



## 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 ALCEU MOREIRA

### 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. Para tanto, altera o artigo 32 da Lei, suprimindo a expressão em destaque:

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, assevera não se sustentar a exceção constante do dispositivo, uma vez que a função social da propriedade, segundo entende, deve prevalecer também nessa hipótese.

Ainda segundo 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).

Encerrado o prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

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

Quanto à constitucionalidade material, não se vislumbram quaisquer violações a dispositivos da Lei Maior.

A proposição inova no ordenamento jurídico, 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 95/1998 foram rigorosamente observados pelo autor.

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida como *Lei do Inquilinato*, constitui um microssistema 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 tradicional em nossa legislação, havendo sido introduzida em 1961, pela Lei nº 3.912, de 3 de julho.

O instituto foi adaptado de pacto adjeto de compra e venda, atualmente tratado nos artigos 513 a 520 do Código Civil. 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.<sup>1</sup>  
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.

Ocorre que o artigo 32 da Lei exclui expressamente o direito de preferência quando o imóvel for vendido judicialmente. A restrição é justificada por alguns autores 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.

Breve 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).

---

<sup>1</sup> 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.

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.

Ainda na vigência do CPC de 1973, o processualista Fredie Didier Jr. apontava a dupla função da adjudicação, após a reforma operada pela Lei nº 11.382/2006: “aquisição do bem penhorado pelo credor-exequente e exercício do direito de preferência na aquisição do bem por alguns terceiros”<sup>2</sup>.

Assim, improcedentes as críticas dos que justificam a regra prevista na lei de locações em razão da possibilidade de participação do leilão ou devido à grande dificuldade prática para sua realização, já que, em situações semelhantes, a lei garante o direito de preferência.

Não vemos, pois, impedimento em se abrir à 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 o cientificaria da data do leilão.

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

---

<sup>2</sup> DIDIER, Fredie *et. al.* *Curso de Direito Processual Civil – volume 5*. 3. ed. Salvador: JusPodivm, 2011. p. 625.

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.

Sala da Comissão, em 16 de junho de 2017.

Deputado **ALCEU MOREIRA**  
Relator

## COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

### SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 598, DE 2015

*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.*

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. 889. ....

.....  
IX – o locatário de imóvel urbano sobre o qual recai a penhora.  
..... (NR)”

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

Sala da Comissão, em 16 de junho de 2017.

Deputado **ALCEU MOREIRA**

Relator