral e preservando a reciprocidade entre as partes.

Além disso, o art. 4º prevê a possibilidade de rescisão antecipada mediante multa proporcional ao tempo restante do contrato. O critério de proporcionalidade, aqui, não apenas reduz a rigidez da cláusula penal, como também incorpora ao sistema locatício a exigência de equivalência material das prestações. A norma, portanto, não se limita a disciplinar a hipótese de rompimento antecipado, mas assegura, de maneira mais ampla, que a liberdade de desistência não se converta em abuso ou em fonte de enriquecimento sem causa.

Outro fundamento encontra-se no art. 39, que determina a subsistência das obrigações do locatário até a efetiva entrega das chaves. O dispositivo busca

impedir que a simples intenção de devolver o imóvel exonere o devedor de encargos legítimos, reforçando o princípio da continuidade das prestações contratuais. Tal previsão assegura que a obrigação somente se extinga com a restituição material do bem, prevenindo lacunas que poderiam fragilizar a posição do locador.

Por sua vez, o art. 56 permite a prorrogação por prazo indeterminado quando, findo o contrato, o locatário permanece no imóvel por mais de trinta dias sem oposição. Essa previsão normativa revela que o legislador preferiu preservar a estabilidade do vínculo e a manutenção do uso habitacional ou comercial a adotar solução automática de extinção, reconhecendo que a inércia do locador funciona como manifestação tácita de vontade. Trata-se de instrumento que protege a confiança e assegura a continuidade do exercício do direito de moradia ou da atividade empresarial.

Esses dispositivos, considerados em conjunto, evidenciam que a Lei do Inquilinato não é apenas um compêndio de comandos isolados, mas um sistema normativo que articula regras e princípios para alcançar um estado de equilíbrio contratual. Mais do que indicar condutas específicas, projeta valores que devem guiar a interpretação judicial diante de litígios concretos, em consonância com a boa-fé objetiva e a função social do contrato.

1.2 O papel do equilíbrio contratual e da função social na locação

A locação urbana, embora decorra do exercício da autonomia privada, não se exaure na vontade das partes contratantes. O ordenamento jurídico delimita essa liberdade, impondo parâmetros que visam assegurar que o contrato não se converta em instrumento de opressão econômica nem em meio de frustração da função social da propriedade. O equilíbrio contratual, assim, deixa de ser mera expectativa ética e passa a constituir exigência normativa que se projeta sobre todas as etapas da relação locatícia, desde a formação até a extinção do vínculo.

Nesse sentido, a boa-fé objetiva opera como eixo estruturante da locação, impedindo condutas que distorçam o fim econômico e social do contrato. Se de um lado se reconhece ao locador o direito de perceber a remuneração ajustada pelo uso do imóvel, de outro não se admite que esse direito seja exercido de modo desproporcional ou abusivo. A correção periódica do aluguel, por exemplo, deve observar índices que preservem o valor real da prestação sem, contudo, impor onerosidade excessiva ao locatário. A interpretação teleológica dos dispositivos legais permite afirmar que o reajuste, ainda quando previsto no contrato, pode ser controlado judicialmente sempre que sua aplicação comprometer o equilíbrio do sinalagma obrigacional.

Do mesmo modo, a função social da propriedade não se limita ao aspecto possessório, mas irradia efeitos sobre a disciplina da locação. O imóvel deve servir à sua destinação econômica e atender a interesses que ultrapassam os limites individuais da relação. A utilização abusiva ou contrária à finalidade social pode justificar medidas corretivas, inclusive com a revisão judicial das condições contratadas. Trata-se de reconhecer que a tutela da propriedade, no âmbito da locação, não se restringe ao interesse patrimonial do titular, mas envolve a proteção de um espaço social relevante, seja para moradia, seja para o exercício da atividade empresarial.

Por isso, a aplicação das regras da Lei 8.245/1991 não pode ser compreendida apenas como a soma de obrigações isoladas, mas como um sistema que impõe a realização de valores constitucionais. O equilíbrio contratual assegura que a liberdade de contratar não seja instrumento de injustiça e que o contrato atenda ao fim para o qual foi constituído. A função social, por sua vez, projeta o contrato de locação além da esfera individual, conferindo-lhe sentido de utilidade coletiva. A conjugação desses elementos reforça a ideia de que a locação urbana deve ser interpretada como instrumento de realização de justiça contratual, compatível com os princípios constitucionais e com a própria racionalidade do direito civil contemporâneo.

1.3 A revisão do aluguel diante de cenários econômicos excepcionais

A possibilidade de revisão do aluguel encontra fundamento na conjugação entre a autonomia privada e a preservação do equilíbrio contratual. A Lei 8.245/1991 disciplina a atualização periódica por meio de índices previamente estipulados, mas não elimina a intervenção judicial quando o resultado da aplicação literal do contrato conduzir à desproporção manifesta. Esse campo de tensão revela-se especialmente sensível em contextos de flutuação abrupta de índices econômicos, em que o reajuste se afasta da realidade de mercado e gera onerosidade excessiva para uma das partes.

