

**FACULDADES INTEGRADAS SANTA CRUZ DE CURITIBA**

**COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS: O DIREITO DE PREFERÊNCIA DO  
INQUILINO**

Samir de Oliveira Franco

**CURITIBA**

**2015**

**FACULDADES INTEGRADAS SANTA CRUZ DE CURITIBA**

**COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS: O DIREITO DE PREFERÊNCIA DO  
INQUILINO**

Samir de Oliveira Franco

Monografia apresentada como requisito parcial de Conclusão de Curso para obtenção do Grau de Bacharel em Direito, sob a orientação do professor (a): Me. Fernando Antonio Rego de Azeredo

**CURITIBA**

**2015**

# COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS: O DIREITO DE PREFERÊNCIA DO INQUILINO

Trabalho de Conclusão de Curso  
aprovado como requisito parcial  
para obtenção do Grau de Bacharel  
em Direito.

---

Fernando Antonio Rego de Azeredo  
Orientador

---

Taciane Maria Bravo Moreira  
Examinador

---

Regina Elisemar Custódio Maia  
Examinador

Curitiba/PR, 01 de dezembro de 2015.

## DEDICATORIA

Dedico este trabalho e a mais uma etapa de minha vida cumprida a minha mãe Adélia de Jesus de Oliveira Franco.

Um agradecimento eterno pela paciência a Paulo Roberto Carapunarlo e Roberta Carvalho Rossi.

Pela amizade nestes cinco anos de curso a Renato Souza e Daniel Batista.

Um sincero obrigado a Catarina Trone.

## **AGRADECIMENTOS**

Ao professor Fernando Antonio Rego de Azeredo pela paciência na orientação e incentivo que tornaram possível a conclusão desta monografia.

À professora e coordenadora do curso, pelo convívio, pelo apoio, pela compreensão e pela amizade.

A todos os professores do curso, que foram tão importantes na minha vida acadêmica e no desenvolvimento desta monografia.

Agradeço aos professores da banca pela leitura e dedicação ao meu trabalho.

“As estrelas são todas iluminadas...  
Não será para que cada um possa um dia encontrar a sua?”

Antoine de Saint-Exupéry

## RESUMO

Este trabalho acadêmico tem como objetivo demonstrar os aspectos gerais dos Contratos de Compra e Venda e o Contrato de Locação, com particular ênfase no Direito de Preferência do inquilino na compra do imóvel. A preferência do inquilino na compra do imóvel está garantida na Lei 8.245 de 18/10/1991, nos artigos 27 a 33. Esta lei garante para as partes dos contratos de locação direitos e deveres, e serve de instrumento para a aplicação e proteção desses direitos. Expor as características e os aspectos históricos dos contratos, como suas influências e aplicação nos dias atuais. Tem-se como objetivos específicos apresentar e identificar os elementos que devem compô-lo, e que são essenciais para a sua configuração como tal e não devem faltar. Apresentar os principais princípios que regem os acordos e que devem estar presentes na sua confecção e que nortearam as relações contratuais. Por fim analisaremos o princípio constitucional da igualdade que regem as relações entre as pessoas físicas como jurídicas, o qual deve prevalecer na hora da venda do imóvel.

**Palavras-chave:** adjudicação; averbado; denuncia vazia; resilir.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	9
<b>2 CONTRATOS</b> .....	12
2.1 EVOLUÇÃO DOS CONTRATOS .....	12
2.2 CONCEPÇÃO DOS CONTRATOS .....	14
2.3 PRINCÍPIOS CONTRATUAIS .....	15
<b>2.3.1 Princípio da Autonomia Privada Negocial</b> .....	16
<b>2.3.2 Princípio da Força Obrigacional</b> .....	17
<b>2.3.3 Princípio da Relatividade dos Efeitos do Contrato</b> .....	19
<b>2.3.4 Princípio da Função Social</b> .....	19
<b>2.3.5 Princípio da Equivalência Material</b> .....	21
<b>2.3.6 Princípio da Boa-fé Objetiva</b> .....	22
<b>3 CONTRATO DE COMPRA E VENDA</b> .....	24
3.1 CONCEITO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA E SEUS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS .....	24
3.2 NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA .....	26
<b>4 CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS</b> .....	30
4.1 CONCEITO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS .....	30
<b>4.1.1 Natureza Jurídica do Contrato de Locação</b> .....	32
<b>4.1.2 Elementos do Contrato de Locação</b> .....	34
<b>5 COMENTÁRIOS À LEI 8.245/1991 – ARTIGOS 27 A 33</b> .....	39
<b>6 O DIREITO DE PREFERÊNCIA DO INQUILINO NA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL</b> .....	46
6.1 PRINCÍPIO DA IGUALDADE .....	46
6.2 AÇÃO DE PREFERÊNCIA .....	50
6.3 PERDAS E DANOS .....	52
<b>7 JURISPRUDÊNCIA SOBRE O DIREITO DE PREFERÊNCIA DO INQUILINO</b> ....	55
7.1 JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA .....	56
7.2 JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL .....	62
<b>8 CONCLUSÃO</b> .....	64
<b>9 REFERÊNCIAS</b> .....	67



# 1 INTRODUÇÃO

Este trabalho refere-se ao entendimento do direito de preferência do inquilino na compra do imóvel locado. Esse direito está assegurado na lei nº 8.245 de 1991, Lei de Locações de Imóveis Urbanos nos artigos 27 e seguintes. Estes artigos buscam dar igualdade de condições entre o locatário e o terceiro interessado na compra do imóvel.

Neste sentido, foram traçados os seguintes objetivos específicos: conceituar o contrato como gênero; demonstrar a evolução do contrato; analisar o contrato de compra e venda; especificar o contrato de Locação; explanar sobre as normas, os códigos e as leis específicas a respeito do tema; buscando as interpretações dos doutrinadores a respeito do tema; Pesquisar os julgados e as jurisprudências atuais existentes.

A busca da ampliação do campo de compreensão sobre o direito de preferência do inquilino na compra do imóvel e se esse direito está sendo respeitado. O inquilino não está em pé de igualdade com o proprietário ou com o terceiro interessado no bem. Deste modo, facilitar o entendimento destes artigos em questão, para os operadores do direito e para a comunidade.

Este trabalho analisará os aspectos dos contratos de compra e venda e de locação de imóveis, com o objetivo de contribuir para a pesquisa e entendimento do tema tão importante para a sociedade atual. Visto a importância destes contratos para o entendimento do tema do trabalho em discussão e sua relevância em nossa sociedade.

Primeiramente, analisaremos a evolução histórica dos contratos, mostrando como era no direito romano, e como é visto nos dias de hoje. Descrevendo-o como um negócio jurídico e apresentando os seus principais elementos constitutivos, que deverão estar presentes desde sua concepção.

Especificar os princípios jurídicos como ferramentas de importância aos operadores do direito, pois através deles se tem um norte para se guiar no mundo jurídico. Através dos princípios tem-se uma segurança de certas garantias a serem preservadas nos contratos. Os princípios visam solucionar os direitos pessoais e

coletivos presentes em todos os contratos de compra e venda, assim como de locações de imóveis.

Contribuir para o entendimento do contrato de compra e venda, explicando as características deste contrato. Uma vez que, é caracterizado pela transação entre dois indivíduos, um repassando o domínio do bem e outro pagando o preço do bem transferido. Contrato tão antigo e presente em nossas vidas, e ainda assim motivo de grande estudo pelo direito.

Apresentar a natureza jurídica desse contrato, demonstrando suas características fundamentais e particulares dele. Esse contrato possui elementos constitutivos de suma importância, sem os quais não poderá existir no mundo jurídico. Será necessário, comentar quais princípios que estão presentes nos contratos de compra e venda, e são pertinentes a este tipo de contrato.

Analisar o contrato de locação de imóvel urbano, observando a bilateralidade de direitos e obrigações, relacionando o locatário ao pagamento para fruição do imóvel e o locador a cessão do mesmo por um período estipulado de tempo. O presente trabalho busca demonstrar o que pode ocorrer para o inquilino no momento da venda do imóvel alugado, observando-se que historicamente o inquilino fica a mercê da vontade do locador.

Situar os principais artigos da lei 8.245 de 1991, que dizem respeito ao direito de preferência na aquisição do imóvel locado. Contribuindo deste modo para o esclarecimento destes dispositivos legais, como sua importância para o mundo jurídico e para a preservação do direito do inquilino. Evidenciando a importância que o legislador deu ao direito de preferência do inquilino nesta lei.

Verificar a jurisprudências, buscando elementos que tratam o assunto e suas consequências no caso concreto. Pesquisando os julgados existentes a respeito do tema, e através da pesquisa entender como os juízes estão analisando as ações propostas no Poder Judiciário.

Buscar na doutrina o melhor entendimento sobre o direito de preferência e como ele está sendo abordado pelos doutrinadores. Pois, os ensinamentos destes estudiosos colaboram na formação e orientação dos operadores do direito ao formularem suas teses de defesa de seus clientes.

Portanto, este estudo pretende discutir o direito de preferência do inquilino na compra do imóvel alugado. Garantido tanto pelo Código Civil como pela Lei do Inquilino, institutos importantes em nosso ordenamento jurídico. Mostrando

que a lei geral como a lei específica tratam desse assunto de vital importância para o inquilino, pois representa a sua permanência ou não no imóvel. A função social da propriedade também se estende ao ponto de garantir a permanência do inquilino no imóvel alugado.

