O DIREITO DE PREFERÊNCIA DO INQUILINO PARA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL ALUGADO

O locatário (inquilino) de imóvel urbano tem a preferência para aquisição do imóvel a ele alugado, em igualdade de condições com terceiros, nos termos do que dispõe o artigo 27 da Lei 8245/91 (Lei do inquilinato).

Nesse sentido, o mencionado artigo de lei determina que se o locador (proprietário) pretende vender o imóvel, deverá ele previamente oferecer ao locatário para que este exerça ou não o seu direito de preferência na aquisição do imóvel. Essa comunicação deve ser feita por escrito e com a comprovação de inequívoco conhecimento dos seus termos.

Vale aqui destacar que deve o locador oferecer ao locatário o imóvel, para fins de exercício do direito de preferência, por meio de comunicação que contenha todas as informações sobre as condições da venda, ou seja, preço, forma de pagamento, existência ou não de ônus sobre o imóvel bem como, horário e local em que poderá o locatário examinar a respectiva documentação.

Recebida a mencionada comunicação, e pretendendo o locatário exercer o direito de preferência, deverá manifestar a sua aceitação (também de forma inequívoca) no prazo de trinta dias.

Se o locatário manifestar a aceitação da proposta para compra e depois, o locador (proprietário do imóvel) desistir do negócio, o artigo 29 prevê a responsabilidade do locador pelos prejuízos eventualmente provocados, inclusive lucros cessantes.

Ainda que não expresso em Lei, parece-me que o mesmo direito terá o locador se o locatário, após manifestar a sua aceitação quanto ao exercício do direito de preferência, assim não prosseguir com a conclusão da aquisição.

Devo ressalvar que o direito de preferência não alcança as seguintes situações: perda ou venda da propriedade por decisão judicial, permuta, doação, integralização do bem ao capital social de empresa.

Se o locador proceder à venda do imóvel sem o oferecer, previamente ao locatário, para fins de exercício do direito de preferência, poderá o locatário tomar duas providências, a saber:

(a). pleitear junto ao alienante (locador) perdas e danos; ou

(b). depositar o preço e demais despesas do ato de transferência, com o objetivo de haver para si o imóvel, desde que o faça dentro do prazo de seis meses a contar do registro do ato cartório de imóveis. Nesta hipótese, deverá o contrato de locação estar averbado junto à matrícula pelo menos trinta dias antes do registro da alienação.

Vale notar que o parágrafo único do artigo 33 da Lei8245/91 impõe que o contrato de locação que se pretende averbar junto à matrícula do imóvel deverá estar subscrito por duas testemunhas.

Se o imóvel for alienado durante a locação, o artigo 8º da Lei 8245/91 autoriza o adquirente a denunciar a locação, concedendo ao locatário, o prazo de 90 (noventa) dias para desocupar o imóvel. Essa denúncia deverá ser feita pelo adquirente dentro do prazo de 90 (noventa) dias a contar o registro do instrumento que o legitimar para tal ato, sendo certo que se assim não agir o adquirente, entender-se-á que a locação foi admitida pelo adquirente.

Por fim, cabe observar que o locatário poderá fazer prevalecer a locação do imóvel vendido a terceiro se preencher duas condições, a saber: (a) no contrato de locação deve estar previsto o que se denomina “cláusula de vigência”, ou seja, a cláusula que garante ao locatário, o direito de permanecer no imóvel durante todo o prazo contratado, ainda que o imóvel seja alienado a terceiro; e (b) que o contrato de locação esteja averbado no registro de imóvel.

Dr. Marcelo Manhães de Almeida