A revisão judicial, nesses casos, não deve ser compreendida como ruptura da regra *pacta sunt servanda*, mas como mecanismo de realização de justiça contratual. O art. 317 do CC/2002 autoriza a modificação da prestação quando, por motivos imprevisíveis, se tornar excessivamente onerosa para o devedor. Do mesmo modo, os arts. 478 e 479 preveem a resolução ou revisão dos contratos de execução continuada quando fatos extraordinários e imprevisíveis alterarem de forma desproporcional as prestações. A interpretação sistemática desses dispositivos com as regras da Lei do Inquilinato permite afirmar que o índice contratual, ainda que acordado, não é absoluto, devendo ser controlado quando conduzir a efeitos contrários ao equilíbrio contratual.

A experiência recente confirma essa compreensão. Houve decisões que, diante do aumento abrupto do IGP-M, admitiram a substituição temporária do índice pelo IPCA, considerando que a aplicação literal do contrato comprometeria a manutenção do vínculo locatício, pois o reajuste se tornava incompatível com a capacidade de pagamento do locatário e com o valor de mercado dos aluguéis na região. A medida foi fundamentada na preservação da função social do contrato e no dever de assegurar o equilíbrio das prestações, privilegiando a continuidade da relação em vez da sua extinção. Outras decisões, ao contrário, mantiveram a aplicação do índice originalmente pactuado, ressaltando que o risco de mercado integra a dinâmica contratual e que não se poderia alterar a base econômica do contrato sem prova concreta de desequilíbrio substancial.

Esses diferentes caminhos demonstram que a revisão do aluguel não pode ser tratada de modo automático. O simples fato de o índice superar a inflação oficial não basta para autorizar a intervenção judicial. Exige-se a demonstração de que o resultado da aplicação da cláusula contratual gerou descompasso significativo entre o valor do aluguel e o preço de mercado, ou ainda que a prestação tornou-se insuportável para o locatário em razão de evento excepcional. A revisão deve ser orientada pelo princípio da conservação do contrato, garantindo a continuidade da relação locatícia com adaptações necessárias para evitar o colapso do vínculo.

Assim, em cenários econômicos excepcionais, a revisão do aluguel opera como instrumento de harmonização entre a liberdade contratual e a justiça distributiva. Ela permite que os contratos se adaptem às condições concretas sem perder sua eficácia, preservando ao mesmo tempo a confiança legítima do locador e a possibilidade de o locatário manter o imóvel. Desse modo, a intervenção judicial não substitui a vontade das partes, mas a reconstrói à luz da realidade econômica superveniente, de modo a manter o contrato viável e equilibrado.

2. O reajuste do aluguel pelo IGP-M em agosto e setembro de 2025

2.1 A função histórica do índice como parâmetro de atualização

A adoção de índices de correção monetária nos contratos de locação surgiu como resposta ao fenômeno inflacionário persistente que marcou a economia brasileira durante décadas. Em um contexto de instabilidade de preços e corrosão constante do poder aquisitivo da moeda, a estipulação de mecanismos automáticos de reajuste tornou-se medida indispensável para preservar o equilíbrio entre as prestações. O aluguel, por ser obrigação de trato sucessivo, mostrou-se particularmente sensível às variações econômicas, de modo que a utilização de índices oficiais assumiu a função de assegurar previsibilidade e segurança às relações locatícias.

Nesse cenário, o IGP-M consolidou-se como parâmetro privilegiado de atualização, não apenas por sua abrangência metodológica — contemplando preços ao consumidor, preços ao produtor e custos da construção civil — mas também pela difusão em diversos contratos de natureza civil e empresarial. A prática reiterada de eleger o IGP-M como fator de correção, inclusive em locações urbanas, consolidou um padrão contratual que se estendeu por todo o mercado imobiliário. A confiança na estabilidade metodológica do índice e na sua divulgação regular contribuiu para que se tornasse referência de mercado, garantindo ao locador a preservação real da remuneração pelo uso do imóvel e ao locatário a previsibilidade de seus encargos.

A função histórica desse índice, portanto, não se resume à atualização numérica das prestações. Ele representa a materialização de uma política econômica que buscou conferir racionalidade às relações obrigacionais em ambiente de inflação elevada. A sua incorporação nos contratos de locação não se deu por imposição legal, mas pelo reconhecimento de que a manutenção do valor do aluguel dependia de instrumento que refletisse, ainda que de forma aproximada, a variação efetiva dos preços da economia.

Contudo, a mesma característica que fez do IGP-M um índice adequado em tempos de alta inflação passou a suscitar questionamentos em períodos de estabilidade monetária. A sua maior sensibilidade às oscilações cambiais e aos preços de atacado produziu variações muitas vezes superiores à inflação ao consumidor, criando tensões entre locadores e locatários. Essas distorções revelam que a função histórica do índice, concebida para assegurar equilíbrio, pode, em determinadas conjunturas, conduzir ao efeito inverso, transformando-se em fonte de desajuste contratual.

Dessa forma, a análise da função histórica do IGP-M demonstra que sua escolha como parâmetro de atualização não deve ser compreendida como solução definitiva e imune a críticas. Ele serviu, e ainda serve, como instrumento de preservação do valor das prestações, mas sua aplicação deve ser permanentemente confrontada com a realidade econômica para que não se converta em mecanismo de onerosidade excessiva ou em fator de ruptura do contrato. A compreensão dessa trajetória é essencial para avaliar, no presente, a legitimidade de sua utilização como índice de reajuste nos contratos de locação.

