



Nayanne Paulina dos Santos Cordeiro

O Direito de Preferência na Lei do Inquilinato (8.245/91): relação entre o valor pactuado nas transações jurídicas e o valor informado ao locatário

**Brasília
Agosto/2015**



Nayanne Paulina dos Santos Cordeiro

O Direito de Preferência na Lei do Inquilinato (8.245/91): relação entre o valor pactuado nas transações jurídicas e o valor informado ao locatário

Trabalho apresentado como requisito à obtenção da aprovação na disciplina de Monografia e obtenção do grau de especialista no âmbito da pós-graduação de Direito Imobiliário da Escola de Direito de Brasília – EDB/IDP.

**Brasília
Agosto/2015**

NAYANNE PAULINA DOS SANTOS CORDEIRO

**O Direito de Preferência na Lei do Inquilinato (8.245/91):
relação entre o valor pactuado nas transações jurídicas e o
valor informado ao locatário**

Monografia apresentada como requisito parcial à obtenção do grau de especialista no âmbito da pós-graduação de Direito Imobiliário da Escola de Direito de Brasília – EDB/IDP -Instituto Brasiliense de Direito Público – IDP.

Aprovado pelos membros da banca examinadora em 09/11/2015.

Banca Examinadora:

Presidente: Prof. Mestre Hector Vieira

Integrante: Prof. Mestra Lara Morais

Dedico este trabalho de todo meu coração,

Aos meus pais, João e Rute, que sempre me apóiam em meus objetivos e me ensinam a superar os obstáculos, fazendo com que eu me torne uma pessoa melhor a cada dia;

Aos meus irmãos, Patrícia, Flávio e Lucas, que sempre estão ao meu lado independentemente da situação, em especial ao Lucas, que foi a minha fonte de inspiração na escolha do tema deste trabalho;

Aos meus sobrinhos, Wilian Junio, Jonathan e Geovanna por estarem presentes em minha vida, com muito amor;

Aos meus cunhados, Wilian e Jucilene, por fazerem parte de minha família, me apoiando sempre;

Por fim, aos meus amigos, que sempre me motivaram a realizar meus sonhos, em especial ao Dr. Hercules Alexandre da Costa Benício, coordenador do curso, pela oportunidade única que me proporcionou a realizar esta Pós-Graduação.

AGRADECIMENTOS

A Deus, por sempre me guiar e me iluminar no caminho da vida, me dando forças para lutar, não deixando que o desamino me abatesse, por me amar e me proteger.

A minha família, que torce por mim e me orienta em minhas decisões.

Aos meus professores, desde o Jardim de Infância até a Pós-Graduação que me ensinaram os primeiros passos da vida acadêmica, orientando-me, corrigindo-me e auxiliando-me na descoberta dos ensinamentos da vida.

A todos, o meu muito obrigada.

RESUMO

O presente trabalho acomete o direito de preferência na Lei do Inquilinato (8.245/91), e a relação entre o valor pactuado nas transações jurídicas e o valor informado ao locatário, passando pelo conceito do contrato de locação no ordenamento jurídico brasileiro, e pela conceituação de direito de preferência, bem como pelas características, elementos e requisitos. Traz ainda as formas e espécies de locação presentes no ordenamento jurídico. A locação é um instituto que merece atenção e cuidados especiais, por se tratar de um assunto delicado que envolve o direito fundamental à moradia. Discute-se a respeito da locação as cláusulas de proteção ao locatário e seus efeitos na presente legislação brasileira. Esse trabalho objetiva esclarecer os riscos e consequências dos negócios jurídicos com o valor da alienação divergente do valor realmente pactuado. Através de pesquisas realizadas em revistas, artigos, livros e outras fontes bibliográficas, foi possível constatar que a prática de simulação do valor é bastante comum apesar de constituir ato ilícito. Os principais autores que embasaram a pesquisa do tema foram César Fiuza, Silvio de Salvo Venosa, Pontes de Miranda, entre outros. Chegando-se a conclusão que a prática deveria ser totalmente abolida pelos vendedores e adquirentes, pois além de acarretar prejuízo ao Estado em relação ao recolhimento de impostos, gera uma certa insegurança jurídica, pois as partes poderão sofrer sanções administrativas e penais, além do prejuízo patrimonial, quando o locatário exercer seu direito de preferência por meio da ação de adjudicação.

Palavras-Chave: Locação. Direito de Preferência. Locatário. Lei do Inquilinato. Valor Simulado. Declaração Falsa.

ABSTRACT

This work affects the right of first refusal on Tenancy Law (8,245 / 91), relationship between the amount agreed upon in the legal transactions and the value reported to the lessee, through the lease of the concept in the Brazilian legal system, and the concept of right of first refusal, as well as the characteristics, elements and requirements. It also brings forms and leasing of species present in the legal system. A lease is an institute that deserves special attention and care, because it is a delicate matter involving the fundamental right to housing. It discusses about the lease to the tenant protection clauses and their effect in this Brazilian law. This work aims to clarify the risks and consequences of legal transactions with the value of the divergent sale value actually agreed. Through research in journals, articles, books and other literature sources, it was found that the value of simulation practice is quite common although it is tort. The main authors that supported the theme of the research were César Fiuza, Silvio de Salvo Venosa, Pontes de Miranda, among others. Reaching the conclusion that the practice should be totally abolished by the sellers and buyers, as well as causes damage to the State in relation to tax collection, creates legal uncertainty, as parties, can they suffer administrative and criminal sanctions, in addition to loss asset when the lessee exercises its right of first refusal by the award of action.

Keywords : Rental . Right of first refusal. Tenant . Tenancy law . Simulated value . False statement.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
1 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO	10
1.1 Espécies	10
1.2 Elementos, características e requisitos	11
1.3 Obrigações do locador	14
1.3.1 Das benfeitorias	15
1.4 Obrigações do locatário	18
1.5 Da extinção do contrato de locação	19
2 DA APRECIÇÃO DA LOCAÇÃO PELA LEI 8.245/91	21
2.1 Das características do contrato de locação de imóveis.....	24
2.2 Das cláusulas de proteção ao locatário	25
3 DO DIREITO DE PREFERÊNCIA	32
3.1 Direito de preferência: Condômino x Locatário.....	36
3.2 Da averbação no Cartório de Registro de Imóveis.....	39
3.2.1 Direito com eficácia real.....	40
3.2.2 Direito Pessoal.....	43
4 DA RELAÇÃO DO VALOR PACTUADO NA ALIENAÇÃO NO DOCUMENTO DE TRANSAÇÃO DO IMÓVEL E O VALOR INFORMADO AO LOCATÁRIO	46
4.1 As consequências em relação ao direito de preferência.....	50
CONSIDERAÇÕES FINAIS	53
REFERÊNCIAS	55

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como objetivo principal estudar o tema relativo ao direito de preferência do locatário na lei nº 8.245/91, conhecida como Lei do Inquilinato, perpassando, necessariamente, pelo conceito de contrato de locação, suas atuais características e verificar os riscos inerentes ao declarar falsamente o valor do negócio jurídico no documento de transação do imóvel.

Ao longo dos anos este instituto sofreu diversas alterações e ainda encontra-se em um presente estado de mutação, visando assegurar, a cada nova norma, aspectos que gerem melhores condições tanto para o locador quanto para o locatário, principalmente a garantia da segurança jurídica da relação.

Neste trabalho será debatido a respeito das obrigações tanto do locador quanto do locatário, abordando desde o começo da relação locatícia, analisando as normas no ordenamento jurídico brasileiro até a atual legislação vigente sobre o assunto.

Para maior compreensão do tema abordado neste trabalho, a monografia encontra-se dividida em 4 (quatro) capítulos.

No capítulo I, será abordado a forma geral do contrato de locação previsto no Código Civil de 2002, sendo seu conceito, espécies, elementos, características, os requisitos básicos para a efetivação do instituto, bem como seus efeitos, as obrigações e a extinção da referida relação jurídica.

Será objeto de estudo, no capítulo II, a locação sob a luz da lei nº 8.245/91, as atuais características, o alcance da lei, além de abordar também as cláusulas de proteção ao locatário, sendo elas a Cláusula de Vigência e a Cláusula de Preferência.

No capítulo III, do respectivo trabalho é tratada a questão do Direito de Preferência, apresentando seu conceito, quando se dará a eficácia de sua proteção e quando está produzirá efeitos.

Por fim, no capítulo IV, será abordado a relação direta entre o valor pactuado no documento de transação e o valor informado ao locatário na notificação de alienação do imóvel, acometendo os riscos e as consequências inerentes da simulação do valor informado na escritura pública ou particular.

Em relação a este último tópico citado, qual seja a simulação do valor informado na escritura, configura-se diversos tipos de crime, incidindo sobre as

partes envolvidas na relação de compra e venda, acarretando ainda diversas consequências na esfera cível, conforme as normas atualmente vigentes no ordenamento jurídico brasileiro.

Será posto à baila também o poder de fiscalização do tabelião e do oficial de registro sobre a declaração falsa do valor pactuado, onde estes deveram orientar as partes sobre tais medidas.

O objetivo primordial deste trabalho será trazer à baila essa discussão, apresentando os riscos dessa prática que apesar de ilícita é muito comum na sociedade brasileira.

1 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

O contrato de locação está inserido no nosso ordenamento jurídico por meio do Código Civil de 2002, em seus artigos 565 ao 578 que compõem o Capítulo V – Da Locação das Coisas, e mais especificamente sobre a locação de imóveis urbanos na Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, mais conhecida como Lei do Inquilinato.

Pontes de Miranda conceitua a locação como “quando, por contrato, alguém se obriga a conceder o uso – ou o uso e o fruto – de alguma coisa”¹, concluindo-se com o dever do outro contraente de contraprestação que pode ser em dinheiro, ou não.²

O Código Civil de 2002 em seu artigo 565 conceitua o contrato de locação “Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.”³, como sendo aquele em que uma das partes se compromete a abdicar-se provisoriamente do uso e gozo de coisa infungível em detrimento a outra parte, mediante remuneração previamente estipulada.

1.1 Espécies

Antes do Código Civil de 2002 o contrato de Locação era dividido entre 3(três) espécies, quais eram: Locação de coisas; Locação de empreitada; e Locação ou prestação de serviços.

Atualmente a matéria sobre espécies de locação está sendo tratada de forma diferente em nosso Código Civil, onde a prestação de serviços e a empreitada deixaram de ser espécies de locação e passaram a ser modalidades específicas de contratos, nos artigos 593 ao 609 e 610 ao 626, respectivamente.⁴

Sendo assim, restou tão somente a locação das coisas como sendo modalidade única de locação, subdividindo-se em 3 (três)espécies, sendo elas: Locação de bens móveis, que é regulamentada juridicamente pelo próprio Código

¹ MIRANDA, Pontes de. Locação de imóveis e prorrogação. Campinas: Servanda, 2004. Pág. 33.

² MIRANDA, Pontes de. Locação de imóveis e prorrogação. Campinas: Servanda, 2004. Pág. 33.

³ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.403, de 10 de janeiro de 2002. Aprova o novo Código Civil Brasileiro. Brasília, 2002.

⁴ FIUZA, César. Direito Civil: curso completo. 17 edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. Pág. 662.

Civil de 2002; Locação predial urbana, regulamentada pela Lei 8.245/1991; e Locação de prédios rústicos, que está sob a égide do Estatuto da Terra e pelo Decreto 59.566/1966.

1.2 Elementos, características e requisitos

Os elementos básicos do contrato de locação disposto no Código Civil Brasileiro de 2002, são: Coisa; Remuneração; Consentimento; e Termo.

A coisa, por regra, deve ser um bem infungível, ou seja, aquele que não pode ser substituído por outro da mesma espécie, qualidade e quantidade. Quando o objeto do contrato é uma coisa fungível a modalidade do contrato deixa de ser locação e passa a ser empréstimo.⁵

A remuneração trata-se do valor previamente convencionado que uma das partes obriga-se a pagar à outra, como forma de contraprestação pelo uso e gozo da coisa locada. Denominada como aluguel, a remuneração é um elemento essencial para a tipificação do contrato de locação, sem este elemento não há o que se falar em locação.

É obrigação do locatário saldar os alugueres acordados na forma, data e valor que estes foram convencionados, o não pagamento deste ocasionará o término do contrato por inadimplemento, e por fim a cobrança judicial ou extrajudicial do débito gerado.

O contrato de locação deve ser feito de acordo com o consenso das partes, dependendo da livre e espontânea manifestação de vontade do locador e locatário.