O direito não é uma ciência exata, onde tudo tem um começo, meio e fim determinado, no qual exista uma fórmula que se encaixa para todos os casos parecidos. A base do direito é o pensamento, e ele é livre, cabendo ao advogado, juiz e desembargador interpretar o direito, tendo como base as leis, a doutrina e a jurisprudência.

A linha do raciocínio jurídico também se baseia em qual polo você se encontra, seja defendendo o autor, o réu ou julgando. Como defensor do inquilino, a linha a seguir será a busca da garantia deste direito, e assim alcançando a satisfação de seu cliente.

Para o desenvolvimento e elaboração do presente trabalho foram utilizadas como metodologia: pesquisas bibliográficas, jurisprudências, doutrinas, e sites de busca, assim como a compreensão adquirida da leitura de livros, artigos e revistas científicas.

É importante ressaltar que o tema não se esgota, já que as relações contratuais estão em constante transformação. Pois, o estudo é estrada na qual caminhamos e a cada quilômetro percorrido mais experiência acumulamos. Onde o saber é a luz que nos guia.

## 2 CONTRATOS

### 2.1 EVOLUÇÃO DOS CONTRATOS

O Direito Romano como a base do Direito Moderno, somente percebia quatro categorias de contratos: os contratos reais pela a entrega da coisa; verbais pela pronuncia de determinadas palavras; literais que exigia a forma escrita e os consensuais com a demonstração da vontade das partes. Assim temos os primeiros passos para a formação dos contratos modernos. A este respeito, Venosa comenta (2012, p.3):

O antigo Direito Romano conhecia determinados contratos, mas não elaborou uma teoria geral. Como examinados na seção 14.2 da obra *Direito Civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos*, eram quatro as categorias conhecidas: contratos reais, verbais, literais e consensuais. Muito tardou a evolução romana para reconhecer os contratos conhecidos como inominados, admitindo-se a partir de então a obrigatoriedade de todo o pacto de vontades. No entanto, persistiam os simples pactos desprovidos de ação, que não possuíam reconhecimento jurídico. O Direito Romano apenas concedia ação; portanto, proteção e reconhecimento jurídico, sob situações previamente determinadas. Sem a respectiva ação para a relação, não existia portanto proteção do ordenamento.

Verifica-se nas palavras de Venosa, que o Direito Romano conhecia um número restrito de contratos. Neste período a preocupação era com a forma do pacto e não com o indivíduo. Dando relevância ao elemento objetivo e não ao elemento subjetivo do acordo. Não existia uma comunicação entre os contratos, deste modo, o que foi estipulado em um acordo não valia para outro de mesmo teor.

Os romanos compreendiam os contratos como únicos sem qualquer ligação com outros já existentes, segundo o doutrinador Lôbo (2014, p.19) nos ensina:

O Direito romano não conheceu o contrato como categoria geral, até porque inexistia o direito subjetivo como os modernos desenvolveram. A tipicidade romana das *actiones* não comportava uma figura genérica a que se conduzissem, por subsunção, as espécies contratuais. Se o magistrado não admitia a *actio* para determinadas convenções, elas simplesmente não existiam como contratos; eram *pactos nus* (*pacta nuda*).

Os romanos não tinham a noção de contrato, como se tem hoje em dia, para eles os contratos eram distintos, eles não se comunicavam. Um contrato era único não servindo de base para outros. Assim, não havia uma figura única para os contratos, para eles não existia a noção de direito subjetivo, nos quais as pessoas possuíam direitos e obrigações estabelecidas pela lei e que deveriam ser respeitados.

O intercambio mercantil trouxe mudanças nos acordos, descritos no ensinamento de Venosa (2012, p.3):

A necessidade de maior intercâmbio mercantil levou a situação a modificar-se, com simplificação das formas contratuais. A vontade contratual passa a ser obrigatória, não importando a forma. Essa concepção ingressa nos Códigos modernos, com a dimensão universal que deu o Código Napoleônico.

Com a expansão mercantil do mundo pós-romano, os contratos evoluíram. A preocupação com a forma era o principal elemento do acordo, o foco mudou para a vontade das partes no contrato. Assim, a forma passa a não ter tanta importância e sim a vontade das partes na celebração do contrato.

De acordo com Coelho (2014, p.19), é possível observar três modelos fundamentais de contratos:

Podem-se divisar, na evolução do tratamento que o direito dispensa aos acordos entre os sujeitos privados, três modelos fundamentais. O primeiro, em que prevalece sempre a vontade das partes, e a interferência do aparato estatal limita-se, basicamente, a garantir tal prevalência (modelo liberal); o segundo, em que a interferência do aparato estatal substitui, em determinadas situações, a vontade manifesta pelas partes por regra de direito positivo (modelo neoliberal); e, por fim, o terceiro, em gestação, em que se distingue o acordo feito por sujeitos privados iguais do contrato entre iguais, com o intuito de prestigiar a vontade das partes naquele e tutelar o economicamente mais fraco neste (modelo reiberalizante).

Os contratos modernamente podem ser divididos conforme a vontade das partes e como o Estado irá atuar para garantir os direitos e as obrigações contratuais. Por mais que as partes discutem os termos dos contratos, cabe ao Estado proteger os interesses da coletividade. Assim, os contratos possuem esferas de interferência do Estado, possibilitando sua interferência ou não, conforme o que foi estipulado pelas partes.

## 2.2 CONCEPÇÃO DOS CONTRATOS

Apresentaremos neste subcapítulo a concepção do contrato na visão dos doutrinadores, mostrando a importância que este instrumento tem com a sociedade em que está inserido.

A celebração do contrato como negócio jurídico, que pode ser entre duas ou várias pessoas, e neles estão dispostos os direitos e obrigações que as partes possuem para a realização do contrato. Assim conceitua Coelho (2014, p.34): “Contrato define-se, assim, como um negócio jurídico bilateral ou plurilateral gerador de obrigações para uma ou todas as partes, às quais correspondem direitos titulados por elas ou por terceiros”. Nos polos do contrato poderá figurar duas ou mais pessoas que assumiram suas responsabilidades e direitos na proporção do que for estipulado no contrato.

A concepção do contrato é demonstrada por Lôbo (2014, p.15):

O contrato é o instrumento por excelência da autocomposição dos interesses e da realização pacífica das transações ou do tráfico jurídico, no cotidiano de cada pessoa. Esta sempre foi sua destinação, em todos os povos, a partir de quando abriram mão da força bruta para obtenção e circulação dos bens da vida, e prol do reconhecimento de obrigações nascidas do consenso das próprias partes. O contrato gera nas partes a convicção da certeza e da segurança de que as obrigações assumidas serão cumpridas e, se não o forem, de que poderão requerer judicialmente a execução forçada e a reparação pelas perdas e danos.

O contrato é a forma pelo qual as pessoas podem celebrar acordos, objetivando atingir determinados fins sem que haja prejuízos para as partes interessadas. Através dele cria-se a convicção do cumprimento do contrato, pois todos buscam a segurança da realização dos contratos conforme estabelecidos.

Para Venosa (2012, p.362):

A ideia de um contrato absolutamente paritário é aquela ínsita ao direito privado. Duas pessoas, ao tratarem de um objetivo a ser contratado, discutem todas as cláusulas minudentemente, propõem e contrapõem a respeito de preço, prazo, condições, formas de pagamentos etc., até chegarem ao momento culminante que é a conclusão do contrato. Nesse tipo de contrato, sobreleva-se a autonomia da vontade: quem vende ou compra; aluga ou toma alugado; empresta ou toma emprestado está em igualdade de condições para impor sua vontade nesta ou naquela cláusula, transigindo num ou noutro ponto da relação contratual para atingir o fim desejado.

Para o autor citado acima, o contrato deve ser paritário de direitos e obrigações entre as partes, pois deste modo eles estariam em igualdades de condições, no mesmo nível e a autonomia da vontade estaria garantida. Cabendo ao Estado dizer se este contrato é lícito ou ilícito e se as vontades estão sendo respeitadas. Já que o contrato cria lei entre as partes e devendo ser cumprido de acordo com o estabelecido pelas partes.

## 2.3 PRINCÍPIOS CONTRATUAIS

Os princípios jurídicos são instrumentos de grande importância aos operadores do direito. De acordo com Horcaio (2006, p.858) são: “Regra, preceito, razão primária. Proposição, verdade geral, em que se apoiam outras verdades”.

Os princípios contratuais que estão presentes no ordenamento jurídico brasileiro representam a evolução da sociedade, do direito e do legislador.

A importância dos princípios contratuais é evidenciada no comentário de Lôbo (2014, p.54):

A força normativa dos princípios jurídicos, que têm incidência própria e direta sem interposição do legislador ordinário, sejam eles constitucionais ou não, legalmente explícitos ou implícitos, constituem uma das mais importantes transformações do modo de se conceber e aplicar o direito, nas últimas décadas. A força normativa do princípio se expressa de forma – com superação do método tradicional de subsunção do fato à norma –, pois seu conteúdo é propositadamente indeterminado, de modo a realizar-se plenamente em cada caso concreto.