2.2 A variação do IGP-M e seus impactos práticos recentes

A trajetória recente do IGP-M revela a intensidade de suas oscilações e a forma como tais variações repercutem nos contratos de locação. Em períodos de estabilidade econômica, o índice tende a manter-se próximo da inflação ao consumidor, preservando o equilíbrio contratual sem gerar questionamentos

relevantes. Contudo, em momentos de distúrbios macroeconômicos ou de choques externos, a composição do índice, fortemente influenciada pelos preços de atacado e pela variação cambial, produz aumentos que ultrapassam em muito a variação efetiva do custo de vida da população.

Nos anos recentes, registraram-se episódios em que a aplicação do IGP-M resultou em reajustes superiores a 20% em um único ano, criando descompasso evidente entre o valor do aluguel atualizado e os preços praticados no mercado imobiliário. Nessas situações, a manutenção literal da cláusula contratual tornou-se insustentável para muitos locatários, conduzindo a uma elevação expressiva da taxa de inadimplência e ao aumento da judicialização das relações locatícias. A previsibilidade, que constituía a razão de ser do índice, foi substituída por uma instabilidade que comprometeu a continuidade de diversos contratos.

O impacto prático dessas variações também se refletiu na postura dos locadores. Diante do risco de vacância e da demora na obtenção de nova locação em patamar de mercado, muitos optaram por renegociar os valores de forma consensual, aceitando reajustes inferiores ao previsto contratualmente. Essa prática, estimulada pelo ambiente processual eletrônico e pelas câmaras de conciliação, evidenciou a importância da flexibilidade e do diálogo como instrumentos de preservação da relação contratual.

Ainda que decisões judiciais tenham admitido, em casos específicos, a substituição do IGP-M por outro índice de correção — em especial o IPCA —, nem sempre essa substituição foi autorizada. Houve também julgados que reforçaram a obrigatoriedade do cumprimento do contrato, entendendo que a variação do índice, por si só, não configurava causa suficiente para intervenção judicial. A divergência entre entendimentos judiciais, portanto, espelha a complexidade do tema: de um lado, a proteção da autonomia privada e da confiança legítima do locador; de outro, a necessidade de impedir que a aplicação mecânica da cláusula produza enriquecimento sem causa ou inviabilize a função social do contrato.

Esses impactos práticos demonstram que a utilização do IGP-M, embora consolidada historicamente, não pode ser compreendida como escolha neutra. Trata-se de decisão contratual com potencial de criar desequilíbrios significativos, especialmente em conjunturas de instabilidade econômica. O que se evidencia é a necessidade de ponderação entre o respeito à literalidade do contrato e a preservação do equilíbrio das prestações, sempre tendo em vista que a função primordial da atualização é a conservação do vínculo contratual e não sua dissolução.

2.3 A revisão judicial diante de abusividade ou desproporção

A cláusula de reajuste, ainda que válida e previamente acordada, não possui caráter absoluto. O exercício da autonomia privada encontra limites na preservação da equivalência entre as prestações e na observância da função social do contrato. Quando a aplicação do índice pactuado conduz a um resultado desproporcional, a intervenção judicial torna-se instrumento legítimo para restaurar o equilíbrio comprometido.

A previsão contida no art. 317 do CC/2002, ao admitir a correção da prestação em razão de acontecimentos imprevisíveis, e nos arts. 478 e 479, ao autorizar a resolução ou revisão em hipóteses de onerosidade excessiva, demonstra que o ordenamento jurídico não admite a manutenção de cláusulas que, pela superveniência de fatos extraordinários, destroem a equivalência contratual. Nesse sentido, a revisão do aluguel não representa ruptura da força obrigatória do contrato, mas meio de assegurar sua conservação por meio da adaptação às novas circunstâncias.

O controle judicial do reajuste pode se justificar quando o IGP-M, em determinado período, reflete variações que superam em muito o índice de inflação ao consumidor ou se distancia de forma significativa do valor de mercado do imóvel. A preservação do contrato, nesses casos, depende de um ajuste que restabeleça a coerência entre o valor locativo e a realidade econômica. A adoção de outro índice de correção, como o IPCA, tem sido admitida quando comprovada a inadequação momentânea do IGP-M, não como substituição arbitrária, mas como medida necessária para impedir que a cláusula produza efeito oposto ao seu fim originário de conservação do valor da prestação.

Ainda assim, não se trata de revisão automática. O afastamento do índice convencionado exige prova concreta do desequilíbrio e demonstração de que a aplicação literal da cláusula compromete a continuidade da locação. Não basta o simples aumento do índice; é preciso comprovar que o resultado da sua aplicação gerou prestação manifestamente excessiva e incompatível com os parâmetros de mercado. Essa exigência decorre do princípio da conservação do contrato, que recomenda a adaptação proporcional em vez da extinção da relação jurídica.

A revisão judicial, portanto, não deve ser compreendida como medida excepcional isolada, mas como manifestação da lógica de adaptação do contrato às condições econômicas que justificam sua continuidade. O seu papel é impedir que a rigidez formal do pacto, diante de circunstâncias extraordinárias, inviabilize a sua função econômica e social. Ao preservar a equidade, garante-se a utilidade do contrato para ambas as partes, evitando que a aplicação literal do índice de correção se converta em instrumento de injustiça ou em fator de dissolução do vínculo locatício.