O termo do contrato de locação poderá ser determinado ou indeterminado, tendo assim o seu fim estipulado, ainda que este seja incerto. O contrato de locação poderá ser por tempo determinado, indeterminado, vitalício, ou seja, por toda a vida do locador ou locatários, mas nunca poderá ser de caráter perpétuo.

Conforme a legislação nacional e a doutrina aplicada o contrato de locação se individualiza por meio das seguintes características:

- É um contrato típico, ou seja, por ser uma forma contratual inteiramente disciplinada por lei;

⁵ FIUZA, César. Direito Civil: curso completo. 17 edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. Pág. 663.

- Por não se tratar de um contrato que resultou da mistura de dois ou mais contratos sendo está uma de suas características, sendo assim um contrato puro;
- A bilateralidade é uma característica essencial ao contrato de locação, por determinar direitos e deveres para todas as partes envolvidas. Não sendo permitida a realização deste tipo de contrato de forma unilateral, “a declaração unilateral de vontade, pela qual se confere a alguém o uso, ainda sem caráter de gratuidade, não produz relação de locação.”⁶
- Gera um ônus recíproco as partes, sendo um contrato oneroso, não existindo a espécie de locação gratuita. A onerosidade se especifica principalmente pela contraprestação que se acompanha da prestação.
- Tendo as partes a liberdade de negociar as cláusulas contratuais, tornando o contrato negociável. Está característica não abrange a totalidade do contrato, tendo em vista que alguns pontos contratuais são limitados por lei, como por exemplo, o artigo 17 da Lei 8.245/91: “Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.”⁷
- Por obrigar, tão somente, as partes integrantes do contrato o mesmo é caracterizado como individual;

Além dos elementos e das características previamente aqui citadas, o contrato de locação se particulariza por meio de seus requisitos, sendo eles, subjetivos, objetivos e formais.

Os requisitos subjetivos se restringem ao Locador e ao Locatário. Locador é a parte integrante do contrato que fornece o bem a ser alugado, abrindo mão temporariamente de seu uso e gozo em prol do locatário. Erroneamente muitas vezes a figura do locador é confundida com a do proprietário, o que nem sempre é condizente, pois não necessariamente o locador será o proprietário do bem locado, podendo este ser usufrutuário ou sublocador. O locatário é quem está contraindo a coisa em locação, ou seja, quem irá usufruir o bem alugado pagando em contraprestação ao locador o valor referente ao aluguel. O locatário também é conhecido como inquilino ou arrendatário.

⁶ MIRANDA, Pontes de. Locação de imóveis e prorrogação. Campinas: Servanda, 2004. Pág. 51.

⁷ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

Os requisitos objetivos são aqueles que recaem sob o objeto do contrato, a coisa locada, que deve ser impreterivelmente infungível.

Quanto à forma contratual a lei não estabelece forma especial, pode ser escrito ou verbal.

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - CONTRATO VERBAL DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO PARA FINS PUBLICITÁRIOS EM SHOPPING CENTER - COMPROVAÇÃO DO VÍNCULO OBRIGACIONAL - PROVA TESTEMUNHAL - INÍCIO DE PROVA DOCUMENTAL - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA - CONDENAÇÃO - SENTENÇA MANTIDA.

- É certo que o depoimento isolado de uma única testemunha ouvida em juízo é inservível para demonstrar a existência do contrato entabulado pelas partes, visto que, a rigor do que estabelece o art. 401 do CPC, para fins de comprovação do instrumento contratual, só se admite a prova exclusivamente testemunhal nos contratos cujo valor não exceda o décuplo do maior salário mínimo vigente no país ao tempo em que celebrados.

- Tal regra é excepcionada se há um começo de prova por escrito, a teor do art. 402, inc. I, do CPC, como correspondência eletrônica enviada pelo preposto da pessoa jurídica ao síndico do shopping fazendo menção expressa às obrigações contratuais.

- Recurso improvido. Unânime.⁸

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. RITO SUMÁRIO. ENCARGOS LOCATÍCIOS. GRATUIDADE JUDICIÁRIA. CONTRATO VERBAL. JULGAMENTO COM BASE EM INDÍCIOS E NAS REGRAS GERAIS DA LEI DE LOCAÇÕES. PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS PELOS MESES VENCIDOS. PROVAS INDIRETAS DE QUITAÇÃO. BOLETOS BANCÁRIOS. SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. LEI 1060/50. 1. Ainda que somente à autora tenha sido, expressamente, assegurada a litigância gratuita, o mesmo benefício também deve ser estendido ao réu, que litiga sob o amparo da Defensoria Pública, circunstância esta que carrega forte presunção de hipossuficiência financeira, para suportar as custas da demanda judicial, sem prejuízo do sustento próprio e de sua família. 2. A ausência de contrato de locação escrito limita o julgamento do feito às alegações apresentadas pelas partes e às regras gerais constantes na Lei das Locações (Lei 8.245/91). 3. A simples alegação de que as cópias apresentadas pela parte contrária não são autenticadas não é suficiente para afastar a veracidade do seu conteúdo, já que, nos termos do art. 367, do Código de Processo Civil, as declarações constantes de documento particular escrito presumem-se verdadeiras em relação ao seu signatário. 4. Como regra geral, prevista no art. 23, da Lei 8.245/91, na falta de estipulação em contrário, os aluguéis são pagos pelos meses vencidos. 5. Como o pedido, consistente na condenação do réu pelas despesas necessárias ao reparo do imóvel após a desocupação, não foi enfrentado pela sentença, tampouco foi objeto

⁸ BRASÍLIA. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. APC 20060410094664, da 6ª Turma Cível. Relator: Otávio Augusto, 2010. Disponível em: <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>. Acesso em: 16 jul. 2015.

de oposição de embargos de declaração, resta vedado qualquer pronunciamento por esta Corte, sob pena de supressão de instância. 6. Recursos improvidos.⁹

CIVIL. PROCESSO CIVIL. LOCAÇÃO. FIANÇA. DISTRATO VERBAL. CONTRATO ESCRITO.

1. Segundo o disposto no art. 472, do Código Civil, o distrato deve ocorrer na mesma forma exigida para o contrato. Assim, não caracteriza cerceamento de defesa, o indeferimento de prova testemunhal com a intenção de comprovar eventual distrato verbal em face de contrato escrito.

2. Recurso conhecido e não provido.¹⁰

Apesar da forma do contrato de locação ser livre as suas alterações e aditamentos deveram ser realizados da mesma forma que o contrato primitivo.

1.3 Obrigações do locador

As obrigações do locador resumem-se a três pontos em regra, a entrega do bem locado, sua manutenção e garantia.

O locador assume a responsabilidade de entregar ao locatário a coisa, bem como seus acessórios, em condições satisfatórias à utilização a qual se destina. Não sendo entregue a coisa de acordo com o estabelecido no contrato, o mesmo não cumprirá sua função econômica.¹¹ A entrega da coisa ao locatário caracteriza obrigação de dar coisa certa.

Desde o Código Civil de 1916 existia a disposição legal de que além da coisa locada era obrigação do locador entregar também os acessórios que se designam a conservação e facilitação do uso da coisa.

Deve também manter o estado da coisa, incluindo assim as obras e despesas com reformas, reparação e conservação, sendo assim o locatário deverá sempre informar ao locador o aparecimento de qualquer lesão ou defeito, quando a recuperação deve a este.

⁹ BRASÍLIA. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. APC 20070110733796, da 6ª Turma Cível. Relator: JOÃO EGMONT, 2010. Disponível em: <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>. Acesso em: 16 jul. 2015.

¹⁰ BRASÍLIA. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. APC 20130710329266, da 6ª Turma Cível. Relator: HECTOR VALVERDE SANTANNA, 2015. Disponível em: <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>. Acesso em: 16 jul. 2015.

¹¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática. 13ª edição. São Paulo: Atlas, 2014. Pág. 120.

A obrigação de garantia que deve ser cumprida pelo locador, abona que durante o tempo da locação o uso pacífico do bem deve ser assegurado, respondendo também pelos vícios e defeitos advindos anteriormente à locação.

Será responsável também pelos vícios ocultos pré-existentes desde antes da locação, ou seja, os vícios redibitórios. Os vícios redibitórios são os vícios ou defeitos ocultos da coisa, e que tornam inviável o seu uso.¹² Porém, se o locatário antes da celebração do contrato toma conhecimento do vício existente e mesmo assim soleniza o contrato, este estará renunciando tacitamente a garantia que lhe era de direito.¹³

1.3.1 Das benfeitorias

Benfeitorias são obras realizadas na coisa, seja ela móvel ou imóvel, para fins de conservação, melhoramento ou embelezamento.

Vale ressaltar que as benfeitorias são feitas pelo proprietário do bem, seu detentor ou possuidor, sendo excluídos do rol de benfeitorias os melhoramentos ou acréscimos que não forem realizados por nenhuma dessas figuras, como por exemplo, as acessões naturais, que são fatos advindos da natureza, como o aluvião que é o acréscimo de terra por força da natureza, podendo ser um acréscimo contínuo ou devido ao desvio da margem de um rio, este fenômeno ocasionou um melhoramento no bem, porém não pode ser considerado benfeitoria por se tratar de fato da natureza. Outro exemplo de melhoramento que não é considerado benfeitoria é a acessão industrial, que é a construção ou edificação de um bem novo, benfeitorias são realizadas em bens já existentes enquanto acessão industrial é um bem novo.

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. BENS IMÓVEIS ADQUIRIDOS PELO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. DEVIDA A INDENIZAÇÃO PELA ACESSÃO INDUSTRIAL. 1. Reintegração de posse: deve ser confirmada a sentença que acolheu o pedido de reintegração de posse do Estado do Rio Grande do Sul, nos imóveis por ele adjudicados. 2. Indenização pela construção realizada no terreno: não se confundem os conceitos de acessão e de benfeitoria. A edificação de uma casa, por se tratar de construção nova, realizada ao exclusivo interesse e arbítrio do réu, qualifica-se como acessão industrial, que admite indenização amparada na vedação do enriquecimento sem causa. 3. Redefinição da

¹² SILVIA, De Plácido e. Vocabulário Jurídico. 27ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2007. Pág. 1.483.

¹³ VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática. 13ª edição. São Paulo: Atlas, 2014. Pág. 127.

sucumbência. PRELIMINAR REJEITADA. AGRAVOS RETIDOS PREJUDICADOS. RECURSO PROVIDO EM PARTE.¹⁴

Existem 3 (três) tipos de benfeitorias, as necessárias, as úteis e as voluptuárias, todas dispostas no artigo 96 e seus parágrafos do Código Civil Brasileiro.

As benfeitorias necessárias são aquelas imprescindíveis para a continuação da boa utilização da coisa locada, tem por finalidade conservar e evitar que o bem se deteriore, conforme dispõe o artigo 96, §3º do Código Civil Brasileiro: “Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.[...] § 3º São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.”¹⁵

Se as benfeitorias forem realizadas pelo locatário, na vigência do contrato de locação, este terá o direito de reembolso do valor gasto para realização da benfeitoria, podendo ainda reter a coisa até que o reembolso seja efetivamente pago.

Na Lei 8.245/91, em seu artigo 35, abre a possibilidade, na locação de imóveis urbanos, de renúncia da indenização cabível referente às benfeitorias realizadas.

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.¹⁶

Ainda no mesmo entendimento segue o Superior Tribunal de Justiça – STJ em sua súmula nº 335, que dispõe: “Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção.”¹⁷

CIVIL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIA. DISTRATO DA LOCAÇÃO E DESPEJO DO IMÓVEL. BENFEITORIAS. CONSÉNTIMENTO PRÉVIO DESPICIENDO. RENÚNCIA AO DIREITO DE INDENIZAÇÃO. PREVISÃO CONTRATUAL. LEGITIMIDADE. LEI DO INQUILINATO. INCONSTITUCIONALIDADE. INEXISTÊNCIA. PRETENSÃO À

¹⁴ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. APC 70058337171, 17ª Câmara Cível. Relator: Elaine Harzheim Macedo, 2014. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/>. Acesso em: 20 jul. 2015.

¹⁵ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.403, de 10 de janeiro de 2002. Aprova o novo Código Civil Brasileiro. Brasília, 2002.

¹⁶ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

¹⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça - STJ. Súmula nº 335. Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção. 2007. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 20 jul. 2015.

INDENIZAÇÃO. IMPROCEDÊNCIA. SENTENÇA CONFIRMADA.