Segundo o autor citado, a força dos princípios jurídicos está na sua indeterminação, uma vez que eles poderão ser aplicados há vários casos concretos. Representa uma dinâmica de grande valia para o direito, pois não há necessidade do legislador criar leis específicas para regular determinada situação contratual.

Os princípios vêm para equilibrar o contrato, e serão apresentados os seguintes: Princípio da Autonomia Privada Negocial; Princípio da Força Obrigacional; Princípio da Relatividade dos Efeitos do Contrato; Princípio da Função Social; Princípio da Equivalência Material; Princípio da Boa-fé Objetiva.

### **2.3.1 Princípio da Autonomia Privada Negocial**

A autonomia garante aos contratantes poderes para contratar e autorregulamentar o acordo. Nos ensinamentos do doutrinador Lôbo (2014, p.55) evidência: “A autonomia privada negocial é o poder jurídico conferido pelo direito aos particulares para autorregulamentação de seus interesses, nos limites estabelecidos. O instrumento mediante o qual se concretiza é o negócio jurídico”. Segundo esse princípio as partes tem autonomia para estipularem contratos entre si, desde que



respeitando a lei. As partes regulam as cláusulas que estarão no contrato tornando assim lei entre as partes.

O contrato é um instrumento, o qual faz valer o negócio jurídico estipulado pelas partes, à autonomia é uma garantia que as partes participam de livre iniciativa e poderão realizar o negócio conforme a sua vontade.

De acordo com Coelho (2014, p.39) verifica que: “O princípio da autonomia privada não é ilimitado. Balizam-no a ordem pública, a moralidade, a proteção da vontade livre e consciente das partes e dos contratantes débeis”. O autor esclarece que a autonomia das partes no acordo não é absoluta, devem sim observar certas condutas. Desdobra-se o entendimento que as partes não podem ser lesadas ao contratar. Buscando determinar como esse contrato será firmado pelos contratantes, baseado na vontade de ambas as partes.

### **2.3.2 Princípio da Força Obrigacional**

O Princípio da Força Obrigacional está ligado ao brocardo latino “*pacta sunt servanda*”, no qual, os acordos realizados devem ser honrados pelas partes. Assim, aponta Horcaio (2006, p.781) no seu dicionário jurídico: “os pactos devem ser cumpridos”.

As partes, por esse princípio, adquirem segurança jurídica nos seus direitos quanto à obrigação da realização do que foi pactuado. Sintetiza Araújo Junior (2014, p.53): “A fim de dar segurança jurídica às partes envolvidas no contrato, temos por fim o princípio da obrigatoriedade da convenção (*pacta sunt servanda*)”.

Este princípio nos diz que o que for estipulado no contrato deve ser cumprido pelas partes, já que o contrato é a lei que rege a relação entre os indivíduos contratados. Segundo a compreensão de Lôbo (2014, p.60) nos esclarece:

O contrato obriga as partes contratantes, como se fosse lei entre elas. Seu não cumprimento enseja ao prejudicado a execução forçada pelo Poder Judiciário, quando possível, ou seja o equivalente em perdas e danos. A força obrigatória é assegurada pelo estado, ainda que as cláusulas e condições do contrato não sejam normas jurídicas por ele editadas. O princípio é consequência natural da autonomia privada negocial.

O contrato deve ser cumprido pelo que estabelece o termo, as partes estão obrigadas ao que foi estipulado no acordo. Caso não cumprido cabe à parte lesada buscar o Estado para que se faça a parte cumprir o contrato.

Outro aspecto desse contexto é analisado por Gonçalves (2012, p.38): “O princípio em epígrafe, também denominado princípio da intangibilidade dos contratos, representa a força vinculante das convenções. Daí por que é também chamado de princípio da força vinculante dos contratos”. Nota-se, portanto o que foi empenhado pelas partes deve ser cumprido, não podendo eles descumprir as obrigações assumidas no contrato. Descreve este princípio a força que vincula os contratantes e suas vontades e obrigações na hora de contratar. Com isso, os contratantes estão obrigados pelo que foi acordado.

O contrato é um acordo de vontades entre as partes, tornando-o válido e eficaz, onde o que foi acordado deve ser cumprido, nesta conceituação observa Venosa (2012, p.370):

Um contrato válido e eficaz deve ser cumprido pelas partes: *pacta sunt servant*. O acordo de vontades faz lei entre as partes, dicção que não pode ser tomada de forma peremptória, aliás, como tudo em direito. Sempre haverá temperamentos que por vezes conflitam, ainda que aparentemente, com a segurança jurídica. (grifo do autor)

A segurança jurídica se encontra na obrigação do cumprimento do contrato, pois ele é feito para ser cumprido pelas partes. O contrato tem força autônoma para que as partes realizem suas obrigações e obtenham os seus direitos nele descritos. Sendo assim, para sua eficácia o contrato deve ser cumprido pelas partes do acordo firmando. Com isso, a segurança jurídica estará garantida no contrato.

### **2.3.3 Princípio da Relatividade dos Efeitos do Contrato**

Este princípio diz que a obrigação somente será entre as partes que realizaram o contrato, e somente a elas são obrigadas. Na explicação de Lôbo (2014, p.62), nos diz que: “Também consectário lógico da autonomia privada negocial, o princípio da relatividade dos efeitos do contrato significa que o contrato apenas obriga e vincula suas próprias partes, não podendo ser oponível a terceiros”.

O poder de alcance do contrato somente poderá alcançar aqueles que realmente realizaram o acordo. Não podendo este pacto criar obrigações a terceiros que não participaram do feito.

Para se melhorar Coelho (2014, p.44) considera em seu ensinamento: “Pelo princípio da relatividade, os efeitos do contrato atinentes à criação de obrigações são restritos às partes contratantes. Ninguém pode ser obrigado em razão de contrato de que não participa”.

Aquele que não contratou não poderá ser obrigado a assumir obrigações, pois a força contratual só recai aos participantes do acordo. Esta obrigação contratual não poderá sair do contrato e atingir a terceiros.

Diniz (2015, p.50) aponta: “O contrato somente produz efeitos entre os contratantes. O ato negocial deriva de acordo de vontades das partes, sendo lógico que apenas as vincule, não tendo eficácia em relação a terceiros”.

O contrato é um acordo de vontades, nada mais lógico que somente a eles produzam os efeitos obrigacionais do pacto, e assim surtam efeitos a terceiros.

### **2.3.4 Princípio da Função Social**

O artigo 421 do Código Civil nos trás o Princípio da Função social: “a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social”, sendo,

portanto, que os particulares devem observar este princípio no momento de realizar o contrato. Tamanha a importância deste princípio, que o legislador deixou-o expresso no Código Civil, sendo importante a observância dele na hora de firmar contratos. Pois, os contratos não podem trazer prejuízos a terceiros, sendo imprescindível o respeito à função social dos contratos.

A função social é um dos limites do contrato, os contratantes não podem em benefício próprio lesar a coletividade, a própria constituição garante esse direito. Assim, prega Lobô (2014, p.65):

O princípio da função social determina que os interesses individuais das partes do contrato sejam exercidos em conformidade com os interesses sociais, sempre que estes se apresentam. Não pode haver conflitos entre eles, pois os interesses sociais são preponderantes.

Este princípio é de grande importância, pois garante a supremacia dos interesses sociais sobre o particular. Salvaguardando para a sociedade que os seus direitos não serão prejudicados por contratos particulares. Com isso, as vontades dos contratantes não podem conflitar com os interesses sociais.

Neste estudo Tartuce (2014, p.330) nos esclarece:

Nesse contexto, o contrato não pode ser mais visto como uma bolha, que isola as partes do meio social. Simbolicamente, a função social funciona como uma agulha, que fura a bolha, trazendo uma interpretação social dos pactos. Não se deve mais interpretar os contratos somente de acordo com aquilo que foi assinado pelas partes, mas sim levando-se em conta a realidade social que os circunda. Na realidade, à luz da personalização e constitucionalização do Direito Civil, pode-se afirmar que a real função do contrato não é a segurança jurídica, mas sim atender os interesses da pessoa humana.

Os contratos firmados pelas partes não está isolado da sociedade ao qual pertence. Vale destacar que a função social é elemento imprescindível e que não poderá faltar na hora de contratar. Já que os interesses particulares serão mitigados pelos interesses da sociedade.

### 2.3.5 Princípio da Equivalência Material

As partes nos contratos devem estar em pé de igualdades de direitos na hora de firmarem o contrato, pois não poderá haver desequilíbrio nos direitos e deveres das partes no contrato. Deste modo, Lôbo diz que (2014, p.67):

O princípio da equivalência material busca realizar e preservar o equilíbrio de direitos e deveres no contrato, antes, durante e após sua execução, para re-harmonização dos interesses. Esse princípio preserva a equação e o justo equilíbrio contratual, seja para manter a proporcionalidade inicial dos direitos e obrigações, seja para corrigir os desequilíbrios supervenientes, pouco importando que as mudanças de circunstâncias possam ser previsíveis.

Este princípio busca a igualdade das partes no contrato, em todos os momentos da vida do contrato, até mesmo após a sua conclusão.