3. Direitos e obrigações do locador e do locatário

3.1 Multas rescisórias proporcionais ao tempo contratual

O art. 4º da Lei 8.245/1991 estabelece regra específica quanto à rescisão antecipada da locação, prevendo a incidência de multa proporcional ao tempo restante do contrato. Essa previsão normativa traduz o esforço do legislador em conciliar a liberdade de o locatário extinguir o vínculo antes do prazo ajustado com a necessidade de compensar o locador pela frustração da expectativa legítima de uso econômico do imóvel. A proporcionalidade, nesse contexto, não se limita a ser técnica de cálculo, mas reflete exigência de justiça contratual, pois impede que a penalidade se converta em fonte de enriquecimento sem causa ou em obstáculo desarrazoado ao exercício do direito de rescindir.

A lógica que sustenta a proporcionalidade reside no reconhecimento de que a intensidade do prejuízo suportado pelo locador não é uniforme. Se a rescisão ocorre nos primeiros meses da vigência contratual, o impacto econômico será maior do que se ocorrer no último período do ajuste. A multa proporcional assegura, portanto, que a indenização guarde correspondência com o dano efetivamente causado, evitando tanto a onerosidade excessiva para o locatário quanto a insuficiência da reparação para o locador.

Essa diretriz tem sido reafirmada em decisões que, ao examinar cláusulas de multa fixadas em valores absolutos ou desprovidas de critério proporcional, reconheceram sua redução para adequar o montante às circunstâncias específicas do caso. A aplicação mecânica de penalidades previamente estipuladas, sem considerar o tempo de cumprimento do contrato, contraria o equilíbrio que deve reger a relação locatícia. Ao mesmo tempo, não se pode desconsiderar que a cláusula penal exerce função preventiva, dissuadindo rescisões imotivadas e incentivando a observância do prazo ajustado.

A exigência de proporcionalidade também reforça o princípio da conservação do contrato. A multa, ao ser ajustada ao tempo restante, estimula as partes a renegociar as condições de continuidade da locação, em vez de precipitar sua extinção. O instituto, dessa forma, não apenas sanciona a conduta do locatário que desiste antecipadamente, mas busca equilibrar expectativas, de modo que o vínculo contratual permaneça útil e justo.

Portanto, a multa rescisória proporcional ao tempo contratual não pode ser interpretada como simples imposição pecuniária, mas como mecanismo normativo que concretiza a boa-fé objetiva e a função social da locação. Ao reconhecer a necessidade de calibrar a penalidade de acordo com a duração efetiva do contrato, o ordenamento jurídico evita que a cláusula penal se torne fator de desajuste, assegurando que a liberdade de desistência se

compatibilize com a proteção da parte contrária e com a estabilidade da relação jurídica.

3.2 Persistência das obrigações até a entrega efetiva das chaves

A disciplina do art. 39 da Lei 8.245/1991 estabelece que as obrigações do locatário subsistem até a efetiva entrega das chaves, momento que marca a cessação dos efeitos patrimoniais do contrato. Essa previsão não se reduz a formalidade, mas traduz exigência de segurança para o locador e de clareza para o locatário, delimitando com precisão o instante em que se encerra a responsabilidade pelo pagamento de aluguéis, encargos e conservação do imóvel.

A razão de ser da norma é impedir que a simples declaração de intenção de devolver o bem exonere o locatário de deveres legítimos. Enquanto o imóvel não retorna materialmente à posse do locador, subsiste o risco de danos, de deterioração ou de utilização indevida. Assim, a obrigação persiste até o ato concreto de restituição, representado pela entrega das chaves ou por decisão judicial que a substitua. A responsabilidade não é meramente simbólica: ela busca compatibilizar a continuidade do dever de pagar com a efetiva disponibilidade do imóvel ao locador.

Esse regime normativo tem consequências práticas relevantes. O locatário que deixa o imóvel, mas retém as chaves ou não formaliza a devolução, permanece devedor de aluguéis e encargos, mesmo sem ocupação de fato. Do outro lado, o locador que, injustificadamente, recusa-se a receber as chaves ou a vistoriar o imóvel, pode ser considerado em mora, respondendo pelos efeitos de sua resistência. Em ambos os casos, o critério decisivo não é a posse física, mas a formalização da entrega, que traduz segurança jurídica e previne litígios.

A exigência da entrega formal das chaves também desempenha função probatória. Sem esse marco, seria praticamente inviável comprovar a data da restituição do bem, gerando incerteza quanto à delimitação do período de responsabilidade. A norma, ao condicionar a exoneração das obrigações ao ato de entrega, evita interpretações contraditórias e estabelece critério objetivo para o encerramento do vínculo.

Por essa razão, a persistência das obrigações até a entrega das chaves não deve ser compreendida como imposição desproporcional, mas como mecanismo de proteção recíproca. De um lado, assegura ao locador a integralidade de seus direitos até o momento em que reassume a posse; de outro, oferece ao locatário a garantia de que, uma vez cumprido o dever de devolver, estará liberado de qualquer cobrança posterior. A solução preserva o equilíbrio contratual e concretiza a boa-fé objetiva, impedindo tanto a evasão

indevida de responsabilidades quanto o prolongamento artificial das obrigações.