1. Consoante preconizado pelo artigo 35 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), somente as benfeitorias necessárias, salvo expressa disposição contratual em contrário, ainda que não autorizadas pelo locador, e as úteis, desde que autorizadas, serão passíveis de indenização e legitimam o exercício do direito de retenção, devendo essa regulação, encontrando ressonância no avençado, ser privilegiada e pautar os efeitos da rescisão do contrato de locação entabulado.

2. Ajustado que, ainda que precedidas de prévia autorização, o locatário renunciara, livre e expressamente, ao direito à indenização de quaisquer benfeitorias porventura agregada ao imóvel locado, essa manifestação, encontrando respaldo na legislação específica que pauta as locações urbanas (Lei nº 8.245/91, art. 35), afigura-se revestida de eficácia e legitimidade, obstando que se invoque direito de indenização das acessões que teria inserido no prédio alugado (STJ, Súmula 335).

3. Encartando-se na órbita de disponibilidade resguardada aos contratantes, a renúncia ao direito à indenização, assimilada e manifestada expressamente pelo locatário, não se reveste de vício de inconstitucionalidade nem encontra repulsa no princípio que repugna o enriquecimento ilícito, pois compreendida a manifestação como contrapartida assentida pelo inquilino ao proveito que tivera da fruição do imóvel locado, devendo prevalecer como expressão do princípio da autonomia e da vinculação que revestem o contrato, conforme estabelecido pelo legislador ordinário e ratificado pela Suprema Corte.

4. Recurso conhecido e desprovido. Unânime.¹⁸

As benfeitorias úteis são aquelas que aumentam e facilitam o uso da coisa locada¹⁹, conforme o artigo 96, § 2º do Código Civil Brasileiro de 2002: “Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias. [...] § 2º São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.”²⁰ Quando autorizadas pelo locador gera o direito de indenização e retenção do bem. Na locação de coisas, disposta no Código Civil Brasileiro, quando a benfeitoria não é autorizada pelo locador, o locatário terá apenas direito à indenização e não à retenção do bem, de acordo com o artigo 578 do mesmo dispositivo legal, que veda expressamente o direito de retenção quando o locador não autorizou a realização da benfeitoria.

Art. 578. Salvo disposição em contrário, o locatário goza do direito de retenção, no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias

¹⁸ BRASÍLIA. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. APC 20140111290748, da 1ª Turma Cível. Relator: Teófilo Caetano, 2015. Disponível em: <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>. Acesso em: 20 jul. 2015.

¹⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática. 13ª edição. São Paulo: Atlas, 2014. Pág. 170.

²⁰ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.403, de 10 de janeiro de 2002. Aprova o novo Código Civil Brasileiro. Brasília, 2002.

úteis, se estas houverem sido feitas com expresse consentimento do locador.²¹

Já na locação de imóveis urbanos, disposta na Lei nº 8.245/91, quando o locador não autorizou previamente a realização da benfeitoria, o locatário também não terá o direito de retenção do bem, nem de indenização, terá sim direito de levantar a benfeitoria sem danificar o imóvel.

As benfeitorias voluptuárias são aquelas que não têm por finalidade a conservação, o aumento, e nem facilitam a utilização da coisa locada, são tidas como benfeitorias de mero embelezamento. Disposto no parágrafo 1º do artigo 96 do Código Civil Brasileiro, trás o seguinte conceito:

Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.
§ 1º São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.²²

Estas benfeitorias não são passíveis de indenização, podendo o locatário apenas levantá-las, desde que a retirada das benfeitorias não afete e não danifique a estrutura da coisa.

1.4 Obrigações do locatário

O Locatário, assim como o locador, tem suas obrigações dentro do contrato de locação. Na forma geral de locação, uma de suas obrigações é a de cuidar da coisa, devendo utilizá-la conforme o convencionado e ao fim do contrato restituí-la ao locador, nas mesmas condições em que a recebeu no início da locação.

Deve o locatário pagar os alugueres da forma estabelecida, respeitando o local e a data previamente acordados. Esta obrigação do locatário é considerada a mais importante dentro do contrato de locação.

É obrigação do locatário comunicar ao locador quando exista qualquer ameaça ou tentativa de turbação da coisa locada.

A Lei 8.245/91, trás em seu conteúdo um rol específico de obrigações do locatário na locação de imóveis urbanos, em seu artigo 23:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

²¹ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.403, de 10 de janeiro de 2002. Aprova o novo Código Civil Brasileiro. Brasília, 2002.

²² BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.403, de 10 de janeiro de 2002. Aprova o novo Código Civil Brasileiro. Brasília, 2002.

- I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;
- II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá - lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
- VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
- VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
- IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;
- X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;
- XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.²³

Deve o locatário cumprir com suas obrigações, sob pena de sanções previstas nos contratos de locação e na lei.

1.5 Da extinção do contrato de locação

O contrato de locação pode ser extinto por diversos motivos, sendo o principal dele o inadimplemento de uma das partes. As opções de extinção da relação locatícia são: O lapso temporal; Por mútuo acordo; Infração contratual; Inadimplemento; Em consequência da extinção de contrato de trabalho, qual a locação for em decorrência deste; Se a coisa locada for requerida pelo locador para uso próprio; Para demolição ou edificação aprovadas pelo Poder Público, devendo ser observada o tamanho mínimo do aumento da área construída.

²³ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

O lapso temporal é de todas as formas de extinção a mais fácil de compreender, quando o contrato de locação possui prazo determinado para seu término, extingue-se a relação locatícia quando este prazo é alcançado, exceto quando o contrato é prorrogado. Permanecendo o locatário na posse da coisa locada ao término do contrato e o locador não se opor a tal situação, por força de lei o contrato prorroga-se por tempo indeterminado.

O contrato extingue-se por mútuo acordo quando ambas as partes entram em acordo a respeito da extinção da relação locatícia por meio de um distrato, que deve seguir a mesma forma do contrato, por exemplo, se o contrato de locação foi escrito o distrato deverá ser também escrito e não verbal.

A infração contratual poderá ser cometida tanto pelo locador, quanto pelo locatário, cabendo ao locador ingressar com ação de despejo quando a infração for cometida pelo locatário, e caberá ao locatário entrar com ação de indenização contra o locador quando este for o autor da infração contratual.

O inadimplemento ocorrerá quando o locatário deixar de cumprir com sua obrigação de pagar os alugueres, no dia e local determinados em contrato. Podendo o locador neste caso ingressar com ação de despejo por falta de pagamento.

Quando o contrato de locação se der em razão de contrato de trabalho, deverá estar individualizada a posse da coisa exclusivamente em razão da relação de trabalho.

Quando o locador necessitar do imóvel locado para seu uso próprio ou de residência de seus descendentes ou ascendentes, poderá este requerer a devolução.

Quando o Poder Público determina a urgência reparação do imóvel locado e tal reparação não poder ser realizada com a presença do locatário no bem o contrato poderá se dar por extinto por meio da ação de despejo. Porém, deve-se acompanhar a inicial a licença e aprovação emitida pelo Poder Público e também as plantas do imóvel, no caso de reforma deverá haver a comprovação de que irá ter um aumento de área em 20% ou de 50% se o imóvel for destinado à exploração de hotel ou pensão.

2 DA APRECIÇÃO DA LOCAÇÃO PELA LEI 8.245/91

A lei 8.245/91 foi sancionada pelo ex-presidente da República, Fernando Collor de Melo, no dia 18 de outubro de 1991, e sua ementa já expõem claramente quais os tipos de locação que são abrangidas pela lei, ou seja, os diversos tipos de locação de imóveis urbanos: “Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”²⁴

Conforme o artigo 1º da referida lei alguns tipos de locação de imóveis urbanos continuam sendo regulamentadas pelo Código Civil e por leis especiais:

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta lei:
Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. De imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. De vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. De espaços destinados à publicidade;
4. Em *apart*-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.²⁵

Os imóveis de propriedade do Estado não estão sujeitos a lei ora aqui mencionada, o veemência do Poder Público não admite que esses imóveis padeçam com as ressalvas que a lei determina em proteção ao locatário. Os contratos de locação realizados do entre o Estado e o particular é regido pelas normas do direito público.

Em relação às vagas de garagem ficam excluídas desta lei apenas as autônomas, as vagas que estão ligadas a locação de um imóvel continuam sendo conduzidas por esta lei.

As locações de imóveis urbanos se subdividem em locação residencial, locação para temporada e locação não residencial, todas regulamentadas pela lei citada acima.

A locação residencial é aquela que se destina à moradia do locatário ou de sua família. Quando as cláusulas são acordadas por escrito e por prazo igual ou

²⁴ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

²⁵ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

superior a 30 (trinta) meses, o término do contrato se dará pela conclusão do prazo, independente de qualquer tipo de aviso, conforme o artigo 46 desta Lei:

Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.²⁶

Quando o contrato é acordado verbalmente, ou mesmo quando for por escrito, mas com prazo inferior a 30 (trinta) meses, quando o prazo chega ao fim a locação residencial prorroga-se automaticamente, de acordo com artigo 47 do dispositivo legal mencionado:

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado nas mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.²⁷

²⁶ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

²⁷ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

A locação para temporada é aquela que se destina para residência temporária do locatário, não sendo o contrato superior a 90 (noventa) dias, havendo a necessidade de contrato escrito. O valor do aluguel poderá ser pago de uma só vez e antecipado. Após 30 dias do término do contrato de o locatário permanecer no imóvel e o locador não se opor a tal situação, a locação se transforma em residencial. Os dispositivos que regulam esse tipo de locação são os artigos 48, 49 e 50, da Lei 8.245/91.

Art. 48. Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

Art. 49. O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir - se - á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.²⁸

A locação não residencial está prevista no artigo 51 da referida lei.

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a

²⁸ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub - rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende - se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.²⁹

É conceituada como sendo aquela locação que se destina ao comércio, onde o locatário irá exercer alguma atividade comercial no imóvel.

2.1 Das características do contrato de locação de imóveis

Os contratos de locação de imóveis são classificados como bilateral, oneroso, comutativo, típico, não formal, de trato sucessivo e consensual.

O contrato bilateral é aquele que produz obrigações para ambas as partes, sendo uma obrigação a causa da outra.

Uma das características dos contratos bilaterais é a aplicação do princípio *exceptio non adimpleti contractus* - exceção de contrato não cumprido, previsto no artigo 476 do Código Civil Brasileiro. Este princípio dispõem que nenhuma das partes pode exigir o implemento da outra, antes de ter cumprido sua própria obrigação.³⁰“Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.”³¹A exceção de contrato não cumprido é acontecimento restrito aos contratos bilaterais pois sua particularidade é a interdependência mútua das obrigações, onde as partes contratantes possuem direitos e deveres.

²⁹ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

³⁰ GAGLIANO, Pablo Stolze. PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil: Contratos – Parte Geral. 8ª edição. São Paulo: Saraiva, 2012. Pág. 124.

³¹ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.403, de 10 de janeiro de 2002. Aprova o novo Código Civil Brasileiro. Brasília, 2002.

Os contratos bilaterais possuem a condição resolutiva tácita, que quando uma das partes não cumpra sua obrigação, poderá a parte lesada pedir rescisão contratual e indenização das perdas e danos.³²

Os contratos são onerosos, ou seja, gera ônus para todas as partes envolvidas na relação contratual.

É um contrato comutativo, ou seja, os contratantes reconhecem suas respectivas obrigações sendo essas equivalentes. Não envolve riscos, visto que as obrigações recíprocas são certas e não aleatórias, desde o início do contrato as vantagens e obrigações são predeterminadas.³³

Por ser disciplinado em lei é um contrato típico, consistir em, possuir previsão legal determinada.

A lei não determina uma forma específica de como o contrato deve ser celebrado, sendo assim classificado como um contrato não-solene, podendo ser este escrito ou verbal.

Seguindo ainda a classificação quanto à forma o contrato de locação é consensual, pois depende da simples manifestação de vontade das partes.

O contrato de locação é estipulado por um certo lapso temporal, podendo este ser determinado ou indeterminado, sendo classificado assim como um contrato de duração, ou de trato sucessivo.

O objeto do contrato de locação é um imóvel urbano, sendo este um dos elementos do contrato, que gera a obrigação de restituir o imóvel da mesma forma que lhes foi entregue, uma obrigação de dar coisa certa.

A remuneração é outro elemento, talvez o mais importante de todos, pois sem este elemento fica totalmente descaracterizado o contrato de locação.

2.2 Das cláusulas de proteção ao locatário

O locatário por ser considerada a parte mais vulnerável na relação locatícia ele possui diversas proteções na legislação.