Conforme aponta Coelho (2014, p.43) nos demonstra: “Os contratantes devem estar equilibrados para exercer a autonomia privada, ou seja, para que as vontades declaradas em convergência produzam efeitos jurídicos e eficazes”.

Nesse contexto Glagliano e Pamplona Filho (2012, p.65) também destacam:

Em verdade, tal princípio pode ser considerado um desdobramento da manifestação intrínseca da função social do contrato e da boa-fé objetiva, na consideração, pelo julgador, do desequilíbrio recíproco real entre os poderes contratuais ou da desproporcionalidade concreta de direitos e deveres, o que, outrora, seria inadmissível.

Este princípio, como demonstram os doutrinadores às partes devem estar em iguais condições no contrato, tanto em direitos como em obrigações. O equilíbrio deve ser buscado a todo o momento, tanto para as partes como para a sociedade, pois o que prevalece é boa-fé dos envolvidos.

### 2.3.6 Princípio da Boa-fé Objetiva

O princípio da Boa-fé objetiva está presente no artigo 422 do Código civil de 2002, o qual nos apresenta o seguinte, “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”. Nota-se, portanto a importância desse princípio nos contratos.

Este princípio nos diz que ele não precisa provar a boa-fé da parte, ele é inerente, pois todos esperam que as partes cumpram as suas obrigações. Assim, comenta Lôbo (2014, p.70):

A boa-fé objetiva é regra de conduta dos indivíduos nas relações jurídicas contratuais. Interessam as repercussões de certos comportamentos na confiança que as pessoas normalmente nelas depositam. Confia-se no significado comum, usual, objetivo da conduta ou comportamento reconhecível no mundo social. A boa-fé objetivo importa conduta honesta, leal, correta. É a boa-fé do comportamento.

A boa-fé sempre deve existir nos contratos, pois sintetiza o que é o correto ao se contratar. Já que, o acordo nada mais é do que a confiança que as partes depositam no pacto. Lembrando que a boa-fé demonstra a conduta das partes ao contratar.

Diniz (2015, p.51), melhora o entendimento neste sentido:

Da boa-fé (CC, arts. 113, 187 e 422), intimamente ligado não só à interpretação do contrato – pois, segundo ele, o sentido literal da linguagem não deverá prevalecer sobre a intenção inferida da declaração de vontade das partes – mas, também ao interesse social de segurança das relações jurídicas, uma vez que as partes deverão agir com lealdade, honestidade, honradez, probidade (integridade de caráter), denodo e confiança recíprocas, isto é , proceder com boa-fé, esclarecendo os fatos e o conteúdo das cláusulas, procurando o equilíbrio nas prestações, respeitando o outro contratante, não traindo a confiança depositada, procurando cooperar, evitando o enriquecimento indevido, não divulgando informações sigilosas etc.

Assim, o contrato deve refletir o que as partes realmente querem no contrato. Com isso, a intenção não deve ser sobrepujada pelo que está escrito no acordo, visando deste modo à boa-fé das partes ao contratar.

De acordo com Coelho (2014, p.49), nos diz:

Em razão da cláusula geral da boa-fé objetiva, os contratantes devem-se, tanto nas negociações como na execução do contrato, mútuo respeito quanto aos direitos da outra parte. Condutas que denunciam ou sugerem o desrespeito – como a ocultação de vícios da coisa – caracterizam a ausência de boa-fé.

Baseando-se nas conceituações apresentadas, observamos que o Princípio da Boa-fé objetiva é o elemento essencial do contrato. Sem o qual o acordo não existe, pois através deste princípio que os outros princípios irão se pautar. A boa-fé dos contratantes que dará suporte e condições para a realização do contrato, visto que a confiança entre as partes é o que move o contrato.

### 3 CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Para o desenvolvimento de nossa pesquisa é importante examinar o Contrato de compra e Venda especificamente o de imóveis. Deste modo, apresentaremos neste capítulo: o conceito, a natureza jurídica, os elementos constitutivos deste contrato.

#### 3.1 CONCEITO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA E SEUS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

O contrato de compra e venda se caracteriza pela transferência do domínio de determinado do bem em troca de dinheiro, deste modo às partes do contrato ficam obrigadas a cumprirem suas obrigações. Uma repassando o domínio do bem e outro pagando o preço do bem transferido. Nesta conceituação o Código Civil de 2002 art. 481 aponta: “Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro”. Nota-se, portanto que o Código Civil de 2002 nos traz a conceituação do contrato de compra e venda.

A compra e venda nada mais é que a transferência de um bem, a qual cria obrigações e direitos para as partes. Nesta perspectiva Tartuce (2014, p.196) nos ensina:

O art. 481 do CC/2002, seguindo o princípio da operabilidade – no sentido de facilitação dos institutos privados –, conceitua a compra e venda como sendo o contrato pelo qual alguém (o vendedor) se obriga a transferir ao comprador o domínio de coisa móvel ou imóvel mediante uma remuneração, denominada preço. Portanto, trata-se de um contrato translativo, mas que por si só não gera a transmissão da propriedade.



Assim, observa-se o conceito de Gonçalves (2012, p.161): “Denomina-se compra e venda o contrato bilateral pelo qual uma das partes (vendedor) se obriga a transferir o domínio de uma coisa à outra (comprador), mediante a contraprestação de certo preço em dinheiro”.

Para se melhorar trazemos outro conceito de contrato de compra e venda, nas palavras de Gagliano e Pamplona (2012, p.26):

A definição do contrato de compra e venda é extremamente simples, dispensando grande esforço intelectual: traduz o negócio jurídico em que se pretende a aquisição da propriedade de determinada coisa, mediante o pagamento de um preço.

Os elementos constitutivos que devem ser encontrados no Contrato de Compra e Venda são observados no artigo 483 do Código Civil de 2002 (2010, p. 145): “A compra e venda pode ter por objeto coisa atual ou futura. Neste caso, ficará sem efeito o contrato se esta não vier a existir, salvo se a intenção das partes era de concluir contrato aleatório”. O legislador ao criar este artigo dá a devida importância a esses elementos constitutivos do contrato ao discipliná-los no Código Civil, pois sem eles o contrato não existe.

Nesse contexto Diniz (2015, p.197) demonstra a importância destes elementos:

A doutrina, procedendo à análise da compra e venda, vislumbra a presença de três elementos constitutivos, que são essenciais à sua existência: a coisa, o preço e o consentimento. Esses elementos integrantes do contrato de compra e venda são comuns a todos eles. [...]

Os contratos de compra e venda devem apresentar os elementos comuns a todos eles que são: a coisa, o preço e o consentimento. Sem os quais o acordo não terá seus efeitos válidos no mundo jurídico e não poderá ter a sua existência válida.

Na conceituação de Lôbo (2014, p.207) deixa clara a obrigação da presença destes elementos constitutivos:

Os elementos essenciais da compra e venda, que têm atravessado as vicissitudes históricas, são: a coisa, o preço e o consentimento. Ainda que seja coisa futura ou aleatória, ou que o preço esteja dependente de determinadas circunstâncias, devem ser determináveis, previstas e objeto do consentimento de ambos os contratantes. Se faltar qualquer um desses elementos, a compra e venda não pode subsistir.

A coisa, o preço e consentimento são elementos essenciais fundamentais para a existência do contrato de compra e venda, a presença deles são obrigatórios no contrato. Cabe destacar que a falta de um desses elementos resulta na ineficácia do contrato.

Igualmente Gagliano e Pamplona (2012, p. 31) demonstram:

Ainda que os requisitos (planos de existência e validade) dos negócios jurídicos sejam imanentes a todas as espécies contratuais, merecem eles, no contrato de compra e venda, algumas especificações e minudências. De fato, da leitura do mencionado art. 482 do CC-02, como visto, é possível extrair os elementos essenciais específicos da compra e venda, a saber: a) o consentimento (seu núcleo); b) o preço; c) a coisa.

Os elementos dão ao contrato de compra e venda substância para poder existir no mundo jurídico. Sem o qual, não poderia se falar na existência do contrato de compra e venda, pois são obrigatórios a sua identificação nos contratos referidos.

### 3.2 NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

O contrato de compra e venda apresenta em sua natureza jurídica características importantes, como apresenta em sua conceituação Waldo (2012, p.23):

A compra e venda é um contrato bilateral (cria obrigações para ambas às partes), oneroso (não importa em liberalidade), podendo ser comutativo ou

aleatório. Geralmente é comutativo, havendo equivalência aproximada das prestações e certeza quanto ao valor de ambas. Excepcionalmente, pode ser aleatório, na hipótese de surgir dúvida quanto à existência de uma das prestações (venda de mercadoria que se encontra em navio que pode ter naufragado, venda de colheita futura, venha ou não a haver safra – emptio spei) ou quanto ao valor dela (emptio rei speratae, venda de colheita desde que haja safra, qualquer que seja o seu valor)

Nota-se, portanto que o contrato em questão apresenta algumas características essenciais: bilateral onde há dois polos com direitos e obrigações para as partes; oneroso, com pagamento em dinheiro pelo domínio do bem; e ainda comutativo ou aleatório, conforme a forma de pagamento.