3.3 Tutela provisória e conciliação como instrumentos de solução célere

A experiência contemporânea da locação urbana demonstra que a efetividade do direito material depende, em grande medida, da utilização de instrumentos processuais aptos a oferecer resposta rápida a situações de urgência. A tutela provisória, prevista no art. 300 do CPC, constitui mecanismo capaz de antecipar efeitos necessários à proteção do crédito locatício ou à preservação da posse, desde que evidenciada a probabilidade do direito e o perigo de dano. Esse recurso normativo, longe de enfraquecer a cognição definitiva, permite que o processo cumpra a sua função de resguardar situações jurídicas ameaçadas pelo decurso do tempo.

No âmbito da Lei 8.245/1991, a tutela provisória revela especial utilidade em hipóteses como a ação de despejo por falta de pagamento, a revisão do aluguel e a rescisão contratual. Nesses casos, a demora processual pode comprometer a utilidade da prestação jurisdicional, seja porque o locador permanece privado da fruição econômica do imóvel, seja porque o locatário se vê submetido a encargos manifestamente desproporcionais. A concessão de medidas antecipatórias, nesses contextos, não apenas protege direitos individuais, mas preserva a função social do contrato, impedindo que o processo se converta em instrumento de ineficácia da lei.

Paralelamente, observa-se a consolidação da conciliação como meio preferencial de resolução dos litígios locatícios. O CPC, ao tornar obrigatória a audiência de conciliação, estimulou a construção de soluções consensuais, frequentemente mais adequadas do que a decisão judicial imposta. Em litígios de natureza contratual, nos quais a relação entre as partes é marcada por vínculos continuados, o acordo preserva a relação jurídica e reduz os custos econômicos e emocionais do conflito. Essa diretriz encontra reforço na própria Lei 8.245/1991, que, ao prever procedimentos célere, evidencia a preocupação com a manutenção do equilíbrio contratual por meio de soluções rápidas e eficazes.

Os avanços tecnológicos também desempenham papel decisivo nesse cenário. A implantação do processo judicial eletrônico e de plataformas digitais de conciliação ampliou a acessibilidade e reduziu a morosidade, tornando mais frequente a celebração de acordos em revisões de aluguel e ações de despejo. O estímulo à autocomposição, nesse contexto, não deve ser compreendido como mera política de redução da litigiosidade, mas como mecanismo de concretização do direito fundamental de acesso à justiça em sua dimensão de efetividade.

Dessa forma, a conjugação da tutela provisória com a conciliação oferece um modelo de solução célere e equilibrada para os litígios locatícios. Enquanto a primeira assegura proteção imediata e impede a frustração da prestação jurisdicional, a segunda propicia a recomposição do equilíbrio contratual por meio do diálogo, em conformidade com os princípios da boa-fé e da função social do contrato. Ambas se revelam, portanto, instrumentos indispensáveis à realização da justiça nas relações de locação.

4. A segurança jurídica na compra e venda de imóveis

4.1 A centralidade da matrícula imobiliária como título de propriedade

A estrutura do sistema registral brasileiro consagra a matrícula como núcleo da publicidade e da segurança jurídica no âmbito da propriedade imobiliária. O art. 1.245 do CC/2002 estabelece que a transmissão da propriedade somente se aperfeiçoa com o registro do título translativo no cartório de registro de imóveis, tornando a matrícula elemento indispensável à constituição e à prova do domínio. Essa exigência, longe de representar formalismo estéril, traduz a necessidade de conferir estabilidade às relações jurídicas e previsibilidade às transações imobiliárias.

A matrícula individualiza o imóvel e concentra em si todas as informações relevantes acerca de sua situação jurídica. Nela se registram os atos de aquisição e transmissão da propriedade e se averbam os ônus reais, as indisponibilidades e as constringências judiciais que possam limitar ou afetar o exercício do direito. Ao reunir em um único documento o histórico completo do bem, a matrícula permite que terceiros tenham acesso imediato e confiável ao estado jurídico da coisa, viabilizando a boa-fé objetiva e a proteção do adquirente.

A centralidade da matrícula também cumpre papel de filtro, na medida em que atos que não encontram publicidade registral não podem, em regra, ser opostos a terceiros de boa-fé. O sistema, portanto, não se contenta em organizar os direitos já existentes, mas também estabelece presunções que reforçam a estabilidade negocial. Quem adquire imóvel confia no que está ou não consignado na matrícula, e essa confiança é juridicamente tutelada. Assim, o registro não apenas prova o domínio, mas confere validade oponível erga omnes, produzindo efeitos que ultrapassam a esfera das partes.

Esse modelo de centralização das informações na matrícula atende, ainda, à função preventiva. A verificação prévia do histórico do imóvel revela eventuais irregularidades, vícios ou sobreposições dominiais que poderiam comprometer a eficácia do negócio. A exigência de matrícula regular, portanto, não apenas formaliza a aquisição, mas preserva a segurança de todo o sistema, evitando

que negócios jurídicos se realizem sobre bases incertas e gerem litígios futuros.

Dessa forma, a matrícula imobiliária deve ser compreendida como mais do que requisito documental: ela constitui a própria essência da prova de propriedade e o eixo em torno do qual se organiza a confiança no mercado imobiliário. A sua centralidade decorre da função de estabilizar relações, proteger terceiros e assegurar que a circulação da propriedade se faça em conformidade com valores de previsibilidade e de segurança, fundamentos indispensáveis para a coerência do sistema jurídico.