³² GAGLIANO, Pablo Stolze. PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil: Contratos – Parte Geral. 8ª edição. São Paulo: Saraiva, 2012. Pág. 124.

³³ GONÇALVES Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais. 9ª edição. São Paulo: Saraiva, 2012. Pág. 310.

Como já foi explanado anteriormente o contrato de locação pode ser tanto escrito quanto verbal, porém nos casos de alienação do imóvel locado o locatário só estará protegido se o contrato tiver sido celebrado por escrito.³⁴

Dentro do prazo contratual estipulado no contrato de locação o locador não pode tirar do imóvel o locatário, desde que este esteja cumprindo com suas obrigações corretamente.

Porém, o terceiro adquirente de boa-fé tem o direito de retirar o locatário do bem no prazo de 90 (noventa) dias, exceto quando o contrato tenha previsto a cláusula de vigência devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

A Lei 8.245/91 estipulou um prazo mínimo de 30 (trinta) meses, visando dar estabilidade ao locatário, onde ele ficaria assegurado contra o despejo. A lei não obriga o locador a firmar o contrato pelos 30 (trinta) meses, apenas oferece um benefício ao locador caso ele aceite colocar o prazo de 30 (trinta) meses na relação contratual. Tal prerrogativa é de nominada denúncia vazia, onde o locador poderá reaver seu imóvel depois de findo o prazo de 30 (trinta) meses sem ter que apresentar qualquer motivo e sem a obrigatoriedade de pagar multa.

Se no contrato de locação, firmado por 30 (trinta) meses, existir uma cláusula que estipule que as partes poderão extinguir ou denunciar o contrato unilateralmente a partir de determinado prazo inferior aos 30 (trinta) meses sem a necessidade de motivo e sem obrigação de pagar multa, é considerada uma forma de burlar a lei, ferindo a *mens legis*.

Por entendimento jurisprudencial esta cláusula é considerada válida. Porém, é válida apenas em se tratando do locatário, não será aplicada a favor do locador, tendo em vista a “fragilidade” do locatário em relação ao locador.

Se o locador estabelecer prazo inferior a 30 (trinta) meses ou por tempo indeterminado, a denúncia vazia só será possível a partir do 60º (sexagésimo) mês, seria uma forma de inibir os contratos com prazo inferior aos 30 (trinta) meses.

O locador poderá arguir a denúncia cheia, ou seja, a denúncia motivada, onde poderá extinguir o contrato unilateralmente, após o prazo contratado, desde que haja um motivo para tal pedido.

Vale ressaltar que, o locador que falta com a verdade a respeito do motivo de sua denúncia cheia incorre no crime de pedido insincero, assim denominado pela

³⁴ GONÇALVES Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais. 9ª edição. São Paulo: Saraiva, 2012. Pág. 310.

doutrina e jurisprudência, o artigo 44 da Lei 8.245/91 trata o crime como ação penal pública incondicionada, e estabelece pena e multa, que será revertida ao locatário.

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar - se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;
 II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando - o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;
 III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;
 IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.³⁵

CIVIL - LOCAÇÃO RESIDENCIAL - PEDIDO INSINCERO DE RETOMADA - MULTA LEGAL - RECONVENÇÃO - INDENIZAÇÃO POR DANOS CAUSADOS AO IMÓVEL - AUSÊNCIA DE PROVA - CONDENAÇÃO E VERBA HONORÁRIA NOS LIMITES LEGAIS - IMPROVIMENTO DA APELAÇÃO. 1. Comprovada a insinceridade do pedido de retomada do imóvel, cabível é o pedido da multa prevista na Lei do Inquilinato. 2. Compete ao locador comprovar o estado em que o imóvel foi entregue ao locatário, e bem ainda que os estragos, cuja indenização reclama, não decorreram do uso normal. 3. Se a condenação e a verba honorária foram fixadas dentro dos limites legais, não há por que reduzi-las. 4. Apelo improvido.³⁶

A denúncia cheia e a denúncia vazia são específicas das locações residências, não se aplicando às locações não residenciais.

Na locação não residencial a lei preza por preservar o ponto comercial, cabendo a ação renovatória, quando o contrato de locação já tiver passado um prazo mínimo de 5 (cinco) anos, devendo o locatário estar no mesmo ramo empresarial pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos.

³⁵ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

³⁶ BRASÍLIA. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios – TJDF. AC 3961496, da Quarta Turma Cível. Relator Estevam Maia, 1997. Disponível em: <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>. Acesso em: 06 ago 2015.

O direito de renovação compulsória existe apenas na locação não residencial, desde que possua os requisitos pré-determinados, não se aplicando às locações residenciais, é uma forma de proteção do ponto comercial.

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub - rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende - se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.³⁷

As duas principais cláusulas de proteção ao locatário nos casos de alienação do imóvel locado são as Cláusulas de Vigência e de Preferência.

Seguindo a *mens legis* do artigo 167 da Lei de Registros Públicos³⁸ para ter validade a cláusula de vigência o contrato de locação deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis e a para o direito de preferência gerar uma obrigação com eficácia real o contrato de locação deve ser averbado à margem da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

A cláusula de vigência é aquela presente no contrato de locação que protege o locatário de uma futura alienação do imóvel. Esta cláusula permite que o locatário permaneça no imóvel até o termino do prazo da locação que consta no contrato,

³⁷ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

³⁸ BRASIL. Lei de Registros Públicos. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, 1973.

desde que o contrato tenha sido firmado por prazo determinado e que o contrato esteja registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. REGISTRO DO CONTRATO COM CLÁUSULA DE VIGÊNCIA NO CASO DE ALIENAÇÃO. REQUISITOS. SOLIDARIEDADE EM LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. CONCERTO ENTRE OS LITISCONSORTES. REEXAME DE PROVA. 1. Não há falar em nulidade do registro do contrato de locação se o co-proprietário que o celebra detém autorização para a administração do imóvel. 2. A averbação no registro de imóveis, de que depende a oponibilidade do contrato de locação ao novo adquirente, tem como requisitos legais a "apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador." (artigo 169, inciso III, da Lei nº 6.015/73, com redação dada pelo artigo 81 da Lei nº 8.245/91). 3. Possui legitimidade para o registro do contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação não apenas o proprietário locador, mas também e, sobretudo, o próprio locatário, em cujo interesse dispôs o artigo 81 da Lei do Inquilinato. 4. A inexistência de concerto entre os litisconsortes, no intuito de lesar a parte contrária, a excluir a condenação solidária nos ônus da sucumbência, insula-se, por inteiro, no universo fático-probatório, o que impede o seu conhecimento, por força do Enunciado nº 7 da Súmula deste Superior Tribunal de Justiça. 5. Recurso parcialmente conhecido e improvido.³⁹

Mesmo que o contrato possua a cláusula de vigência, mas não esteja registrado na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, o locatário não terá direito a proteção conferida por ela.

AÇÃO DE DESPEJO - LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL ALIENAÇÃO DO IMÓVEL - RESCISÃO CONTRATUAL CLÁUSULA DE VIGÊNCIA INOPONÍVEL - AUSÊNCIA DE REGISTRO - DENÚNCIA - POSSIBILIDADE. O adquirente do imóvel só se obriga a cumprir os termos da renovação do contrato de locação celebrado se dela teve inequívoca ciência. Não havendo prova quanto a esta ou registro do pactuado no registro de imóveis, nada impede a denúncia, com a desocupação do imóvel em 30 dias, na forma do art. 57 da lei nº 8.245/91. Ônus probatório do qual não se desincumbiu o locatário. Provimento do recurso.⁴⁰

³⁹ BRASÍLIA. Superior Tribunal de Justiça – STJ. REsp 475033 - SP (2002/0139321-8), da Sexta Turma. Relator Ministro Hamilton Carvalhido, 2003. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=763925&num_registro=200201393218&data=20040209&tipo=5&formato=PDF. Acesso em: 02 ago 2015.

⁴⁰ RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro – TJ/RJ. APL 00073494220118190203, da Sétima Câmara Cível. Relator DES. Ricardo Couto de Castro, 2013. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=201300140010>. Acesso em: 02 ago 2015.

Não possuindo esta cláusula ou não estando o contrato registrado no respectivo cartório o adquirente do imóvel não será obrigado a permanecer com o contrato de locação vigente, devendo estipular o prazo de 90 (noventa) dias para que o locatário desocupe o imóvel, permitindo ao adquirente a denúncia vazia imotivada.

Denúncia vazia imotivada é a ação de despejo para a retomada do imóvel pelo locador, sem que este deva expor o que motivou a ação de despejo.⁴¹

LOCAÇÃO COMERCIAL. RETOMADA. DOAÇÃO. FALTA DE REGISTRO. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DA LEI N. 6.649/79. A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE FIRMA-SE NO SENTIDO DE QUE AS DISPOSIÇÕES DO ARTIGO 14, DA LEI N. 6.649/79 APLICAM-SE AS LOCAÇÕES COMERCIAIS, SE O CONTRATO NÃO CONTEM CLÁUSULA DE VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO E NEM SE ENCONTRA REGISTRADO NO CARTÓRIO COMPETENTE.⁴²

Este instituto está previsto na legislação brasileira no artigo 8º da Lei do Inquilinato (8.245/91), este artigo ainda dispõe em seu parágrafo segundo que o adquirente tem o prazo de 90 (noventa) dias para exercer seu direito de litigar, ou seja, passado os 90 (noventa) dias após o registro da venda ou compromisso sem que o adquirente se manifeste contrário à locação, subentende-se que este está de acordo com a continuação da locação.

Art. 8º 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.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.⁴³

O Supremo Tribunal Federal sumulou tal matéria:

Súmula 442: A inscrição do contrato de locação no registro de imóveis, para a validade da cláusula de vigência contra o adquirente

⁴¹ SILVIA, De Plácido e. Vocabulário Jurídico. 27ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2007. Pág. 431.

⁴² BRASÍLIA. Superior Tribunal de Justiça – STJ. REsp 29733, da Quinta Turma. Relator Ministro Jesus Costa Lima, 1995. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/ita/documento/mediado/?num_registro=199200303820&dt_publicacao=15-05-1995&cod_tipo_documento=1&formato=PDF. Acesso em: 02 ago 2015.

⁴³ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

do imóvel, ou perante terceiros, dispensa a transcrição no registro de títulos e documentos.⁴⁴

Além do direito conferido pela cláusula de vigência o locatário possui como forma de proteção a cláusula de preferência que lhe confere o direito de adquirir o imóvel locado pelo mesmo preço e nas mesmas condições que o locador se dispor a oferecer a terceiros.

⁴⁴ BRASÍLIA. Supremo Tribunal Federal – STF. Súmula 442. A inscrição do contrato de locação no Registro de Imóveis, para a validade da cláusula de vigência contra o adquirente do imóvel, ou perante terceiros, dispensa a transcrição no registro de títulos e documentos. Disponível em: http://www.stf.jus.br/portal/cms/verTexto.asp?servico=jurisprudenciaSumula&pagina=sumula_401_500. Acesso em: 12 ago 2015.

3 DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

O direito de preferência assegura ao locatário a primazia no caso de alienação do imóvel locado, incluindo os casos de venda, promessa de venda, cessão de direitos ou dação em pagamento, garantindo assim que este possa adquirir o imóvel em prioridade a terceiros.

A prelação do locatário na compra do imóvel locado tornou-se habitual em nossa legislação quando foi introduzida pela Lei nº 3.912/61 em seu artigo 9º. É uma garantia que foi reproduzida do instituto da compra e venda.⁴⁵

Para que o locatário possa exercer seu direito o locador deve informá-lo sobre sua pretensão de alienar o bem, podendo essa comunicação ser tanto judicial quanto extrajudicial, devendo conter todas as informações do negócio jurídico, como preço, forma de pagamento, prazo, a existência de ônus reais, indo ainda mais além como devendo estipular o local e horário em que pode ser examinada a documentação relacionada à alienação, entre outras informações indispensáveis à realização da transação jurídica, conforme o artigo 27 da Lei 8.245/91. A notificação deve ser clara e precisa.

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.

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.⁴⁶

O locatário terá o prazo de 30 (trinta) dias para manifestar sua vontade, ou seu direito caducará. Porém caso o locatário se manifesta positivamente aceitando todos os requisitos estipulados para alienação, e o locador venha a desistir de realizar o negócio jurídico, este poderá responder pelos danos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

Esta penalidade pela desistência da alienação quando o locatário manifestar sua vontade de adquirir o imóvel se dá para que se iniba a simulação de uma venda

⁴⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Contratos em espécie. 10ª edição. São Paulo: Atlas, 2010. Capítulo 07. Pág. 45.

