

PROJETO DE LEI Nº , DE 2015

(Do Sr. Carlos Bezerra)

Dá nova redação ao art. 32 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que “Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei garante o direito de preferência do locatário no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, ainda que se trate de venda por decisão judicial.

Art. 2º O art. 32 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

.....(NR).”

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O direito de preferência é um instituto previsto no art. 27 da Lei 8.245/91 para resguardar o direito do locatário da aquisição do imóvel, quando o locador queira aliená-lo.

Por isso, o locador, pretendendo alienar o imóvel, deve obrigatoriamente realizar a proposta ao locatário, com todas as suas especificações, como valor, formas de pagamento, condições do negócio jurídico para que o Locatário exerça seu direito, em superioridade ao de terceira pessoa.

Não se sustenta a exceção trazida pelo art. 32 da lei locatícia, no que tange à venda judicial.

A função social da propriedade há de prevalecer mesmo nesta hipótese, por ter sede constitucional, e, assim, mesmo quando se tratar de uma venda determinada em juízo, o locatário deverá ser chamado para exercer o seu direito.

A corroborar este entendimento, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça – STJ já decidiu que o direito de preferência do locatário tem aplicação quando a alienação do imóvel locado ocorre como parte do plano de recuperação judicial da proprietária.

Pelos motivos esposados, deve ser alterada a redação do *caput* do art. 32 da Lei 8.245, para o que contamos com o endosso dos ilustres Pares.

Sala das Sessões, em de de 2015.

Deputado CARLOS BEZERRA