A compra e venda realizada através de contrato possuem algumas características e elementos próprios, como explica Alves (2012, p.465):

O contrato de compra e venda é o contrato bilateral, consensual, oneroso, comutativo ou aleatório, e, de modo geral, não solene (a depender do objeto), de efeitos meramente obrigacionais (obrigação ad tradendum) que serve como título de aquisição de coisa determinada mediante o pagamento do preço, definido e em dinheiro, obrigando o vendedor a transferir a propriedade do bem em favor do comprador. O sistema adotado acompanha o alemão (BGB, art. 433). A translatividade dominial se aperfeiçoa somente pela tradição (se o bem for móvel) ou pelo registro imobiliário (se o bem for imóvel).

Sintetiza-se o contrato de compra e venda com a transferência do bem com o pagamento estipulado em contrato. Os elementos descritos pelo autor citado acima, vem para qualificar e identificar este contrato.

O contrato tem um caráter obrigacional, neste sentido nos diz Sobral Pinto (2014, p.296):

Em primeiro lugar, percebe-se nitidamente que o contrato possui um caráter obrigacional, seguindo, assim, a tradição romano germânica, ou seja, é negada a eficácia translativa da propriedade de forma automática, como se adota, por exemplo, no modelo franco-italiano. É por isso que em todo contrato de compra e venda nasce uma obrigação de dar, da qual é devedor o vendedor, e é essa obrigação de dar que permite a transferência do domínio, que somente ocorrerá com a tradição ou com o registro.

Nesta espécie de contrato tem-se a obrigação de dar o bem pelo proprietário que o vendeu ao adquirente, e o domínio somente se realizará com a tradição ou com o registro.

Como demonstra nas palavras de Venosa (2012, p.5) em seus ensinamentos a baixo descrito:

Em singela síntese, a compra e venda pode ser definida como a troca de uma coisa por dinheiro. Neste contexto, cumpre fixar que inexiste na sociedade moderna contrato mais importante e mais utilizado. A compra e venda, bem como a locação e a doação, inserem-se no grupo dos contratos que objetivam a transferência de um bem de um contratante a outro.

Na sociedade atual o contrato de compra e venda pode-se afirmar que é o mais usual contrato realizado pelas pessoas. A todo o momento, estão realizando um acordo, onde uma das partes do contrato está passando o domínio e a outra pagando o preço pelo bem.

Conforme aponta os arts. 1245 e seguintes do Código Civil de 2002, a seguir exposto:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis; § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel; § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel; Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo; Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule; Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

O bem imóvel só será considerado transferido se o título translativo for registrado no devido Registro de Imóveis, segundo o qual a não observância desta formalidade, o imóvel não será considerado transferido. Ainda podendo ser nulo ou retificado o registro caso apresentar algum vício, pois o registro efetiva a transferência do bem.

O registro do imóvel é imprescindível para a efetivação do acordo, este requisito é de suma importância para a realização do feito. Conforme Monteiro (2012, p.83), nos diz:

Valor do registro no direito brasileiro — Para a aquisição da propriedade imóvel não basta simples acordo de vontades entre adquirente e transmitente. O contrato de compra e venda, por exemplo, não basta, por si só, para transferir o domínio. Essa transferência somente se opera com o registro do título no cartório de registro de imóveis. Dois são, portanto, os requisitos para a aquisição de bem imóvel: I — acordo de vontades entre adquirente e transmitente, o qual deve constar obrigatoriamente de escritura pública, se de valor superior ao legal o bem transmitido (Cód. Civil de 2002, art. 108)1; II — registro do título translativo na circunscrição imobiliária competente (Lei n. 6.015, de 31-12-1973)

Para o contrato de compra e venda valer, não basta à vontade das partes, terá que ser registrado o título no Registro de Imóveis para que a transferência seja realizada, e assim devem constar deste título os novos proprietários.

Para Queiroz (2012, p.22):

É comum dizer que a compra e venda se trata de contrato translativo, no sentido de gerar para o vendedor a obrigação de transmitir a propriedade. Mas, de início, é importante frisar que, conforme as diretrizes gerais do Direito Civil, a coisa móvel se transfere com a tradição, enquanto a coisa imóvel, com o registro do ato translativo no Cartório de Registro de Imóveis. Assim, repetimos que o que o contrato de compra e venda faz é gerar no vendedor a obrigação de transferir a propriedade seja com a tradição ou com o registro, a depender do caso.

Cabe ressaltar que o contrato de compra e venda é nada mais que uma transferência da pessoa que vende para pessoa que compra. Assim sendo o vendedor transfere o domínio da coisa em troca do valor pago pelo comprador. Para tanto, o negócio só será considerado transferido com o registro deste título no Registro de Imóveis.

## 4 CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Apresentaremos o contrato de Locação de Imóveis que é uma das espécies de contrato. Analisaremos suas características essenciais, que colaboraram para o desenvolvimento dessa pesquisa. Assim apresentaremos neste capítulo: conceito, natureza jurídica, caracteres gerais dos contratos de locação de imóveis.

### 4.1 CONCEITO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

O conceito da locação passa pelo negócio jurídico que constitui em uma relação jurídica entre o locador e o locatário, com a finalidade de transferência de obrigações e direitos, na qual ficam obrigadas as pessoas desse negócio jurídico. No caso do locador terá direito ao uso e gozo do imóvel mediante pagamento de certa quantia ao proprietário, e este cede o uso do bem.

O artigo 565 do Código Civil de 2002 (2010, p. 145) nos trás a conceituação do contrato de Locação: “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”. Deste modo, fica clara a conceituação do referido contrato.

Ao considerarmos o conceito de Gonçalves (2012, p.229): “Locação de coisas é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a conceder à outra o uso e gozo de uma coisa não fungível, temporariamente e mediante remuneração”.

Reconhecemos que é um contrato bilateral, no qual é situa-se de um lado o locador e do outro locatário, com suas obrigações e direitos. Deve-se ressaltar o caráter da remuneração pelo uso e gozo do imóvel.

Neste sentido Lôbo conceitua o contrato de locação e a relação da locação de imóvel (2014, p.322): “A locação de coisas é o contrato mediante o qual uma pessoa (locador) entrega uma coisa para uso temporário de outra (locatário), tendo esta o dever de contraprestação pecuniária relativa a cada período de uso ajustado”.

A locação descreve a relação entre duas pessoas, uma o proprietário do imóvel, e do outro lado se encontra o usuário do imóvel. Esta relação se pauta pela prestação pecuniária do inquilino pagando um preço de uso para o proprietário por um determinado tempo.

Verifica-se que o contrato de locação apresenta requisitos para a sua conceitualização, entre os quais deve ser bilateral, oneroso, consensual. O contrato de locação também está sujeito ao princípio do contrato não cumprido, o qual caberá sanções as partes que não o cumpriu. Deste modo, cabe ressaltar as obrigações assumidas e que devem ser respeitadas pelas partes, assim demonstra Venosa, (2012, p.126):

A locação é, portanto, contrato bilateral e comutativo, a ela sendo aplicável o princípio da exceção de contrato não cumprido dos arts. 476 e 477. Existem obrigações recíprocas para ambas as partes. É onerosa porque importa em vantagem e sacrifício para as partes.

O contrato de locação é uma cessão de direitos, no qual uma das partes de um contrato está cedendo parte de seus direitos a outra. Esta, no caso, estará pagando pelo uso desses direitos sobre o imóvel, por um determinado tempo estipulado pelas partes no contrato. Nesse panorama, Coelho (2014, p.183) conceitua o contrato de locação: “Locação é o contrato em que uma das partes cede temporariamente o uso e fruição de um bem fungível à outra, que, em contrapartida, obriga-se a pagar uma remuneração (designada, grosso modo, aluguel)”.

A locação é a transferência de direitos estipulados em contrato, por tempo determinado pelas partes, onde um dos coobrigados pela cláusula do contrato se obriga a pagar por essa transferência de direitos e assim gozar do uso do imóvel. Para o melhor entendimento autor Tartuce (2014, p.408), conceitua contrato de Locação em:

A locação de coisas pode ser conceituada como sendo o contrato pelo qual uma das partes (locador ou senhorio) se obriga a ceder à outra (locatário ou inquilino), por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa remuneração, denominada aluguel (art. 565 do CC).

As partes consensualmente se obrigam por meio do contrato, e estipulam regras a serem seguidas. Nota-se, portanto, no conceito de Gagliano e Pamplona (2012, p.134): “A locação de coisas é o negócio jurídico por meio do qual uma das partes (locador) se obriga a ceder à outra (locatário), por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa infungível, mediante certa remuneração”.

O contrato de locação de imóvel reconhece a figura de dois polos: o locatário e o locador. Observa-se uma bilateralidade de direitos e obrigações, relacionando o locador ao pagamento e o locatário a cessão por um período estipulado de tempo a fruição de uma imóvel e de direitos sobre ele. Sem que com isso haja a transferência da propriedade.

#### **4.1.1 Natureza Jurídica do Contrato de Locação**

O significado de natureza jurídica segundo Horcaio (2006, p.726), “Essência ou substancia de uma coisa ou de um ato. Tudo aquilo que lhe é essência”. Desse entendimento de natureza podemos inferir que a natureza jurídica do contrato de locação possui elementos que são essenciais para os atos, assim não faltar a sua presença nele.