⁴⁶ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

por parte do locador, o que facilitaria o despejo, em tese. Resta salientar que o locatário deverá comprovar na ação indenizatória que houve prejuízos acarretados pela desistência da alienação por parte do locador. Por sua vez, o locador poderá ser eximido de responder por perdas e danos se este provar que a desistência se deu por motivos de força maior ou caso fortuito. Vale a pena ressaltar que a proposta de alienação feita pelo locador ao locatário não gera obrigação de alienar, porém acarretará a possível indenização por perdas e danos.⁴⁷

Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Art. 29. Ocorrendo aceitação da proposta, pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.⁴⁸

Nos contratos de locação existe a figura do sublocatário que é um terceiro estranho à relação locatícia principal que na qualidade de inquilino subloca o imóvel do locatário basilar.

A sublocação é o contrato de locação em que o imóvel locado é sublocado parcialmente ou no todo para um terceiro, sem que o contrato de locação primitivo seja extinto. Porém, deve haver a expressa autorização do locador para que possa existir a sublocação.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO MONOCRÁTICA. EMBARGOS DE TERCEIRO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. SUBLOCAÇÃO. MANUTENÇÃO DO SUBLOCATÁRIO NA POSSE DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE, NO CASO CONCRETO. AUSÊNCIA DE PRÉVIO E ESCRITO CONSENTIMENTO DO LOCADOR. ARTIGO 13 DA LEI N. 8.245/91. SOMENTE A SUBLOCAÇÃO AUTORIZADA ASSEGURA AO SUBLOCATÁRIO OS DIREITOS CONFERIDOS PELA LEI DO INQUILINATO. O SUBLOCATÁRIO ÍLEGÍTIMO, NÃO AUTORIZADO A SUBLOCAR, É MERO INTRUSO SEM LEGITIMIDADE PARA RECORRER DA SENTENÇA QUE DECRETOU O DESPEJO OU OPOR EMBARGOS DE TERCEIRO. NEGADO SEGUIMENTO.⁴⁹

O locatário, ora sublocador, permanece com a responsabilidade perante o locador de manter o imóvel nas mesmas condições em que lhes foi entregue.

⁴⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática. 13ª edição. São Paulo: Atlas, 2014. Pág. 159.

⁴⁸ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

⁴⁹ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJ-RS. AI 70042469205, da Décima Quinta Câmara Cível. Relator Otávio Augusto de Freitas Barcellos, 2011. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc>. Acesso em: 03 ago 2015.

Havendo a alienação de um imóvel sublocado em sua totalidade o direito de preferência recairá primeiramente sob o sublocatário, e somente ao locatário quando o sublocatário abrir mão de sua preferência, pois a preferência é dada primeiramente àquele que efetivamente está ocupando o imóvel.

Art. 30. Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário e, em seguida, ao locatário. Se forem vários os sublocatários, a preferência caberá a todos, em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

Parágrafo único. Havendo pluralidade de pretendentes, caberá a preferência ao locatário mais antigo, e, se da mesma data, ao mais idoso.⁵⁰

AÇÃO DE PREFERENCIA. E CARECEDOR DE AÇÃO QUEM, A EPOCA DA VENDA, NAO MAIS ERA LOCATARIO. FALECE AO AUTOR O DIREITO SE, CONTRA DISPOSICAO LEGAL E EXPRESSO AJUSTE, DA AO IMOVEL OUTRO DESTINO E O SUBLOCA. O DIREITO, ENTÃO, SERIA DO SUBLOCATARIO. SENTENCA CONFIRMADA. APELO DESPROVIDO.⁵¹

Vale ressaltar que o direito de preferência não se aplica aos casos de perda de propriedade ou venda advinda de decisão judicial, permuta, doação, fusão, e outras formas previstas no artigo 32 da Lei do Inquilinato.

Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.⁵²

RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. VIOLAÇÃO DO ART. 535, I E II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. VENDA DIRETA DE IMÓVEL APROVADA PELOS CREDORES NO PLANO DE RECUPERAÇÃO. DIREITO DE PREFERÊNCIA DO LOCATÁRIO. VENDA POR DECISÃO JUDICIAL. NÃO CARACTERIZAÇÃO. DECADÊNCIA. NECESSIDADE DE CIÊNCIA INEQUÍVOCA DE TODAS AS CONDIÇÕES DEFINITIVAS DO NEGÓCIO. QUALIFICAÇÃO JURÍDICA DE FATO DELIMITADO NA ORIGEM. POSSIBILIDADE.

⁵⁰ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

⁵¹ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJ-RS. ApC 189029184, da Sexta Câmara Cível. Relator Ruy Armando Gessinger, 1989. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc>. Acesso em: 04 ago 2015.

⁵² BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

DESVIO DE FINALIDADE E ABUSO DE DIREITO. NÃO OCORRÊNCIA. COISA JULGADA. INEXISTÊNCIA. 1. A falta de prequestionamento dos dispositivos apontados como violados impede o conhecimento do recurso especial quanto ao ponto. 2. Não há ofensa ao art. 535, I e II, do CPC quando o acórdão recorrido, integrado pelo julgado proferido nos embargos de declaração, dirime, de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões recursais. 3. A venda direta de imóvel decorrente do plano de recuperação judicial do locador, aprovado pelos credores e homologado pelo juiz, não caracteriza venda por decisão judicial, a que alude o art. 32 da Lei n. 8.245/1991. Assim, deve ser respeitado o direito de preferência do locatário, previsto no art. 27 do mesmo diploma legal. 4. A contagem do prazo decadencial para o exercício do direito de preferência somente tem início com a ciência inequívoca de todas as condições definitivas do negócio a ser realizado com terceiro. 5. "Não ofende o princípio da Súmula 07 emprestar-se, no julgamento do especial, significado diverso aos fatos estabelecidos pelo acórdão recorrido. Inviável é ter como ocorridos fatos cuja existência o acórdão negou ou negar fatos que se tiveram como verificados" (AgRg nos EREsp n. 134.108/DF, Corte Especial, DJ de 16.8.1999). 6. A manifestação da locatária no sentido de refinar o imóvel não configura desvio de finalidade do instituto da preferência ou mesmo abuso de direito. 7. Inexiste coisa julgada quando a decisão anterior não apreciou a questão do direito de preferência. 8. Recurso especial parcialmente conhecido e provido.⁵³

O direito de preferência não se aplica única e exclusivamente nas relações locatícias, mas também nos negócios jurídicos de compra e venda quando constar no documento de alienação do imóvel a cláusula de preempção, que consiste em que o comprador do imóvel quando decidir revender o bem adquirido, respeitando-se o prazo de 2 (dois) anos, deverá oferecê-lo primeiramente ao vendedor, sendo a este facultativo a recompra ou não.

Art. 513. A preempção, ou preferência, impõe ao comprador a obrigação de oferecer ao vendedor a coisa que aquele vai vender, ou dar em pagamento, para que este use de seu direito de prelação na compra, tanto por tanto.

Parágrafo único. O prazo para exercer o direito de preferência não poderá exceder a cento e oitenta dias, se a coisa for móvel, ou a dois anos, se imóvel.⁵⁴

⁵³ BRASÍLIA. Superior Tribunal de Justiça – STJ. REsp1374643, da Terceira Turma. Relator: Ministro João Otávio De Noronha, 2014. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=35297193&num_registro=201300765483&data=20140602&tipo=5&formato=PDF. Acesso em: 04 ago 2015.

⁵⁴ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.403, de 10 de janeiro de 2002. Aprova o novo Código Civil Brasileiro. Brasília, 2002.

O direito de preferência é intransmissível, pois se destina exclusivamente a figura do vendedor nos casos de compra e venda, e ao locatário nos casos de relação locatícia.⁵⁵

É também um direito indivisível, pois a compra do imóvel não pode ser fracionada, devendo ser feita a compra na sua totalidade.

Havendo no imóvel mais de uma unidade autônoma o locador pretendendo alienar o imóvel por completo deverá notificar o locatário ou os locatários com a proposta de aquisição de sua totalidade, não podendo o locatário se vale de seu direito de preferência para adquirir apenas sua unidade. Podendo o locador, caso não queira vender o bem em sua totalidade, oferecer individualmente ao respectivo locatário a unidade correspondente, cabendo neste caso ao locatário exercer ou não o seu direito de preferência.⁵⁶

O direito de preferência do locatário propende a diminuir os riscos de uma suposta venda simulada para o rompimento da locação, garantindo assim a moradia ou o comércio do locatário.⁵⁷

Deverá haver igualdade nas condições do negócio jurídico, se um terceiro fizer uma nova oferta ao locador para a compra do imóvel posterior à comunicação ao locatário, o processo deverá ser reiniciado, cabendo ao locador enviar nova comunicação ao locatário com todas as condições atualizadas, ou seja, havendo modificação em qualquer condição da alienação, deverá ser dada nova oportunidade ao locatário de exercer seu direito.⁵⁸

É nula de pleno direito qualquer cláusula contratual que visa a renúncia do direito de preferência, tendo em vista que suprime as finalidades peculiares da lei.

3.1 Direito de preferência: Condômino x Locatário

O direito de preferência é uma forma de assegurar a permanência no imóvel em caso de alienação, porém este direito não é absoluto. Quando o imóvel possui mais de um proprietário, ou seja, é um condomínio, e um dos condôminos deseja

⁵⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática. 13ª edição. São Paulo: Atlas, 2014. Pág. 155.

⁵⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática. 13ª edição. São Paulo: Atlas, 2014. Pág. 160.

⁵⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática. 13ª edição. São Paulo: Atlas, 2014. Pág. 156.

⁵⁸ GONÇALVES Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais. 9ª edição. São Paulo: Saraiva, 2012. Pág. 310.

vender a parte que lhe equivale, o outro condômino terá o direito de preferência para adquirir o bem.

Condômino é toda pessoa que, em conjunto com outra, exerce o direito de propriedade sobre o mesmo imóvel, formando assim um condomínio. O Código Civil Português em seu artigo 1.403 conceitua condomínio como: “Existe propriedade comum, ou compropriedade, quando duas ou mais pessoas são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa”.⁵⁹

Quando o proprietário decide vender o imóvel o direito de preferência deve ser dado em primeiro plano, na esfera do direito real, sendo assim os locatários que possuem o direito obrigacional, ficando em segundo plano, só terão direito à preferência se todos os condôminos abdicarem a este direito.⁶⁰

O direito do condômino prevalece sobre o direito do locatário, conforme consta no artigo 34 da Lei 8.245/91. “Art. 34. Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.”⁶¹

O condômino que almejar alienar sua parte equivalente do imóvel deverá dar o direito de preferência ao outro condômino. A venda se refere a uma parte ideal e não a totalidade do imóvel. O artigo 504 do Código Civil Brasileiro de 2002 positiva tal matéria.

Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência. Parágrafo único. Sendo muitos os condôminos, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior. Se as partes forem iguais, haverão a parte vendida os comproprietários, que a quiserem, depositando previamente o preço.⁶²

A intenção da lei em dar o direito de preferência primeiramente ao condômino é tentar evitar que pessoas estranhas ao condomínio passe a integrar a sociedade. É uma forma de proteger os condôminos que não querem terceiros estranhos no

⁵⁹ LUZ, Valdemar P. da. Algumas considerações a respeito do Direito de Preferência. Instituto de Ciências Jurídicas. Disponível em: <http://icj.com.br/portal/artigos/algumas-consideracoes-a-respeito-do-direito-de-preferencia/>. Acesso em: 03 ago 2015.

⁶⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Contratos em espécie. 10ª edição. São Paulo: Atlas, 2010. Capítulo 07. Pág. 48.

⁶¹ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

⁶² BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.403, de 10 de janeiro de 2002. Aprova o novo Código Civil Brasileiro. Brasília, 2002.

condomínio, preferindo assim adquirir a parte de outro condômino para tornar-se o único proprietário do imóvel, rescindo o condomínio, posto isso observa-se que este artigo não traz nenhum instigo para o prosseguimento do condomínio.⁶³

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. ART. 504 DO CÓDIGO CIVIL. DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS DEMAIS CONDÔMINOS NA VENDA DE COISA INDIVISÍVEL. IMÓVEL EM ESTADO DE INDIVISÃO, MAS PASSÍVEL DE DIVISÃO. MANUTENÇÃO DO ENTENDIMENTO EXARADO PELA SEGUNDA SEÇÃO TOMADO À LUZ DO ART. 1.139 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916.

