

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 598, DE 2015

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".

Autor: Deputado CARLOS BEZERRA

Relator: Deputado SERGIO TOLEDO

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em epígrafe altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para garantir ao locatário o direito de preferência na aquisição do imóvel alugado no caso de venda por decisão judicial. Com esse objetivo, altera o artigo 32 da citada Lei, suprimindo a expressão em realce:

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.

O autor da proposição, Deputado Carlos Bezerra, declara não se sustentar a exceção constante na norma, uma vez que a função social da propriedade deveria prevalecer também nessa hipótese.

Ainda de acordo com o parlamentar, a tese é corroborada por decisão proferida pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que decidiu pelo direito de preferência do locatário quando a alienação do imóvel ocorre como parte do plano de recuperação judicial da proprietária.

O projeto, em regime de tramitação ordinária, foi distribuído a esta Comissão, competente para examinar sua admissibilidade e deliberar, conclusivamente, sobre o mérito (RI, art. 24, II).

A proposição foi inicialmente distribuída ao Deputado Alceu Moreira para que a relatasse, ainda na legislatura passada. Arquivada, sem que essa Comissão de Constituição e Justiça sobre ela deliberasse, nos termos do artigo 105 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados. Desarquivada, por despacho da Presidência da Casa, aos 12 de março próximo passado, me foi a matéria distribuída.

Reaberto o prazo regulamentar para emendas aos 27 de agosto, foi o mesmo encerrado aos 10 de setembro, todos deste ano de 2019, sem que tenham sido apresentadas emendas.

É o relatório.

II - VOTO

O Projeto de Lei nº 598, de 2015, objetiva garantir ao locatário o direito de preferência para adquirir o imóvel locado no caso de venda por decisão judicial. Trata-se de matéria atinente ao Direito Civil, sendo, pois, de competência legislativa da União (CF, arts. 22, I, e 48). A iniciativa legislativa da proposição é concorrente e foi escolhida a espécie normativa adequada. Não há, portanto, vícios relativos à constitucionalidade formal.

Quanto à constitucionalidade material, não se vislumbram quaisquer violações a dispositivos da Constituição Federal.

A proposição inova no ordenamento jurídico. Ela é dotada de generalidade e coercitividade, além de estar em consonância com o ordenamento jurídico vigente. Atendido, assim, o requisito de juridicidade.

Irretocável a técnica legislativa empregada no projeto: os preceitos da Lei Complementar nº 95, de 1998 foram observados pelo autor.

Quanto ao mérito, em si, podemos dizer que a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida como *Lei do Inquilinato*, constitui um microsistema das locações, disciplinando a locação de imóveis urbanos. A lei

conta com seção destinada ao direito de preferência do locatário (arts. 27 a 34).

A preferência, preempção ou prelação consiste no direito de o inquilino adquirir o imóvel quando o locador pretender aliená-lo. A regra é relativamente antiga em nosso ordenamento jurídico, havendo sido introduzida em 1961, pela Lei nº 3.912.

O instituto foi adaptado de pacto adjeto de compra e venda, atualmente tratado nos artigos 513 a 520 do Código Civil (Subseção III – Da Preempção ou Preferência - da Seção II – Das Cláusulas Especiais à Compra e Venda - do Capítulo I – Da Compra e Venda – do Título VI – Das Várias Espécies de Contrato). Diferentemente das disposições codificadas, a preferência na lei do inquilinato dispensa acordo das partes nesse sentido, sendo direito conferido pela lei ao locatário. Este deve ser notificado acerca do negócio, podendo adquirir o imóvel nas mesmas condições oferecidas pelo comprador, desde que se manifeste no prazo de trinta dias.¹ Confira-se o disposto no artigo 27 da Lei:

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.

A finalidade da norma é diminuir os riscos de venda simulada, além de facilitar a permanência do inquilino no imóvel, já que ali estabeleceu sua residência ou comércio.

¹ 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.

Ocorre que o artigo 32 da Lei exclui expressamente o direito de preferência quando o imóvel for vendido judicialmente. A restrição tem sido justificada ao argumento de que o locatário pode disputar o imóvel em leilão judicial, aberto a todas as pessoas, de modo que o seu direito de permanecer no imóvel não estaria ameaçado.