Descreve Silva (2012, p.514) a natureza jurídica do contrato de locação: “Pelo contrato de locação de coisas, uma parte transfere a posse do bem à outra, por prazo certo ou indeterminado, mediante retribuição ajustada. Trata-se de contrato oneroso, de relação continuativa, não exigindo forma solene”.

O contrato de locação estipulado no artigo 565 e seguintes do Código Civil tem por natureza jurídica na onerosidade, comutatividade, bilateralidade,



consensualidade, temporalidade e não solene. Esses são os elementos que regem a existência de um contrato de locação. Com isso são pressupostos que devem estar presentes no contrato, sem os quais ele não será válido.

Desta forma Waldo (2012, p.72) nos explica:

A locação é contrato bilateral, consensual, oneroso, comutativo, impessoal e de duração, ou de execução sucessiva. É bilateral porque acarreta obrigações interdependentes de ambas as partes. É consensual porque basta o acordo de vontades. Não é contrato real, porque não se exige a entrega da coisa para aperfeiçoar o contrato, isto é, mesmo antes da entrega o contrato já está perfeito. É oneroso porque, se for gratuito, constitui comodato (empréstimo de coisa não fungível). É impessoal porque não se leva em conta a pessoa do contratante, sendo admitida, em tese, a cessão. É contrato de duração, porque se prolonga no tempo.

Um diploma possui diversos elementos que o caracterizam, formando assim a sua natureza jurídica que ira ajuda-lo há diferencia-lo de outros institutos jurídicos. Esses elementos não exclusivos, mas dão a sua diferenciação.

Observa-se a definição de Queiroz (2012, p.45):

O contrato de locação deve ser considerado um contrato oneroso, já que ambas as partes envolvidas sofrem algum sacrifício patrimonial. Além disso, a locação é informal, sem imposição de forma previamente estipulada em lei; é consensual, aperfeiçoando-se com o simples consenso entre as partes; é contrato de execução futura continuada, já que há o seu cumprimento no futuro por meio do pagamento de subvenções periódicas. Por fim, vale lembrar que o contrato de locação é bilateral diante do surgimento de obrigações para ambos os contratantes.

A natureza jurídica do contrato de locação possui elementos que a definem e que a deferência de outros institutos, com isso ajuda a classifica-la diante de outros institutos jurídicos. Verifica-se então que o contrato de locação possui características próprias a ele.

Conforme nos diz o Sobral Pinto (2014, p.313):

O contrato de locação é: a) Bilateral ou sinalagmático: pois as partes possuem vantagens e desvantagens recíprocas. b) Oneroso: já que é

indispensável à remuneração. c) Comutativo: as partes já sabem quais são as prestações, ou seja, conhecem as vantagens e desvantagens. d) Consensual: aqui a tradição não é essência do contrato, mas a vontade sim. e) Informal e não solene: não é necessária a escritura pública ou a forma escrita.

Os elementos essenciais para o contrato de locação são distintos e isso faz com que ele se distâncie dos outros contratos que existem no mundo jurídico.

Nesse contexto Tartuce (2014, p.407) elenca a natureza jurídica do contrato de locação:

Quanto à natureza jurídica do contrato de locação de coisas, esta possui as seguintes características: – Contrato bilateral ou sinalagmático, uma vez que traz obrigações recíprocas. – O contrato é oneroso, pela presença de remuneração (aluguel). – Contrato comutativo, pois as partes já sabem quais são as prestações. – Contrato consensual, eis que se aperfeiçoa com a manifestação de vontades. – Contrato informal e não solene, pois não é necessária escritura pública ou forma escrita, como regra geral. – Trata-se de típico contrato de execução continuada (ou de trato sucessivo), uma vez que o cumprimento se protraí no tempo na maioria das hipóteses fáticas.

As características do contrato de locação são fundamentos que denotam de sua natureza jurídica, nota-se, portanto a importância delas em um contrato de locação. Desta forma a não observância destes elementos descaracteriza o contrato de locação.

#### **4.1.2 Elementos do Contrato de Locação**

É observada para os contratos de locação independentemente de sua modalidade características próprias: a cessão de direitos, a remuneração e a contratualidade, observado na classificação de Maria Helena Diniz, “As três

modalidades de locação apresentam os seguintes caracteres a Seguir [...]”. (DINIZ, 2015, p.280)

A cessão do direito de uso e de gozo do imóvel, com limitações impostas em contrato, também não implica na transferência do imóvel para o locador, mas somente o direito de utilização do bem demonstrando uma das características desse contrato de locação, Cabe destacar o entendimento da autora já citada acima (2015, p.280):

Cessão temporária de uso e gozo da coisa, sem transferência de sua propriedade, se se trata de locação de coisa; da prestação de serviços economicamente apreciáveis, se a locação for de serviço; ou da execução de obra determinada, se consistir em empreitada.

Outro ponto importante do contrato de locação é a remuneração paga pelo uso e gozo de bem pelo locador, a qual o proprietário recebe certa quantia para a cessão desse direito de uso. Este valor pago é denominado comumente de aluguel. Desta forma comenta a mesma autora citada no paragrafo anterior (2015, p.280):

Remuneração, que na locação de coisas é designada aluguel, na de serviço, salário, e, na empreitada, preço. Na locação de coisa e de serviço, tal remuneração será proporcional ao tempo, e na empreitada será proporcional à obra realizada.

O contrato para constituir a sua contratualidade deve apresentar elementos fundamentais para constituição de ato capaz, garantindo direitos e obrigações às partes do contrato. Este ato para efetuar-se no mundo jurídico precisa ser bilateral, oneroso, comutativo e consensual. Nesse contexto, esses elementos devem estar presentes nos contratos. Como descreve Diniz (2015, p.280):

Contratualidade, pois tem natureza contratual, constituindo contrato: a) bilateral, porque tanto o locador como o locatário se obrigam reciprocamente; b) oneroso, visto que cada contraente busca obter para si determinada vantagem, havendo propósito especulativo; c) comutativo,

porque as mútuas vantagens são equivalentes e conhecidas desde a celebração do ato negocial; d) consensual, uma vez que não depende, para a sua formação, de forma especial, exceto em caso muito particulares.

Os elementos gerais ou essenciais do contrato de locação são aquele que devem prescindir os demais. Pois, sem eles não teríamos o referido contrato válido e existindo no mundo jurídico e produzindo seus efeitos para as partes, por isso de sua importância nos contratos de locação. Assim comentam Gagliano e Pamplona (2012, p.134):

Mesmo levando em consideração que os requisitos de existência e validade dos negócios jurídicos são aplicáveis a todas as figuras contratuais, consideramos conveniente destacar alguns deles no contrato de locação. Isso se dá pelo fato de que, tal qual o contrato de compra e venda, a própria definição legal, constante do já transcrito art. 565 do CC-02 (art. 1.188 do CC-16), explicita-os como essenciais, merecendo a sua análise particularizada, a saber: a) o tempo; b) a coisa; c) a retribuição.

O prazo de um contrato de locação deve ter uma duração determinada, não podendo ser indeterminadas, ou seja, finita, devendo ter começo e fim para acabar. Mesmo quando o tempo não estiver estipulado no contrato, às partes devem ter o entendimento de que algum dia ele irá acabar. Sobre o tema descrevem Gagliano e Pamplona (2012, p.135):

O contrato de locação é essencialmente temporário. Assim sendo, mesmo quando não explicitado o prazo de duração, as partes terão a avença sempre como finita, não podendo ser considerada vitalícia. Contrato de locação perpétuo é uma contradição em termos. Deve, pois, a locação ter prazo determinado ou indeterminado.

A infungibilidade do bem é essencial para a caracterização da locação do bem, pois é importante a devolução do mesmo bem ao final do contrato. O bem pode ser móvel ou imóvel, mas deve ser o mesmo na hora da devolução, sem isso ficaria descaracterizado este tipo de contrato. Para os autores Gagliano e Pamplona (2012, p.136):

O objeto do contrato de locação pode ser coisa móvel ou imóvel. O requisito indispensável, porém, é que seja um bem infungível, pois não é possível imaginar-se a locação de bens que possam ser trocados por outros da mesma espécie, por ser próprio da locação o retorno do bem ao locador.

O pagamento pela utilização do bem pelo locador e a cessão de direitos pelo locatário é outro fator essencial para caracterização deste contrato. A onerosidade é o que define o contrato de locação de bens móveis e imóveis, frente a este quadro Gagliano e Pamplona (2014, p.137) dizem que: “Como terceiro elemento fundamental particular do contrato de locação, temos a retribuição pela disposição da coisa locada. Locação é contrato essencialmente oneroso”.

Nos ensinamentos de Gonçalves (2012, p.231), apresenta: “[...] do conceito de locação de coisas retromencionado transparecem os seus três elementos fundamentais: o objeto, o preço e o consentimento”. Assim, são inferidos do entendimento do conceito de locação os elementos essenciais de sua existência no mundo jurídico, no caso são o objeto, preço e consentimento.