1. O condômino que desejar alhear a fração ideal de bem em estado de indivisão, seja ele divisível ou indivisível, deverá dar preferência ao comunheiro da sua aquisição. Interpretação do art. 504 do CC/2002 em consonância com o precedente da Segunda Seção do STJ (REsp n. 489.860/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi), exarado ainda sob a égide do CC/1916.

2. De fato, a comparação do art. 504 do CC/2002 com o antigo art. 1.139 do CC/1916 permite esclarecer que a única alteração substancial foi a relativa ao prazo decadencial, que - de seis meses - passou a ser de cento e oitenta dias e, como sabido, a contagem em meses e em dias ocorre de forma diversa; sendo que o STJ, como Corte responsável pela uniformização da interpretação da lei federal, um vez definida tese sobre determinada matéria, deve prestigiá-la, mantendo sua coesão.

3. Ademais, ao conceder o direito de preferência aos demais condôminos, pretendeu o legislador conciliar os objetivos particulares do vendedor com o intuito da comunidade de coproprietários. Certamente, a função social recomenda ser mais cômodo manter a propriedade entre os titulares originários, evitando desentendimento com a entrada de um estranho no grupo.

4. Deve-se levar em conta, ainda, o sistema jurídico como um todo, notadamente o parágrafo único do art. 1.314 do CC/2002, que veda ao condômino, sem prévia aquiescência dos outros, dar posse, uso ou gozo da propriedade a estranhos (que são um minus em relação à transferência de propriedade), somado ao art. 504 do mesmo diploma, que proíbe que o condômino em coisa indivisível venda a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto.

5. Não se pode olvidar que, muitas vezes, na prática, mostra-se extremamente difícil a prova da indivisibilidade. Precedente: REsp 9.934/SP, Rel. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma.

6. Na hipótese, como o próprio acórdão reconhece que o imóvel sub judice se encontra em estado de indivisão, apesar de ser ele divisível, há de se reconhecer o direito de preferência do condômino que pretenda adquirir o quinhão do comunheiro, uma vez preenchidos os demais requisitos legais.

7. Recurso especial provido.⁶⁴

⁶³ PLAÇA, Luana Cristina Coutinho Orosco. Direito de preferência na lei 8.245/91. Disponível em: <http://intertemas.unitoledo.br/revista/index.php/ETIC/article/viewFile/1780/1691>. Acesso em: 05 ago 2015.

⁶⁴ BRASÍLIA. Superior Tribunal de Justiça – STJ. REsp1.207.129, da Quarta Turma. Relator Ministro Luis Felipe Salomão, 2015. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=1417711&tipo=0&nreg=201001464099&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20150626&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 05 ago 2015.

Conclui-se que se existe condomínio, os condôminos têm preferência, se existe locação, o locatário tem preferência, estas duas formas de direito de preferência resultam de lei e não da vontade das partes, todavia a preferência do condômino se sobrepõe à do locatário. Como já foi explanado anteriormente o artigo 8º da Lei 8.245/91 estipula que se o contrato não contiver a cláusula de vigência o adquirente do imóvel, no caso de alienação, poderá denunciar o contrato, tendo o locatário o prazo de 90 (noventa) dias para desocupar o bem, porém quando o adquirente é um condômino o direito de denunciar o contrato não permanece, tendo em vista que o condômino adquirente também já era parte na relação locatícia.

3.2 Da averbação no Cartório de Registro de Imóveis

O contrato de locação não é obrigatoriamente averbado na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, porém para que sejam dados ao locatário alguns direitos são imprescindíveis que sejam realizados a averbação ou o registro, tais direitos como a validade da cláusula de vigência nos casos de alienação do imóvel.

Com o direito de preferência a regra é um pouco diferente, independente da averbação na matrícula do imóvel o direito de preferência continua tendo validade, todavia a natureza do direito no caso da existência da averbação e da não averbação é diferente.

Quando o contrato de locação é averbado na matrícula do imóvel estará dando publicidade à relação locatícia, gerando assim um direito real sobre o imóvel.

Vale ressaltar que a averbação do contrato de locação não cabe apenas ao locador, podendo qualquer uma das partes interessadas promover tal averbação ante o Cartório de Registro de Imóveis.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - 1. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA C/C PERDAS E DANOS - DIREITO DE PREFERÊNCIA - IMPOSSIBILIDADE DE EXERCÍCIO FRENTE A AUSÊNCIA DE PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS - PLEITO INDENIZATÓRIO - NÃO COMPROVAÇÃO DE DANOS SOFRIDOS - ÔNUS SUCUMBENCIAIS - MANUTENÇÃO - RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. - 2. RECONVENÇÃO - LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ - NÃO COMPROVAÇÃO -

INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - NÃO OCORRÊNCIA - ÔNUS SUCUMBENCIAIS - MANUTENÇÃO - RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. A averbação do contrato de locação no registro imobiliário é media necessária apenas para assegurar ao locatário direto real de perseguir e haver o imóvel alienado a terceiro, dentro dos prazos e observados os pressupostos fixados na Lei n.8425/191. A falta dessa providência não inibe, contudo, locatário de demandar o locador alienante por violação a direito pessoal, reclamando deste as perdas e danos que porventura vier a sofrer pela respectiva preterição.

DECISÃO: Acordam os integrantes da Décima Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em NEGAR PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS, nos termos do voto da Relatora.⁶⁵

A inexistência desta averbação não dá ciência ao adquirente de boa-fé sobre a locação, cabendo assim ao locatário apenas o direito pessoal perante o proprietário do imóvel.

3.2.1 Direito com eficácia real

A eficácia real é aquela que deve ser acatada por terceiros e está sujeito a previsão legal para existir, por ser uma espécie excêntrica de obrigação. São obrigações de natureza pessoal, que por causa das circunstâncias que avocam, são atribuídas de eficácia real. Por natureza é uma obrigação, mas ostenta particularidades de direito real.

A obrigação terá eficácia real no contrato de locação quando, sem submergir sua natureza de direito a uma prestação, se transfere a um terceiro que adquirir, na alienação, o imóvel locado.

A averbação do contrato confere eficácia real ao contrato de locação, admitindo que o locatário venha a se tornar dono do imóvel. É uma forma de obrigação com eficácia real. O locatário deve dar entrada judicialmente com a ação de adjudicação do imóvel, tendo como parte requerida tanto o alienante quanto o adquirente, deve-se depositar o valor da compra e venda, bem como os valores acessórios para a realização e formalização de toda a transação.⁶⁶

⁶⁵ PARANÁ. Tribunal de Justiça do Paraná – TJ-PR. APL: 12572919, da Décima Segunda Câmara Cível. Relator: Joeci Machado Camargo, 2015. Disponível em: <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/11861145/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-1257291-9>. Acesso em: 11 ago 2015.

⁶⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Contratos em espécie. 10ª edição. São Paulo: Atlas, 2010. Capítulo 07. Pág. 48.

O contrato de locação quando averbado admite que o locatário contraponha seu direito de preferência *erga omnes*, ou seja, diante de qualquer pessoa que adquira o imóvel locado.

Para que o locatário exerça seu direito de reaver o imóvel para si a averbação do contrato no Registro de Imóveis deverá ter sido realizada no mínimo 30 (trinta) dias antes da alienação do bem.

A previsão legal que possibilita a averbação do contrato de locação no cartório de Registro de Imóveis está no artigo 167, inciso II, item 16. “Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. II -a averbação: 16. do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência”.⁶⁷

A adjudicação é o ato legal que tem a finalidade de transferência da propriedade do imóvel locado do adquirente para o locatário, nos casos de direito de preferência suprimido.

Faz-se necessário que os cônjuges tanto do locatário, quanto do locador e do adquirente integrem o pólo ativo e passivo respectivo da ação de adjudicação.

Não adianta o locatário querer ingressar com ação anulatória da escritura de compra e venda, tendo em vista que a alienação não é nula nem anulável.

O valor a ser depositado no ato do ingresso da ação deverá ser o valor que conste no documento de transmissão do imóvel e as demais despesas com transferência de propriedade, se esteve tiver sido alienado a prazo deverá o locatário depositar o valor efetivamente pago até o presente momento, devendo depositar o valor correspondente à parcela em seu respectivo pagamento.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. VIA ELEITA INCORRETA. CARÊNCIA DE AÇÃO. FALTA DE INTERESSE DE AGIR E IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. NECESSIDADE DE DEPÓSITO DO VALOR DO BEM E DAS DESPESAS COM TRANSFERÊNCIA. IMPRESCINDIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DO BEM EM SUA TOTALIDADE E NÃO SOMENTE UMA UNIDADE AUTÔNOMA. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. O direito de preferência do locatário do imóvel, em sua compra, visa não só diminuir os riscos de uma venda simulada, como também facilitar a permanência do locatário no imóvel. A alienação efetuada com violação desse direito não é nula ou anulável, pois o que se busca é assegurar o direito do locatário à adjudicação compulsória do bem ou indenização por perdas e danos. A ação anulatória, nos dizeres da legislação processual civil, art. 486, serve à rescindir os atos judiciais que não dependem de sentença, ou

⁶⁷ BRASIL. Lei de Registros Públicos. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, 1973.

aquelas meramente homologatórias. Sendo diverso o fim almejado pelo locatário, pois pretende, em verdade, adjudicar o imóvel locado, mostra-se ele carecedor de ação. O autor é carecedor de ação quando estiverem ausentes quaisquer das condições da ação. Nesses casos, o magistrado reconhece a ilegitimidade de parte, falta de interesse processual ou falta de possibilidade jurídica do pedido, sem, no entanto, adentrar o mérito da ação, extinguindo o processo sem resolução mérito (art. 267, VI, do CPC). No caso em tela, a autora é carente de ação por: 1) falta de interesse de agir, pois: a) a ação proposta não é adequado para alcançar o fim almejado; e b) não averbou o contrato de locação no C.R.I.; e 2) impossibilidade jurídica do pedido, porque: a) não realizou o depósito exigido por lei dos valores do imóvel e despesas de transferência; e b) pleiteia o direito de preferência somente quanto a parcela do bem, mas a venda ocorrida foi do todo.⁶⁸

Não proposta a ação no prazo decadencial de seis meses, a contar do registro do ato da alienação, desaparece o direito de preferência. Nem mesmo terá direito o locatário a perdas e danos, que desapareceu pelo fato de ter tido possibilidade de haver o imóvel para si, sem tê-lo feito. Nessa hipótese, há incompatibilidade lógica para possibilitar ação indenizatória.

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO - VENDA DO IMÓVEL A TERCEIROS - DIREITO DE PREFERÊNCIA DO LOCATÁRIO NÃO RESPEITADO - PRETENDIDA ANULAÇÃO DA COMPRA E VENDA E ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL - IMPOSSIBILIDADE - CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO AVERBADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (LEI Nº 8.245/91 ART. 33)- EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO, DE OFÍCIO, POR CARÊNCIA DE AÇÃO - PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS - INDEFERIMENTO - FALTA DE PROVAS DO EFETIVO PREJUÍZO. Apelação da parte autora desprovida. Apelações dos réus prejudicadas pela perda de objeto.

1. O registro do contrato de locação no cartório de registro de imóveis é requisito essencial ao exercício do direito de preferência do locatário na aquisição do imóvel locado (Lei nº. 8.245/91, art. 33). Não comprovado o pressuposto indispensável ao exercício da ação de preferência impõe a extinção do processo, sem julgamento do mérito, por carecer o inquilino de ação.

2. Também o pedido de indenização por perdas e danos pela violação do direito de preferência não merece acolhida se não há qualquer notícia do interesse dos locadores na retomada do imóvel, nem tampouco foi demonstrado qualquer prejuízo concreto decorrente da tão só venda do imóvel para terceiros.⁶⁹

⁶⁸ SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça de Santa Catarina – TJ/SC. AC: 12087, da Primeira Câmara de Direito Civil. Relator Henry Petry Junior, 2008. Disponível em: http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/avancada.jsp#resultado_ancora. Acesso em: 14 ago 2015.

⁶⁹ PARANÁ. Tribunal de Justiça do Paraná – TJ/PR. AC 3700374 PR 0370037-4, da Décima Segunda Câmara Cível. Relator Ivan Bortoleto, 2006. Disponível em: <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/publico/pesquisa.do?actionType=pesquisar>. Acesso em: 14 ago 2015.

A ação de adjudicação segue o rito sumário, que é o procedimento mais rápido, buscando assim que o processo seja mais célere para evitar maiores danos do que os já causados.

