

Juliana Almeida: Direito de preferência no contrato de locação

A Lei nº 8.245/1991, famosa Lei do Inquilinato, estabelece em seu artigo 27 [\[1\]](#) que o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado. Mas, afinal, do que se trata esse direito?



O direito de preferência é um direito do inquilino e uma

obrigação do proprietário, quando este pretender vender o imóvel locado, obrigando-o a oferecer primeiramente ao inquilino para que, no prazo de 30 dias, se manifeste sobre o exercício ou renúncia ao direito de preferência. Frise-se que esse é um direito exclusivo do inquilino, aquele devidamente qualificado no contrato de locação, sendo intransmissível e indivisível.

Assim, antes de concretizar a venda o locador deve notificar o locatário, dando-lhe oportunidade para adquiri-lo, em iguais condições de terceiros. Entende-se por igualdade o mesmo valor, mesma forma e mesmas condições de pagamento.

A lei não estabelece uma forma específica para que essa notificação aconteça, mas as partes envolvidas devem observar se há alguma disposição contratual nesse sentido. Caso o contrato nada estabeleça, a notificação poderá ser pessoal, por correio eletrônico, postal, cartório ou até mesmo judicial, mas é importante que seja possível comprovar de forma inequívoca a data de recebimento pelo inquilino.

A boa técnica recomenda que a notificação indique com exatidão o valor que imóvel será ofertado, condições de pagamento, fixe dia e local para análise de documentos, bem como indique eventuais existências de ônus que pendem sobre o imóvel, como débitos de impostos e taxas, por exemplo [\[2\]](#).

Frise-se que o prazo de 30 dias é decadencial [\[3\]](#), contado em dias corridos, e o silêncio será interpretado como renúncia ao direito. Assim, se o inquilino receber a notificação no dia 12 de maio, terá até o dia 11 de junho para manifestar sua anuência, por exemplo.

Havendo interesse na aquisição do imóvel, o locatário deve apresentar sua concordância da mesma forma que foi notificado sobre a intenção de venda. Contudo, uma vez aceita a proposta, caso desista do negócio ou sobrevenha algum impedimento para conclusão dele por sua culpa, como a não obtenção de um financiamento para quitação do preço, por exemplo, responderá por todos os prejuízos causados ao locador.



Havendo renúncia ao direito de preferência, o locador fica liberado para vender o imóvel a terceiros. Porém, se a venda acontecer por valor inferior, não terá sido observado o critério igualdade de condições e, conseqüentemente, o negócio poderá ser considerado nulo.

Pense no seguinte contexto: o imóvel é vendido por R\$ 200 mil, mas, para diminuir os custos com a documentação, as partes fazem a escritura pelo valor de R\$ 150 mil. Nesse caso (além da fraude fiscal), há um risco de o negócio ser anulado pela não observância do direito de preferência.

Estando o imóvel sublocado legitimamente [\[4\]](#), a preferência será em primeiro lugar do sublocatário (aquele que está na posse) e, caso este renuncie, transfere-se ao locatário.

Contudo, esse não é um direito absoluto e há casos em que sua observância é dispensada, casos previstos no artigo 32 da Lei nº 8.245/91, quais sejam: venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação. Observe que o ponto central dessas opções é a impossibilidade de igualdade de condições prescrita no artigo 27 da citada lei. Vejamos:

"Na venda por decisão judicial não há direito de preferência, porém, é necessária a intimação dos ocupantes do imóvel, dando-lhes ciência da constringimento e designação do leilão judicial. Assim, caso o locatário deseje, poderá arrematá-lo em iguais disputa com os demais licitantes.

Por sua vez a permuta, que nada mais é senão a troca de bens entre duas ou mais pessoas, é implícito que o locatário não tenha condições de 'adquirir em igualdade de condições', o que por si só descaracteriza o requisito essencial do direito de preferência, logo, não seria lógico a exigência de cumprimento dessa formalidade".

Em linhas gerais, e considerando a prática atual, caso ocorra a venda particular sem a observância do direito de preferência o locatário terá o direito de ser indenizado por eventuais perdas e danos que sofrer, desde que comprove em juízo que possua condições de adquirir o imóvel.

Todavia, em raros casos em que o contrato de locação está averbado junto a matrícula do imóvel [\[5\]](#), o inquilino preterido terá o prazo de seis meses, contados do registro da transação, para propor ação de anulação de escritura pública de venda e compra, requerendo a adjudicação compulsória do imóvel, mediante depósito judicial do valor integral da venda, acrescido das despesas de transferência.

Vejam que um detalhe simples — averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel — pode mudar radicalmente o resultado para o inquilino preterido. Portanto, havendo interesse na compra do imóvel é altamente recomendável que se atente a esse detalhe.

Por fim, a lei estabelece que havendo imóveis sobre os quais há condomínio, como, por exemplo, bem recebido em herança com a fixação de um percentual para cada herdeiro, o direito de preferência do condômino se sobressai ao do locatário [\[6\]](#).



[1] *"Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca."*

[2] *"Art. 27, parágrafo único: A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente."*

[3] Prazo decadencial é aquele gera a perda do direito caso não seja exercido exatamente no período assinalado pela lei, e não se prorroga em hipótese alguma.

[4] Sendo a sublocação irregular, não há o que se falar em direito de preferência do sublocador clandestino.

[5] O contrato de locação deverá ser averbado na matrícula do imóvel até 30 (trinta) dias antes da lavratura da escritura de venda e compra. Para averbação do contrato, basta que este esteja assinado por duas testemunhas, nos termos do artigo 33, caput, e parágrafo único da Lei 8245/191.

[6] *"Art. 34. Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário"*.

Date Created

09/01/2021