Determinar o preço no contrato de locação é fundamental para estabelecer a relação contratual. Pois, contrato gratuito é comodato e não de locação, para o qual é necessário à estipulação de um valor denominado aluguel para o uso de determinado bem. Como explica Gonçalves (2012, p.232):

O preço, denominado aluguel ou remuneração, é essencial para a sua configuração, pois haverá comodato, e não locação, se o uso e gozo da coisa forem cedidos a título gratuito, como retromencionado. Será fixado pelas partes ou mediante arbitramento administrativo ou judicial, ou ainda imposto por ato governamental, como no caso dos táxis e dos prédios urbanos. Pode ainda depender de concorrência pública, nas locações de bens da União (Dec.-Lei n. 9.760, de 5-9-1946, art. 95, parágrafo único). Não pode, todavia, a sua estipulação ser deixada, potestativamente, ao arbítrio exclusivo de um dos contratantes.

O consentimento pode ser expresso ou tácito, assim demonstra Gonçalves (2012, p.232):

O consentimento pode ser expresso ou tácito. É capaz de locar quem tem poderes de administração. Não se exige, necessariamente, que seja

proprietário, como ocorre com o inventariante em relação aos bens do espólio, com o usufrutuário, com os pais e outros representantes legais no tocante aos bens dos representados etc.

As partes que firmarem o contrato de locação deverão fazê-lo de livre vontade, para isso o consentimento poderá ser expreso ou tácito. Já que, para firmar acordo os sujeitos do contrato deverão ter poderes para esse ato.

Como nos ensina Coelho (2014, p.184): “Os elementos essenciais para a caracterização da locação são três: onerosidade, temporalidade e infungibilidade do objeto”. Para o autor, os elementos que devem não devem faltar no contrato de locação de imóveis são: onerosidade, temporalidade e a infungibilidade do bem locado.

## 5 COMENTÁRIOS À LEI 8.245/1991 – ARTIGOS 27 A 33

Apresentaremos neste capítulo a Lei 8.245/1991, comentando-a, com foco nos artigos 27 a 33, os quais disciplinam o direito de preferência do inquilino na compra do imóvel locado.

A lei 8.245 de 18 de outubro de 1991, diz respeito à Lei de Locações de Imóveis Urbanos. Diante de um quadro de incertezas tanto para o locador como para o locatário, o legislador quis garantir e disciplinar os direitos e as garantias das partes no contrato de locação de imóveis.

Diante do ensinamento de Araujo Júnior (2014, p.18) sobre a preferência: “Consiste a prelação no direito real de adjudicar o bem locado. Tem direito de preferência o locatário que procedeu com o registro de contrato junto ao Cartório de Imóveis da localidade [...]”. Ou seja, o direito de compra do imóvel alugado pelo inquilino, respeitando as determinações legais.

De acordo com Venosa (2014, p.156): “Não se perca de vista que este direito de preferência foi transplantado do contrato de compra e venda. Na omissão da lei inquilinária se aplicam os princípios tradicionais examinados”. Nota-se, portanto neste ensinamento que esse direito nasceu no contrato de compra e venda, e posteriormente copiado para o contrato de locação.

O locatário de imóvel possui o direito de preferência em caso de venda do bem, esse direito constitui uma obrigação para o locador em oferecer em primeiro lugar ao inquilino, nas mesmas condições que forem oferecidas para terceiros. Esse direito é uma garantia, que deve ser observado nos contratos de locação, então, quando houver a venda do imóvel locado deverá ser oferecido primeiro ao inquilino. O inquilino deve dar ciência dessa preferência. Nos termos do artigo 27 da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

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.

A notificação do inquilino deverá conter certos elementos como condições do negócio, preço, as formas de pagamento, existência de alguma dívida, local e horário para o inquilino possa examinar as documentações relativa ao bem. Essa comunicação deve ser realizado pelo locador como forma de dar ciência para o locatário da venda do imóvel. Conforme artigo 27 da lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

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.

Ao examinar o artigo 27 da lei 8.245/9, nota-se que a preferência não fica restrita a imóvel residencial, mas também a imóveis comerciais, industriais e seu fundo de comércio. A preferência é um direito tanto do locatário de imóveis residenciais como comerciais, sendo assim, garantida a eles a permanência no imóvel. Desta forma diz Diniz (2012, p.154):

Este artigo confere em favor do locatário o direito pessoal de preferência na aquisição do imóvel locado, destinado a fins residenciais ou não com o que o locatário de imóvel utilizado para atender a fins comerciais, ou industriais terá também protegido seu fundo de comércio.

O locador está obrigado a oferecer o imóvel ao inquilino em caso de venda do mesmo, não podendo deixar de oferta-la. Assim, essa obrigação se estende nos casos de promessa de venda, promessa de cessão de direito ou mesmo na cessa e no caso de dação em pagamento, com isso, mesmo nessas modalidades o direito existe. Com isso, o inquilino é o primeiro a quem deve ser oferecido o imóvel, respeitando sua preferência. Neste sentido Diniz (2012, p.154) comenta:

O locador, pois, na hipótese de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado



fica com a obrigação de oferecê-lo ao locatário, para que este use do seu direito de prelação ou preferência em igualdade de condições com terceiro, e nada mais justo que lhe conferir a primazia na aquisição do prédio locado, por ele ocupado, legitimamente, desde que sua alienação seja pretendida.

O aviso do locador é imprescindível para a validade da venda do imóvel a terceiro, pois o inquilino deve ser avisado da venda do imóvel em que reside ou trabalha. Cabe destacar que a preferência de compra do bem é do locatário, sendo assim necessário a sua ciência do fato. Conforme aponta Diniz (2012, p.154):

Imprescindível será, para que o locatário possa exercer o seu direito de preferência, que tenha conhecimento de que o bem locado será alienado; por isso repetimos, o locador deverá notificá-lo judicial ou extrajudicialmente, ou mediante qualquer outro meio hábil que comprove o cumprimento dessa exigência legal.

A doutrinadora Diniz (2012, p.154) destaca:

A notificação poderá, então, ser judicial, ou ainda, feita através do Cartório de Títulos e Documento ou por carta, desde que a segunda via seja assinada pelo locador, pois só assim ter-se-á certeza de que inequivocamente teve ciência do fato.

Diante desse comentário é evidente que a oficialidade do aviso do inquilino é importante, pois dará segurança ao locador na hora de vender o imóvel a terceiros. Assim, estará garantido tanto a prelação do inquilino como o direito de vender o imóvel pelo locador.

Nota-se, portanto, no ensinamento de Gonçalves, (2012, p.242):

O inquilino tem preferência (preempção ou prelação legal) para a aquisição do imóvel, em caso de alienação (LI, art. 27). Se for preterido no seu direito, poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se

o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula (art. 33).

A preferência na aquisição do imóvel nas mesmas condições que foram oferecidas a terceiros, é um direito garantido ao inquilino e está previsto no artigo 27 da lei 8.245/9. As condições oferecidas a terceiros devem ser iguais as oferecida ao inquilino. Neste estudo, caso não for respeitado esse direito, fica garantido ao inquilino reclamar do alienante as perdas e danos pela não observância dessa obrigação.

No caso de ter sido desrespeitado o direito de preferência do inquilino, este terá que realizar o depósito e registrado este ato em cartório, caso não o tenha feito caberá somente perdas e danos para ele. Observa Gonçalves (2012, p.242):

Existirá para o inquilino, assim, direito real de haver a coisa para si somente se tiver providenciado o registro do contrato, no aludido prazo. Não o tendo feito, o direito de preferência ou prelação legal será pessoal, resolvendo-se em perdas e danos.

Os direitos de preferência do locatário terão que ser observados alguns requisitos como prazos, condições e preços, este requisitos devem ser iguais tanto para terceiros como para o inquilino. Conforme aponta Gonçalves (2012, p.242):

Constitui requisito para o exercício do direito de preempção o oferecimento da coisa nas mesmas condições propostas pelo terceiro, seja no tocante ao preço da venda, seja no atinente ao prazo ou a qualquer outra vantagem incluída no negócio. A eficácia da afronta ao inquilino, para exercer o seu direito de preferência na aquisição do imóvel locado, está limitada às condições indicadas na notificação, de sorte que, modificadas essas condições, com redução do preço, nova oportunidade lhe deve ser dada para exercitar o seu direito.

A preferência do locatário na compra do imóvel consiste na permanência do mesmo no imóvel, coibir a venda simulada com o objetivo de retirar

o inquilino do bem. Esta preferência está presente tanto para imóveis residenciais como comerciais. Desta forma esclarece Venosa (2012, p.166):

No tocante à preferência do inquilino, a lei visa não só diminuir os riscos de uma venda simulada, que pode fazer romper a locação, como também facilitar a permanência do locatário no imóvel, sua moradia ou seu comércio. Aplica-se, portanto, às locações residenciais e não residenciais.

As hipóteses de cabimento do direito de preferência são a venda propriamente dita, promessa de venda, cessão de direito ou dação em pagamento do imóvel. Nota-se, portanto que a lei estende o direito além da possibilidade da venda. Assim, comenta Sílvio de Salvo Venosa, “o direito de preempção ou preferência cabe nos casos de venda, promessa de venda, cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado”. (VENOSA, 2012, p.166)

A comunicação ao locatário é de extrema importância, devendo conter as informações essenciais para a devida notificação do inquilino. A mesma não poderá ser vaga ou imprecisa em suas informações, uma vez que é através dela que o inquilino saberá da ocorrência da venda do imóvel, e com isso exercer o seu direito de preferência, Observa Venosa (2012, p.166):

O locatário terá preferência na aquisição, em igualdade de condições com terceiros. O parágrafo único exige que a comunicação ao locatário contenha a descrição de todas as condições de venda. Assim, a notificação não pode ser vaga e imprecisa. Deve conter o preço, com condições, prazo, índices de juros e correção monetária se houver.