Sendo julgada procedente a ação de adjudicação proposta pelo locatário contra o locador e adquirente, será ordenada na sentença a expedição da carta de adjudicação, caso a ação seja julgada procedente, que será o título que substituirá a escritura pública para o registro da propriedade no cartório de registro de imóveis.

3.2.2 Direito Pessoal

O direito pessoal é aquele por meio do qual uma pessoa pode exigir uma da outra a prestação de uma obrigação positiva ou negativa de dar, fazer ou não fazer. Liga 2 (duas) pessoas ou mais, onde de um lado uma possui o direito pessoal e do outro lado a outra possui o dever de cumprir uma obrigação perante a primeira.

Para que o direito pessoal venha a existir basta que as partes manifestem o seu consentimento. O objeto do direito pessoal é a obrigação.

Por se direcionar e produzir efeitos apenas às partes envolvidas na relação jurídica o direito pessoal caracteriza-se por sua relatividade. É um direito transitório, ele tende a desaparecer, mesmo que seja pelo mero cumprimento da obrigação pela outra parte. Não dependendo assim de publicidade, diferentemente do direito real que deve haver a publicidade para o conhecimento de terceiros, para assim ter eficácia.

O direito pessoal depende da autonomia de vontade, podendo assim as partes pactuarem da forma que lhes for mais conveniente e de seu agrado, devendo respeitar obviamente a legislação de modo geral.

Quando o contrato de locação não é averbado na matrícula do imóvel no Cartório do Registro de Imóveis com o prazo mínimo de 30 (trinta) dias antes da alienação do bem, não terá o locatário o direito real de retomar o imóvel para si no caso do seu direito de preferência ter sido suprimido, vale ressaltar que o locatário não perde o seu direito de preferência, o que ocorre que a forma como este direito poderá ser arguido.

Sendo ausente a averbação do contrato de locação, o locatário terá o mero direito pessoal contra o locador, não sendo o adquirente de boa-fé parte requerida nessa ação.

O locatário poderá ingressar com ação de perdas e danos em desfavor ao locador, desde que comprove que havia interesse em adquirir o imóvel e demonstre que havia condições financeiras para tal aquisição, deve ainda comprovar o real prejuízo causado pelo sonogamento do seu direito de preferência. Não sendo cabível assim indenização sem a comprovação de perdas e danos.

O registro no Cartório de Títulos e Documentos não é válido para o caso de direito de preferência de bens imóveis, devendo a averbação ser efetuada impreterivelmente no Cartório de Registro de Imóveis.

A ação de indenização tem por desígnio garantir à parte lesada a compensação e o desagravo do dano lhe ocasionado por outra pessoa, em consequência de um fato que tenha acarretado detrimento ao seu patrimônio. Tal ação indica sempre uma reparação pecuniária. O requerente da ação busca o restabelecimento de seu patrimônio que foi prejudicado pelo fato de autoria do requerido.⁷⁰

O locatário que teve o seu direito de preferência postergado e desejar ingressar com ação de perdas e danos contra o locador, poderá exercer o seu direito ainda que contrato de locação não esteja averbado no Cartório de Registro de Imóveis, indo mais além poderá o contrato ser verbal, sendo satisfatório que a relação locatícia seja comprovada, e que o seu direito de preferência tenha sido preterido.

DIREITO DE PREFERENCIA DO LOCATARIO NA AQUISICAO DO IMOVEL. RECURSO DESPROVIDO."A PREVIA INSCRICAO DO CONTRATO DE LOCACAO NO REGISTRO IMOBILIARIO E CONDICAO PARA O EXERCICIO DA AÇÃO DE PREFERENCIA DO INQUILINO NA AQUISICAO DO PREDIO LOCADO. - O LOCATARIO PRETERIDO PODERA RECLAMAR PERDAS E DANOS. NO ENTANTO, DEVE SER APONTADO O EFETIVO PREJUIZO, QUE NAO DECORRE SIMPLEMENTE DO DESCUMPRIMENTO DA NORMA POR PARTE DO LOCADOR. AINDA ASSIM, INDISPENSAVEL E O ALUDIDO PREVIO REGISTRO DO LEGISLACAO: L 6649/79 JURISPRUDENCIA: TAPR - 3A.CC - AP. 525, REL.JUIZ PACHECO ROCHA.⁷¹

Para ter direito à indenização de perdas e danos o locatário deverá comprovar que sofreu efetivamente um prejuízo acarretado por seu direito de preferência ter sido desprezado, além de ter que comprovar também que possuía

⁷⁰ SILVIA, De Plácido e. Vocabulário Jurídico. 27ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2007. Pág. 26.

⁷¹ PARANÁ. Tribunal de Justiça do Paraná – TJ/PR. AC: 625950 PR Apelação Cível - 0062595-0, da Terceira Câmara Cível. Relator Ivan Bortoleto, 1994. Disponível em: <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/publico/pesquisa.do?actionType=pesquisar>. Acesso em: 15 ago 2015.

condições financeiras de adquirir o imóvel nas mesmas condições que o adquirente.

4 DA RELAÇÃO DO VALOR PACTUADO NA ALIENAÇÃO NO DOCUMENTO DE TRANSAÇÃO DO IMÓVEL E O VALOR INFORMADO AO LOCATÁRIO

Apesar de ser uma prática corriqueira a assinatura de escrituras públicas ou instrumentos particulares de compra e venda de imóvel com o valor declarado abaixo do valor real e efetivamente pago, tal prática configura ato ilícito tanto civil quanto administrativo, incorrendo também no crime de falsidade ideológica, previsto no artigo 299 do Código Penal Brasileiro.

Art. 299 - Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante:

Pena - reclusão, de um a cinco anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de um a três anos, e multa, se o documento é particular.

Parágrafo único - Se o agente é funcionário público, e comete o crime prevalecendo-se do cargo, ou se a falsificação ou alteração é de assentamento de registro civil, aumenta-se a pena de sexta parte.⁷²

Respondem pelo crime tanto todos os envolvidos diretamente no ato ilícito, sendo eles vendedores e adquirentes, e também aqueles que induzem a prática do ato ilícito, como por exemplo, o corretor de imóveis.

Existem vários motivos para que as partes resolvam cometer tal prática mesmo sendo cientes do ato ilícito. Os principais motivos são: que o comprador não possua renda declarada para abonar a compra do imóvel, ou o vendedor não aspira pagar o imposto do lucro imobiliário que consiste na diferença entre o valor da aquisição e o valor atual de venda, ou ainda para amortizar na base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

Além da configuração do crime de falsidade ideológica configura-se também crime contra a ordem tributária, que consiste na ocultação dolosa, parcial ou total, do recolhimento de tributo devido ao Poder Público, conforme os artigos 1º e 2º da Lei nº 8.137/90.

Art. 1º Constitui crime contra a ordem tributária suprimir ou reduzir tributo, ou contribuição social e qualquer acessório, mediante as seguintes condutas:

I - omitir informação, ou prestar declaração falsa às autoridades fazendárias;

⁷² BRASIL. Código Penal. Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940. Rio de Janeiro, 1940.

II - fraudar a fiscalização tributária, inserindo elementos inexatos, ou omitindo operação de qualquer natureza, em documento ou livro exigido pela lei fiscal;

III - falsificar ou alterar nota fiscal, fatura, duplicata, nota de venda, ou qualquer outro documento relativo à operação tributável;

IV - elaborar, distribuir, fornecer, emitir ou utilizar documento que saiba ou deva saber falso ou inexato;

V - negar ou deixar de fornecer, quando obrigatório, nota fiscal ou documento equivalente, relativa a venda de mercadoria ou prestação de serviço, efetivamente realizada, ou fornecê-la em desacordo com a legislação.

Pena - reclusão de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.

Parágrafo único. A falta de atendimento da exigência da autoridade, no prazo de 10 (dez) dias, que poderá ser convertido em horas em razão da maior ou menor complexidade da matéria ou da dificuldade quanto ao atendimento da exigência, caracteriza a infração prevista no inciso V.

Art. 2º Constitui crime da mesma natureza:

I - fazer declaração falsa ou omitir declaração sobre rendas, bens ou fatos, ou empregar outra fraude, para eximir-se, total ou parcialmente, de pagamento de tributo;

II - deixar de recolher, no prazo legal, valor de tributo ou de contribuição social, descontado ou cobrado, na qualidade de sujeito passivo de obrigação e que deveria recolher aos cofres públicos;

III - exigir, pagar ou receber, para si ou para o contribuinte beneficiário, qualquer percentagem sobre a parcela dedutível ou deduzida de imposto ou de contribuição como incentivo fiscal;

IV - deixar de aplicar, ou aplicar em desacordo com o estatuído, incentivo fiscal ou parcelas de imposto liberadas por órgão ou entidade de desenvolvimento;

V - utilizar ou divulgar programa de processamento de dados que permita ao sujeito passivo da obrigação tributária possuir informação contábil diversa daquela que é, por lei, fornecida à Fazenda Pública.

Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa.⁷³

O crime contra a ordem tributária só é configurado quando o lançamento do tributo é lançado definitivamente, conforme a Súmula Vinculante nº 24 do STF: “Não se tipifica crime material contra a ordem tributária, previsto no art. 1º, incisos I a IV, da Lei 8.137/90, antes do lançamento definitivo do tributo”⁷⁴. O Ministro Celso de

⁷³ BRASIL. Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990. Define crimes contra a ordem tributária, econômica e contra as relações de consumo, e dá outras providências. Brasília, 1990.

⁷⁴ BRASIL. Supremo Tribunal Federal - STF. Súmula Vinculante nº 24. Não se tipifica crime material contra a ordem tributária, previsto no art. 1º, incisos I a IV, da Lei 8.137/90, antes do lançamento definitivo do tributo. 2005. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumario.asp?sumula=1265>. Acesso em: 19 ago 2015.

Mello alegou que a instauração da ação penal antes do lançamento definitivo do tributo ensejaria em uma instauração abusiva, antecipada e sem justa causa.⁷⁵

Vale ressaltar que devido a natureza do direito penal, os sujeitos ativos de tal crime serão pessoas naturais, jamais pessoas jurídicas. Ou seja, quando o crime ocorrer e uma das partes na transação jurídica for pessoa jurídica seus administradores e sócios que iram responder pelo ilícito praticado, conforme o artigo 11 do mesmo dispositivo legal.

Art. 11. Quem, de qualquer modo, inclusive por meio de pessoa jurídica, concorre para os crimes definidos nesta lei, incide nas penas a estes cominadas, na medida de sua culpabilidade.⁷⁶

Em nosso ordenamento jurídico a fiscalização tributária nos casos de compra e venda de imóveis ganha alguns aliados, os notários e os registradores, os quais devem fiscalizar o recolhimento do Imposto de Transferência de Bens Imóveis antes da lavratura de escrituras públicas e do registro da mesma no cartório de imóveis, imputando assim aos tabeliães e oficiais de registro a responsabilidade tributária.

Responsabilidade Tributária é a presunção que a lei arroga a outrem a obrigação de estipêndio de determinado tributo, quando este for liquidado por quem o deveria.

É o dever dos notários e registradores fiscalizar o pagamento dos tributos cabíveis àqueles atos que as partes desejam realizar no cartório, conforme o artigo 30, inciso XI, da Lei nº 8.935/94.

Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro:
[...]

XI - fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar.⁷⁷

A responsabilidade tributária dos notários e registradores também está prevista no artigo 134, inciso VI do Código Tributário Nacional, qual seja:

Art. 134. Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis:

⁷⁵ PAULSEN, Leandro. Curso de Direito Tributário: Completo. 6ª ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2014. Pag. 680.

⁷⁶ BRASIL. Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990. Define crimes contra a ordem tributária, econômica e contra as relações de consumo, e dá outras providências. Brasília, 1990.

⁷⁷ BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, 1994.

- I - os pais, pelos tributos devidos por seus filhos menores;
 - II - os tutores e curadores, pelos tributos devidos por seus tutelados ou curatelados;
 - III - os administradores de bens de terceiros, pelos tributos devidos por estes;
 - IV - o inventariante, pelos tributos devidos pelo espólio;
 - V - o síndico e o comissário, pelos tributos devidos pela massa falida ou pelo concordatário;
 - VI - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício;
 - VII - os sócios, no caso de liquidação de sociedade de pessoas.
- Parágrafo único. O disposto neste artigo só se aplica, em matéria de penalidades, às de caráter moratório.⁷⁸

Com este dever de fiscalização cabe aos notários orientar as partes sobre os riscos de declarem valores divergentes na escritura pública de compra e venda de imóveis, alertando-os sobre as consequências negativas que tal prática acarretará.