4.2 O papel da publicidade registral e dos impedimentos judiciais

A publicidade registral constitui elemento estruturante do sistema jurídico imobiliário, funcionando como instrumento de preservação da confiança e de tutela da boa-fé nas relações negociais. A regra segundo a qual somente o que se encontra inscrito na matrícula pode ser oposto a terceiros representa mecanismo de estabilização de expectativas, pois garante que as informações formalmente publicizadas reflitam a situação jurídica do imóvel e possam ser livremente consultadas por qualquer interessado. A centralidade da publicidade registral, nesse contexto, não se resume à formalidade administrativa, mas traduz condição para a eficácia dos negócios imobiliários.

Os impedimentos judiciais, como as indisponibilidades e as constringências oriundas de demandas em curso, encontram na matrícula a via adequada de comunicação a terceiros. Quando regularmente averbados, produzem efeitos de advertência que inviabilizam a alegação de ignorância ou surpresa. Esse modelo evita que negócios sejam celebrados sobre bens litigiosos ou comprometidos, protegendo credores, adquirentes e o próprio sistema registral de fraudes e ineficácia. Ao mesmo tempo, reforça a ideia de que a circulação da propriedade deve observar não apenas a manifestação de vontade das partes, mas também as condições objetivas de validade que se projetam no registro.

A Lei 13.097/2015, ao estabelecer a concentração das informações na matrícula, reforçou esse desenho institucional, ao prever que não podem ser opostas ao terceiro de boa-fé situações jurídicas que não constem do registro. A medida, além de racionalizar o sistema, impõe disciplina severa às partes, que passam a ter o dever de promover a publicidade dos gravames que possam limitar a propriedade. A ausência dessa publicidade retira a eficácia do ato perante terceiros, mas não descaracteriza a responsabilidade de quem deixou de cumprir o dever de registro ou averbação.

A análise da função da publicidade registral evidencia, assim, que sua finalidade principal não é apenas informar, mas garantir segurança e

previsibilidade às transações. A confiabilidade do mercado imobiliário depende da certeza de que a matrícula espelha, com exatidão, a realidade jurídica do bem. Os impedimentos judiciais, ao serem incorporados ao registro, funcionam como salvaguarda contra negociações temerárias, assegurando que o adquirente de boa-fé possa se apoiar naquilo que o registro revela, sem o risco de surpresas ocultas que comprometam a legitimidade do negócio.

Dessa forma, a publicidade registral e os impedimentos judiciais integram um mesmo sistema de proteção da propriedade imobiliária. O primeiro oferece visibilidade e transparência, enquanto o segundo atua como barreira preventiva, impedindo a circulação de imóveis cuja titularidade esteja sujeita a litígio ou restrição. Ambos convergem para a realização do princípio da segurança jurídica, fundamento essencial para a estabilidade das relações civis e para a preservação da confiança que deve reger as transações imobiliárias.

4.3 A nulidade dos negócios jurídicos por vícios formais e registrários

A validade dos negócios jurídicos imobiliários depende da observância de requisitos formais e registrários que não se destinam apenas a garantir rigor procedimental, mas a assegurar a proteção de terceiros e a estabilidade das relações patrimoniais. O sistema, ao exigir forma pública para os contratos de compra e venda e o registro do título na matrícula, confere eficácia constitutiva ao ato e previne litígios decorrentes da circulação desordenada da propriedade. A inobservância desses requisitos compromete não apenas a eficácia inter partes, mas a própria legitimidade da transmissão perante terceiros.

A nulidade por vício formal se verifica quando o negócio não atende às exigências impostas pela lei quanto à forma ou à solenidade. Exemplos recorrentes são a ausência de escritura pública nos contratos cujo valor supera o limite legal, a ausência de assinatura de testemunhas quando exigidas ou a não observância de requisitos essenciais na lavratura do instrumento. Nessas hipóteses, o negócio pode até gerar efeitos obrigacionais limitados, mas não produz a transferência válida da propriedade, revelando-se incapaz de atingir sua finalidade essencial.

Do mesmo modo, os vícios registrários também afetam a validade do negócio, pois a ausência de inscrição impede a oponibilidade erga omnes. Ainda que exista contrato formalmente válido, a falta de registro na matrícula significa que a propriedade continua, perante terceiros, em nome do alienante. Além disso, registros praticados com erros materiais, duplicidade de matrículas ou sobreposição de áreas podem ser declarados nulos, contaminando a cadeia dominial e tornando ineficazes os negócios subsequentes. Em tais casos, a nulidade não se restringe ao ato defeituoso, mas repercute em toda a sequência de aquisições, comprometendo a segurança do mercado imobiliário.

As decisões judiciais têm reafirmado que a matrícula constitui o único parâmetro seguro de aferição da situação jurídica do imóvel. A ausência de registro de cessão, por exemplo, impede que o cessionário invoque proteção contra credores do cedente, pois a eficácia do ato não se projeta fora da esfera contratual. Do mesmo modo, negócios celebrados sobre imóveis litigiosos, sem averbação da ação correspondente, podem ser invalidados caso se demonstre má-fé do adquirente ou irregularidade formal no título.