Contra essa disposição legal se insurge o autor do projeto de lei em exame nesta comissão. Afirma que “a função social da propriedade há de prevalecer mesmo nesta hipótese”, devendo a lei assegurar o chamamento do locatário para o exercício do direito.

O exame de outras hipóteses de direito de preferência permite concluir pela conveniência da aprovação da matéria. O artigo 504 do Código Civil proíbe ao condômino a venda de coisa indivisível se o outro a quiser, tanto por tanto. O mesmo diploma legal confere ao superficiário ou ao proprietário a preferência na aquisição do imóvel ou do direito de superfície, respectivamente (CC, art. 1.373).

Em ambos os casos, o Código de Processo Civil (CPC) assegura-lhes o direito de serem intimados para requerer a adjudicação do bem, antes de realizado o leilão público (CPC, arts. 876 e 889).

No processo ou na fase de execução, o bem penhorado é avaliado previamente à realização de leilão judicial. A lei processual impõe a intimação de pessoas com direito de preferência para, querendo adquiri-lo pelo valor da avaliação, antes do leilão. Nesse momento é garantido o exercício da preferência legal.

Para manter a isonomia e coerência com as demais situações contempladas na legislação processual, sugerimos que seja também alterado o artigo 877 do Código de Processo Civil (CPC), através da inserção de um parágrafo que preceitua que o locatário poderá exercer o direito de preferência à aquisição até a assinatura do auto de adjudicação, oferecendo preço igual ao da avaliação, se não tiver havido licitantes, ou do maior lance oferecido.

Assim, uma vez notificado o inquilino para comparecer ao leilão e este não comparecendo, dar-se-á a caducidade de tal direito.

A ausência de previsão de caducidade poderia ensejar indesejável questionamento judicial por parte de locatários, justificando existir, independentemente da data do leilão, trinta dias para exercer ou não o direito de preferência.

Não vemos, pois, impedimento em se abrir a mesma oportunidade aos locatários. A inclusão desse novo legitimado a adjudicar no rol do artigo 889 não criaria embaraços processuais, uma vez que não haveria dificuldades em se localizar o locatário e cientificá-lo da data do leilão.

Além disso, entendemos que a averbação do contrato na matrícula do imóvel seria uma medida importante para conferir segurança jurídica e evitar eventuais questionamentos de locatários preteridos.

Embora o locatário preterido no seu direito de preferência possa pleitear perdas e danos contra o alienante/exequente, mesmo sem a averbação de seu contrato de locação na matrícula do imóvel, bastando que comprove sua condição de locatário, o ideal é conferir efetividade ao direito do locatário.

Dessa forma, propomos, no substitutivo anexo, que, além da modificação proposta pelo autor do projeto, sejam alterados os artigos 876, 877 e 889 do Código de Processo Civil, a fim de deixar clara a operacionalização do direito de preferência em caso de venda judicial.

Ante o exposto, votamos pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 598, de 2015, na forma do Substitutivo anexo.

Deputado SERGIO TOLEDO
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 598, DE 2015

Garante ao locatário de imóvel urbano o direito de preferência na aquisição de imóvel vendido judicialmente.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera o art. 32 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e os arts. 876 e 889 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil –, para garantir ao locatário de imóvel urbano o direito de preferência na aquisição de imóvel vendido judicialmente.

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 Os arts. 876 e 889 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil –, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 876.

.....

§ 5º Idêntico direito pode ser exercido por aqueles indicados no art. 889, incisos II a IX, pelos credores concorrentes que hajam penhorado o mesmo bem, pelo cônjuge, pelo companheiro, pelos descendentes ou pelos ascendentes do executado.

..... (NR)”

“Art. 877.

.....
§ 5º Na hipótese de penhora de bem imóvel locado, o locatário poderá exercer o direito de preferência à aquisição até a assinatura do auto de adjudicação, oferecendo preço igual ao da avaliação, se não tiver havido licitantes, ou do maior lance oferecido.

..... (NR)”

“Art. 889.

.....
IX – o locatário de imóvel urbano sobre o qual recai a penhora, cujo contrato de locação esteja registrado.

..... (NR)”

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2019.

Deputado SERGIO TOLEDO
Relator