O comprador que aceita assinar escritura pública com valor inferior ao valor real estará assumindo para si a obrigação de pagar o imposto incidente sobre o lucro imobiliário quando resolver alienar o imóvel futuramente. Levando em conta que a diferença do valor será grande o que acarretará um imposto mais elevado, salvo se adquirir outro imóvel residencial no prazo de seis meses, conforme estabelecido em lei.

Poderá gerar algumas consequências no âmbito civil também, como devolução apenas do preço mencionado no contrato ou escritura nos casos de perda do imóvel, acarretando assim prejuízo inestimável ao vendedor.

Acarretará também a incidência de juros de mora e multa de 75% até 225% da parte dos tributos que não foram pagos em consequência da falsa declaração do valor pactuado, conforme o artigo 957 do Decreto nº 3.000/1999 combinado com o artigo 959 do mesmo diploma legal. O referido Decreto em seu artigo 958 deixe bem esclarecido que as penalidades serão aplicadas inclusive aos contribuintes que derem causa a ressarcimento indevido de imposto, “Art. 958. As disposições do artigo anterior aplicam-se, inclusive, aos contribuintes que derem causa a

⁷⁸ BRASIL. Código Tributário Nacional – CTN. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, 1966.

ressarcimento indevido de imposto decorrente de qualquer incentivo ou benefício fiscal”.⁷⁹

4.1 As consequências em relação ao direito de preferência

Quando o contrato de locação é averbado na matrícula do imóvel no cartório de imóveis, o locatário que tem o seu direito de preferência suprimido pode entrar com ação judicial para adjudicar o imóvel a seu favor.

Porém, resta salientar que o direito de preferência não é abolido somente quando o locatário não é notificado da venda, mas também quando o proprietário realizar o negócio de forma divergente da qual foi apresentada para o locatário na notificação, inclusive o valor. Podendo o locatário adjudicar o imóvel alegando que pelas novas condições do negócio jurídico ele pretendia exercer o seu direito de preferência e adquirir o imóvel.

Quando ocorre a adjudicação do imóvel, que é na verdade uma forma forçada de aquisição do imóvel, o negócio realizado entre o proprietário e o adquirente será considerado ineficaz perante a titularidade do direito de preferência do locatário.

Ocorre que quando por qualquer motivo o proprietário e o adquirente do imóvel decidem colocar no documento de transação do imóvel valor inferior ao efetivamente pago, estão colocando em risco seu patrimônio, podendo gerar perda de dinheiro tanto para o proprietário e quanto para o terceiro adquirente.

Isto corre, pois o valor do negócio jurídico que deve ser considerado como real para fins de adjudicação é o valor que conste no documento de transação jurídica que foi devidamente registrado no cartório de imóveis, seja o documento escritura pública ou particular. Ou seja, o valor que o locatário deverá depositar em juízo para dar prosseguimento em sua ação de adjudicação compulsória do imóvel será o valor presente no documento, independentemente das partes alegarem que o valor é divergente.

⁷⁹ BRASIL. Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999. Regulamenta a tributação, fiscalização, arrecadação e administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Brasília, 1999.

Ainda que o proprietário e o adquirente possuam um documento particular entre si que comprovem o valor realmente pactuado, valerá o valor que consta no documento registrado no cartório de imóveis.

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ARRENDAMENTO RURAL. VENDA E COMPRA DO IMÓVEL POR TERCEIROS. FALTA DE NOTIFICAÇÃO AO ARRENDATÁRIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. LEI N. 4.504/1964, ART. 92, § 4º. DIVERGÊNCIA ENTRE O VALOR CONSTANTE EM CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA E NA ESCRITURA PÚBLICA REGISTRADA EM CARTÓRIO DE IMÓVEIS. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DESTA. PRESERVAÇÃO DA LEGÍTIMA EXPECTATIVA. BOA-FÉ OBJETIVA.

1. Apesar de sua natureza privada, o contrato de arrendamento rural sofre repercussões de direito público em razão de sua importância para o Estado, do protecionismo que se quer dar ao homem do campo e à função social da propriedade e ao meio ambiente, sendo o direito de preferência um dos instrumentos legais que visam conferir tal perspectiva, mantendo o arrendatário na exploração da terra, garantindo seu uso econômico.

2. O Estatuto da Terra prevê que: "O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis" (art. 92, § 4º da Lei 4.504/1964).

3. A interpretação sistemática e teleológica do comando legal permite concluir que o melhor norte para definição do preço a ser depositado pelo arrendatário é aquele consignado na escritura pública de compra e venda registrada no cartório de registro de imóveis.

4. Não se pode olvidar que a escritura pública é ato realizado perante o notário e que revela a vontade das partes na realização de negócio jurídico, revestida de todas as solenidades prescritas em lei, isto é, demonstra de forma pública e solene a substância do ato, gozando seu conteúdo de presunção de veracidade, trazendo maior segurança jurídica e garantia para a regularidade da compra.

5. Outrossim, não podem os réus, ora recorridos, se valerem da própria torpeza para impedir a adjudicação compulsória, haja vista que simularam determinado valor no negócio jurídico publicamente escriturado, mediante declaração de preço que não refletia a realidade, com o fito de burlar a lei, pagando menos tributo, conforme salientado pelo acórdão recorrido.

6. Na hipótese, os valores constantes na escritura pública foram inseridos livremente pelas partes e registrados em cartório imobiliário, dando-se publicidade ao ato, operando efeitos erga omnes, devendo-se preservar a legítima expectativa e confiança geradas, bem como o dever de lealdade, todos decorrentes da boa-fé objetiva.

7. Recurso especial provido.⁸⁰

⁸⁰ BRASÍLIA. Superior Tribunal de Justiça – STJ. REsp 1.175.438, da Quarta Turma. Relator Ministro Luis Felipe Salomão, 2014. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=35174522&tipo=5&nreg=201000075020&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20140505&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 21 ago 2015.

No caso de adjudicação do imóvel o valor a ser restituído apenas aquele que foi declarado.

Conclui-se que além de prejudicar o erário fiscal, a prática ilícita de declaração falsa do valor da compra e venda, acarreta diversos riscos e consequências negativas tanto ao proprietário que no caso de adjudicação do imóvel irá receber do adjudicante apenas o valor que consta no documento registrado no Cartório de Imóvel, assim como também acarretará ao adquirente, no caso de nulidade do negócio jurídico, o risco de ser restituído pelo vendedor apenas do valor que conste no documento de compra e venda, tendo que exigir o complemento do valor judicialmente, mediante prova do valor real.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com a pesquisa realizada para elaboração deste trabalho foi possível perceber a importância da relação locatícia na sociedade, tratando-se de um instituto que visa a moradia digna àqueles que não possuem condições financeiras de possuir seu próprio imóvel, mediante remuneração ao proprietário do bem.

Percebe-se também que a locação está sempre em mutação, vive em uma constante transformação, buscando adequar-se a realidade atual das sociedades e assim garantir efetivamente a segurança nessa relação jurídica.

No Código Civil de 1916 o contrato de Locação era dividido entre 3(três) espécies, quais eram: Locação de coisas; Locação de empreitada; e Locação ou prestação de serviços, atualmente no Código Civil de 2002 o legislador permaneceu com a nomenclatura de Locação apenas a primeira espécie, qual seja a de coisas, tendo as outras duas se transformado em institutos independentes, pois não atendiam os requisitos de básicos e primordiais para se caracterizar como locação.

É importante salientar que as principais alterações ocorridas neste instituto foram a respeito de proteção e garantias às partes envolvidas na relação, em especial ao locatário.

A lei nº 8.245/91 foi bastante justa ao assegurar o mínimo de 30 (trinta) meses no contrato de locação garantindo ao locatário uma maior tranquilidade de permanecer no imóvel pelo tempo determinado, o locador em contrapartida passa a adquirir após os 30 (trinta) meses contratuais o direito à denúncia vazia, conforme foi explanado ao longo do trabalho.

Durante a realização deste trabalho foi possível perceber ainda, que os direitos inerentes ao locatário possuem de certa forma uma maior vantagem para garantir sua segurança jurídica em relação aos direitos do locador, tendo em vista que o locatário é considerado a parte mais vulnerável na relação locatícia.

A lei nº 8.245/91 regula apenas as locações dos imóveis urbanos, ficando as demais formas de locação regulamentadas pelo Código Civil de 2002 quando se tratar de locação das coisas e pelo Estatuto da Terra quando o imóvel for rural.

O locatário dispõe de 2 (duas) cláusulas que preservam seu direito nos casos de alienação do imóvel, a cláusula de vigência e a de preferência. A Cláusula de vigência só terá validade quando constar no contrato de locação e este for registrado no cartório de imóveis. E o direito de preferência mesmo que não conste

averbado no contrato de locação na matrícula do imóvel no cartório de imóvel ele permanecerá com sua validade, porém com efeitos distintos.

Quando há a averbação do contrato de locação no cartório de imóveis o locatário passa a possuir o direito com eficácia real, desde que comprovado os requisitos necessários, poderá o locatário para exercer seu direito ingressar com a ação de adjudicação compulsória do imóvel, onde deverá depositar em juízo o valor da transação e das despesas de transferência e reivindicar a propriedade do imóvel para si. Quando ao há a averbação o locatário terá apenas o direito de perdas e danos se restar comprovado o prejuízo sofrido.

Restou-se provado, com o presente trabalho, que é comum a prática de simulação do valor da alienação de imóveis com a finalidade principal de burlar a base de cálculo dos impostos devidos, incidindo assim nos crimes de falsidade ideológica, bem como contra a ordem tributária.

Conclui-se que, ao ocorrer tal fato na alienação de um imóvel locado, tendo o locatário seu direito de preferência suprimido, o valor que servirá de base para o depósito na ação de adjudicação, será aquele que foi declarado na escritura registrada no cartório de imóveis, ainda que o vendedor e o adquirente possuam contrato adverso que comprove o real valor pactuado no negócio jurídico.

Vale salientar que o vendedor e o adquirente ao concordarem em assinar documento com declaração falsa estarão assumindo por sua conta e risco as consequências e danos proporcionados por tal prática, danos estes que poderão ser tanto patrimoniais quanto judiciais.

REFERÊNCIAS

ALEXANDRE, Ricardo. **Direito tributário esquematizado**. 8ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

BRASIL. **Código Civil**. Lei nº 10.403, de 10 de janeiro de 2002. Aprova o novo Código Civil Brasileiro. Brasília, 2002.

BRASIL. **Código Penal**. Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940. Rio de Janeiro, 1940.

BRASIL. **Código Tributário Nacional – CTN**. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, 1966.

BRASIL. **Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999**. Regulamenta a tributação, fiscalização, arrecadação e administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Brasília, 1999.

BRASIL. **Lei de Registros Públicos**. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, 1973.

BRASIL. **Lei do Inquilinato**. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

BRASIL. **Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990**. Define crimes contra a ordem tributária, econômica e contra as relações de consumo, e dá outras providências. Brasília, 1990.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, 1994.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: contratos**. 5ª edição. São Paulo: Saraiva, 2012.

FIUZA, César. **Direito Civil: curso completo**. 17ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

GAGLIANO, Pablo Stolze. PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: Contratos-Parte Geral**. 8ª edição. São Paulo: Saraiva, 2012.

GONÇALVES Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 9ª edição. São Paulo: Saraiva, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Esquematizado**. Volume 2. Coordenador Pedro Lenza. 2ª edição. São Paulo: Saraiva, 2014.

LUZ, Valdemar P. da. **Algumas considerações a respeito do Direito de Preferência**. Instituto de Ciências Jurídicas - ICJ. Disponível em: <http://icj.com.br/portal/artigos/algumas-consideracoes-respeito-direito-de-preferencia>. Acesso em: 03 ago 2015.

MIRANDA, Pontes de. **Locação de imóveis e prorrogação**. Campinas: Servanda, 2004.

PAULSEN, Leandro. **Curso de Direito Tributário: Completo**. 6ª ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2014.

PLAÇA, Luana Cristina Coutinho Orosco. **Direito de preferência na lei 8.245/91**. Disponível em: <http://intertemas.unitoledo.br/revista/index.php/ETIC/article/1780/1691>. Acesso em: 05 ago 2015.

SILVIA, De Plácido e. **Vocabulário Jurídico**. 27ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único**. 5ª edição. São Paulo: Método, 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Contratos em espécie**. 10ª edição. São Paulo: Atlas, 2010.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática**. 13ª edição. São Paulo: Atlas, 2014.