A nulidade decorrente de vícios formais e registrários, portanto, não deve ser compreendida apenas como sanção ao descumprimento da lei, mas como mecanismo de preservação da coerência do sistema e da proteção da confiança depositada pelos terceiros no registro. A sua função é assegurar que a propriedade circule em ambiente de previsibilidade e que o adquirente de boa-fé não seja surpreendido por falhas ocultas ou por títulos viciados. Assim, a disciplina das nulidades, nesse contexto, reforça a centralidade da matrícula como núcleo de segurança jurídica e como instrumento de estabilização das relações imobiliárias.

5. Perspectivas de solução consensual e litígios acelerados

5.1 Conciliações em ambiente judicial eletrônico

A adoção do processo judicial eletrônico modificou de modo profundo a forma como se estruturam as soluções consensuais nos litígios locatícios. A digitalização da tramitação não apenas simplificou a comunicação entre juízo e partes, mas criou um ambiente favorável para a prática da conciliação, eliminando barreiras de tempo e espaço que antes dificultavam a autocomposição. Esse novo modelo processual confere maior acessibilidade, reduz custos e incentiva a adoção de soluções imediatas, compatíveis com a natureza continuada das relações de locação.

A conciliação em ambiente eletrônico apresenta vantagens significativas. A possibilidade de realização de audiências virtuais permite que locadores e locatários participem de negociações sem deslocamentos físicos, ampliando o acesso ao sistema de justiça e facilitando a superação de impasses. Essa facilidade tem especial importância em demandas envolvendo revisão de aluguel ou cobrança de encargos, em que a preservação da relação contratual é preferível à sua dissolução. O instrumento tecnológico, nesse contexto, converte-se em meio de efetivação do princípio da economia processual e da função social do contrato.

A experiência recente demonstra que a mediação eletrônica em litígios locatícios contribui para a redução da litigiosidade, evitando que as partes permaneçam vinculadas a processos longos e dispendiosos. Muitos acordos são firmados logo nas primeiras fases do processo, quando a utilização de

plataformas digitais de conciliação permite simular cenários de cálculo, oferecer propostas automáticas de parcelamento e avaliar alternativas de reajuste. Essa dinâmica não apenas acelera a resolução do conflito, mas também aumenta a previsibilidade dos resultados, estimulando a adesão voluntária das partes às soluções consensuais.

Não obstante, a conciliação eletrônica exige cautela para que não se converta em instrumento de imposição unilateral. É necessário garantir a participação efetiva das partes, o equilíbrio das propostas e a clareza das informações, de modo a assegurar que a autocomposição não seja fruto de desigualdade de condições. A intervenção do magistrado e do conciliador continua sendo essencial para validar a equidade do acordo, ainda que a tecnologia desempenhe papel central na operacionalização do procedimento.

Portanto, a conciliação em ambiente judicial eletrônico revela-se instrumento de solução célere e eficaz, capaz de harmonizar os interesses em jogo, preservar a continuidade dos contratos e concretizar a finalidade preventiva e estabilizadora do processo. Ao oferecer respostas rápidas e previsíveis, esse mecanismo fortalece a confiança no sistema de justiça e contribui para a redução da sobrecarga do Judiciário, sem afastar a necessária tutela jurisdicional.

5.2 Prevenção de litígios pela due diligence documental

A experiência demonstra que boa parte dos conflitos envolvendo a compra e venda de imóveis poderia ser evitada mediante a realização prévia de *due diligence* documental rigorosa. Esse procedimento consiste no exame minucioso da matrícula, dos registros e das certidões relacionadas ao bem, com a finalidade de identificar eventuais ônus, gravames ou impedimentos que possam comprometer a validade do negócio. Trata-se de medida preventiva que, ao reduzir a assimetria informacional entre as partes, garante maior previsibilidade e estabilidade às transações.

A análise documental adequada inicia-se pela verificação da matrícula imobiliária, na qual devem constar todos os atos de transmissão de propriedade, averbações e anotações de indisponibilidade ou constrição judicial. A inexistência de averbação não exclui a possibilidade de irregularidades, mas evidencia falha no cumprimento do dever legal de publicidade. Por essa razão, além do exame da matrícula, recomenda-se a obtenção de certidões forenses, fiscais e trabalhistas dos titulares, capazes de revelar a existência de ações em curso que, ainda não averbadas, possam atingir o bem.

A *due diligence* não deve ser compreendida como ato meramente formal, mas como instrumento de concretização da boa-fé objetiva. O comprador que, antes

de firmar o contrato, examina os documentos e avalia os riscos assume conduta compatível com a diligência exigida. Do mesmo modo, o vendedor que disponibiliza de forma clara e completa os documentos pertinentes cumpre o dever de lealdade e transparência, reduzindo a possibilidade de litígio posterior. Assim, a *due diligence* não apenas protege os interesses individuais, mas também reforça a segurança jurídica do mercado imobiliário como um todo.

É revelha a relevância desse procedimento ao atribuir ao adquirente que deixa de examinar a matrícula a responsabilidade pelos riscos assumidos. Já em situações em que, apesar da diligência, havia vícios ocultos não passíveis de detecção pelo exame documental, admitiu-se a proteção do adquirente de boa-fé. Essa orientação confirma que a *due diligence* não constitui obrigação absoluta de eliminação de todos os riscos, mas padrão mínimo de conduta que, uma vez observado, desloca para o vendedor a responsabilidade por omissões e irregularidades não registradas.

Portanto, a prevenção de litígios por meio da *due diligence* documental deve ser entendida como etapa essencial e inafastável da negociação imobiliária. Ao assegurar que o negócio seja celebrado sobre bases sólidas e transparentes, esse procedimento diminui a possibilidade de nulidade, reduz a litigiosidade e reforça a confiança necessária à circulação da propriedade. O resultado é a harmonização entre a autonomia privada e a segurança coletiva, fundamentos indispensáveis para a estabilidade das relações jurídicas civis.

5.3 A eficiência processual como garantia de estabilidade nas relações civis

O processo civil, enquanto instrumento destinado a concretizar o direito material, não pode descurar da exigência de eficiência. A estabilidade das relações jurídicas depende de um modelo procedimental capaz de oferecer resposta em tempo razoável e de evitar que a demora inviabilize a utilidade da decisão. A morosidade não representa simples inconveniente, mas risco concreto de frustração do direito, especialmente em relações de trato continuado, como as locatícias e imobiliárias, em que o desequilíbrio econômico pode agravar-se com o decurso do tempo.

A eficiência processual projeta-se em duas dimensões complementares. De um lado, exige a racionalização procedimental, com simplificação de atos, estímulo à conciliação e utilização de meios eletrônicos. De outro, impõe a adoção de critérios de proporcionalidade e de adequação no deferimento de tutelas provisórias, de modo a compatibilizar a urgência da medida com a segurança do contraditório. Assim, o processo cumpre não apenas a função de solucionar litígios, mas também a de preservar a previsibilidade e a estabilidade das relações civis.

O fortalecimento da eficiência não significa redução das garantias fundamentais do devido processo legal. Ao contrário, corresponde ao esforço de equilibrar celeridade e segurança, de modo que a prestação jurisdicional seja efetiva sem sacrificar a legitimidade da decisão. Essa diretriz encontra reforço na prática de procedimentos simplificados e no uso de tecnologias que permitem maior controle sobre prazos e atos processuais. Tais mecanismos não eliminam a necessidade de cognição plena, mas reduzem o risco de que a demora processeira se converta em estímulo à inadimplência ou em fator de instabilidade econômica.

Nas demandas locatícias e imobiliárias, a eficiência processual é condição essencial para que os contratos mantenham sua função social. A rápida resolução de conflitos de reajuste, de inadimplência ou de vícios formais em transações imobiliárias impede que a relação contratual se torne inviável e assegura que o bem jurídico em disputa mantenha sua utilidade econômica e social. Nesse contexto, a eficiência processual não é apenas atributo desejável, mas garantia de que a justiça cumpra sua tarefa de estabilizar expectativas legítimas e de preservar a confiança nas relações civis.

Portanto, ao promover a eficiência, o processo deixa de ser mero mecanismo formal de resolução de controvérsias para assumir o papel de instrumento de proteção da estabilidade. Essa transformação garante que o direito civil, em sua dimensão contratual e patrimonial, opere de modo harmônico com os princípios constitucionais e com a necessidade de previsibilidade nas relações sociais.

Considerações finais

A análise desenvolvida ao longo do estudo evidenciou que a disciplina jurídica das locações e das transações imobiliárias não pode ser compreendida apenas como um conjunto de comandos isolados, mas como um sistema normativo que se estrutura em torno de valores constitucionais de equilíbrio, previsibilidade e segurança. O reajuste do aluguel pelo IGP-M, em agosto e setembro de 2025, ilustra como a aplicação automática de índices econômicos pode gerar resultados incompatíveis com a função social do contrato, impondo a necessidade de instrumentos de controle, sejam negociais ou judiciais, voltados à preservação da continuidade da relação locatícia.

Também se demonstrou que a Lei do Inquilinato, ao disciplinar direitos e obrigações, estabeleceu mecanismos de compensação proporcional, de persistência das obrigações até a entrega das chaves e de incentivo à conciliação como solução célere. Essas disposições não se limitam a organizar a relação locatícia, mas projetam a boa-fé e a justiça contratual como

parâmetros normativos que devem orientar a interpretação judicial e a prática negocial.

No campo da compra e venda de imóveis, verificou-se que a centralidade da matrícula imobiliária e a publicidade registral constituem pilares da segurança jurídica, assegurando que os negócios se realizem com base em informações transparentes e confiáveis. A exigência de matrícula livre de ônus e impedimentos judiciais não traduz mero rigor formal, mas condição de validade e eficácia do negócio jurídico. Ao lado disso, a *due diligence* documental e a eficiência processual reforçam a estabilidade das relações civis, prevenindo litígios e fortalecendo a confiança no mercado imobiliário.

Dessa forma, pode-se concluir que o direito civil contemporâneo, ao regular locações e transações imobiliárias, procura compatibilizar a autonomia privada com a função social e a proteção da confiança legítima. O sistema jurídico não exclui a liberdade de contratar, mas impõe limites que asseguram equilíbrio e segurança, de modo a preservar o contrato como instrumento de utilidade econômica e de justiça social. O resultado é a construção de um ambiente jurídico que não apenas disciplina relações privadas, mas garante a estabilidade necessária ao desenvolvimento da vida social e econômica.