A lei ainda descreve que o locador deve indicar se for o caso se há ônus reais sobre o imóvel e o local e hora para que o locatário possa verificar a documentação. Desta forma, impondo ao locador prestar as informações necessárias ao inquilino. De acordo com Venosa (2012, p.166),

A lei vai mais além, obrigando que o vendedor comunique a existência de ônus reais e indique local e horário em que a documentação referente ao imóvel se encontrará à disposição do inquilino.

A comunicação do inquilino é de suma importância para a venda do imóvel locado. Assim comenta Venosa (2012, p.166):

Será ineficaz, portanto, notificação que omita essas formalidades. Essa comunicação ou afronta deve ser remetida inequivocamente ao inquilino, seja por via judicial, seja por extrajudicial. Não importa a forma da ciência. Não pode, contudo ser verbal. Observe-se que nem sempre quem aliena o imóvel é o locador. O dever de afronta incumbe a quem aliena o bem, ainda que não seja o locador.

A não observância dessa formalidade acarreta a nulidade do ato comunicação, que dever ser feita judicialmente ou extrajudicialmente. A notificação não poderá ser verbal, ela se realizará pelo proprietário, ou pelo o alienante, independentemente, de quem for realiza-la, o inquilino deve ser avisado da alienação do imóvel. Essas formalidades devem ser observadas, não a fazendo torna-se ineficaz o ato.

O prazo para que o locatário pratique o seu direito de preferência é de 30 dias da comunicação da alienação do bem. Nesse sentido comenta Sílvio de Salvo Venosa, “o locatário tem prazo de caducidade de 30 dias para manifestar sua aceitação integral à proposta (art. 28). Se forem vários os locatários, todos devem ser notificados”, (VENOSA, 2012, p.166).

O inquilino não sendo respeitada de seu direito de preferência, a lei estabeleceu eficácia real, mediante depósito do preço e despesas de transferência. Verifica-se que esse direito é de suma importância e deve ser respeitado pelo locador. Para Venosa (2012, p.166) que comenta:

O art. 33 diz respeito aos direitos do locatário preterido na preferência. A lei estabeleceu eficácia real para o contrato de locação nesse tópico, ao dispor que o inquilino, depositando o preço e demais despesas de transferência, haja para si o imóvel locado.

Com a leitura desse dispositivo fica evidência a sua importância para a garantia do direito de preferência do inquilino, como forma de preservar a sua permanência no imóvel. O depósito do valor do imóvel somado com o valor da

transferência no tempo correto determina a anulação do contrato de compra e venda realizado entre o proprietário e o terceiro interessado na coisa. Com isso, é transferindo o imóvel para o inquilino, por não ter sido respeitado o seu direito de preferência sobre ele.

## 6 O DIREITO DE PREFERÊNCIA DO INQUILINO NA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

Neste capítulo abordaremos: o Princípio da Igualdade, a Ação de Preferência e Perdas e Danos.

### 6.1 PRINCÍPIO DA IGUALDADE

O direito de preferência do inquilino na compra do imóvel residencial é um fator de equilíbrio das partes na compra do imóvel. Pois, coloca o locatário em igualdade de condições com o terceiro interessado na compra do imóvel. Criando, tanto para locador como para o inquilino, direitos e obrigações que deveram ser respeitadas por ambas as partes. O proprietário não poderá oferecer a terceiros o imóvel alugado, sem antes oferecer ao seu inquilino que tem o direito preferência na aquisição do imóvel, que está expresso na lei nº 8.245/91, Lei de Locações de Imóveis Urbanos.

Esta lei, nos artigos que trata da preferência, nos traz a ideia de igualdade de condições dos atores presentes na locação e na compra do imóvel. Portanto este princípio deve ser considerado nos contratos de locação para futuras aquisições dos imóveis. Reconhecida a importância deste princípio, que o legislador o colocou no caput do artigo 5º da Constituição Federal (2012, p.8), o qual declara que:

Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes.

O princípio da igualdade busca igualar os que estão em pé de desigualdade, há casos em que somente com a formulação de leis podemos ter uma igualdade de condições dentre as parte de uma relação econômica. O princípio vem para nortear esta relação, pois na sociedade desigualdade de só poderá ser mitigada com leis que protejam os direitos das pessoas que não em pé de igualdade com as outras. Este é o objetivo deste princípio, como comentam De Paula e Alexandrino (2008, p.110):

O princípio da igualdade determina que se dê tratamento igual aos que se encontram em situação equivalente e que se trate de maneira desigual os desiguais, na medida de suas desigualdades. Ele obriga tanto o legislador quanto o aplicador da leis (igualdade na lei e igualdade perante a lei).

O inquilino não tem a propriedade, mas sim a posse, porém com a venda do imóvel ele tem a possibilidade de exercer o seu direito de compra. Tomando ciência e oferecendo sua oferta ao proprietário no prazo descrito em lei, e assim exercendo seu direito de participar do negócio em condições de igualdade com demais interessados.

Quando o legislador estipulou condições para a venda de imóveis alugados, quis dar igualdades de condições para o inquilino frente aos demais interessados na compra do imóvel. Estas condições são fruto do pensamento do legislador em garantir direitos sociais, num primeiro momento tem-se a ideia que somente o particular está sendo beneficiado. Mas, é a sociedade como um todo está se beneficiando dessa lei. Diante disto, Nader (2011, p.200) define:

Quando se vai disciplinar uma determinada ordem de interesse social, a autoridade competente não caminha sem um roteiro predelineado, sem planejamento, sem definição prévia de propósitos. O ponto de partida para a composição de um ato legislativo deve ser o da seleção dos valores e princípios que se quer consagrar, que se deseja infundir no ordenamento jurídico.

A autonomia da vontade somente estará presente num contrato se for dada oportunidade para as partes demonstrarem suas vontades. O inquilino

somente poderá expressar sua vontade se for comunicado no devido momento, e assim exercer o seu direito de preferência de compra do imóvel. Caso não respeitado esse direito de preferência, não teria que se falar em autonomia da vontade do inquilino em firmar contrato de compra e venda com o locador. Theodoro Júnior (1993, p.15), assim conceitua o princípio da vontade:

A ideia tradicional de contrato vê na vontade dos contratantes a força criadora da relação jurídica obrigacional, de sorte que nesse terreno prevalece como sistema geral a “liberdade de contratar”, como expressão daquilo que se convenceu chamar “autonomia da vontade”. (grifo do autor)

Quando se dá a igualdade de condições ao inquilino com terceiros interessados na aquisição do imóvel quer-se evitar que ocorra lesão de direitos. Dando a todos os participantes as condições mínimas de participarem da compra do bem. Afastando, assim, possíveis ilicitudes dos atos praticados pelas partes do contrato de compra. Nesta linha Barros (2003, p.1) nos ensina como observar os elementos que devem estar presente num pacto contatual:

Com isso, os contratantes são obrigados a pactuar, levando-se em mira, sobretudo, os atributos da probidade, boa-fé, bons costumes e ética, sob pena de ingerência corretiva estatal. E, o poder de auto-regulamentação e a convenção dos interesses que possuem as partes, firmando as regras de seus negócios privados, fica agora mais restringidos com o novo Código, pela supremacia da ordem pública, que proíbe convenções e arranjos que lhe sejam contrários e atentem contra a ética e os bons costumes, de modo que a vontade dos contraentes está subordinado ao interesse coletivo.

A lei determina que se dê preferência ao inquilino na compra do imóvel, a preferência em discussão não se confunde com as cláusulas de preferência ou preempção, as quais as partes podem inserir na escritura por opção. No problema apresentado, é a lei quem determina que se exista ou não uma preferência. Os requisitos para serem cumpridos tanto pelo locador como pelos locatários estão presentes na lei, e são imprescindíveis para realização do negócio.

Os requisitos são essenciais para dar validade aos atos praticados pelas partes, sem eles estes atos poderão ser considerados inválidos. Sem os



requisitos o locatário ficaria em situação de desigualdade perante o locador e aos terceiros interessados. Está igualdade de condições estabelecida em lei, traz também a ideia de isonomia, onde tenta se compensar as desigualdades dando mais ou menos direitos as partes.

O direito a propriedade é uma garantia fundamental do individuo, estando consagrada como clausula pétrea na constituição brasileira. Assim exposto na Constituição Federal de 1988 em seu artigo 5º, “XXII - é garantido o direito de propriedade”. (CONSTITUIÇÃO FEDERAL de 1988, 2012, p.10) Essa é uma garantia do proprietário garantida na constituição, entretanto mesmo ela não será absoluta, sofrendo algumas restrições conforme aponta o “XXIII - a propriedade atenderá a sua função social”. (CONSTITUIÇÃO FEDERAL de 1988, 2012, p.10)

De acordo com Barros (2012, p.77), nos melhora o caráter absoluto e sua mitigação:

O direito de propriedade não mais se reveste do caráter absoluto e intangível, de que outrora se impregnava. Está ele sujeito, na atualidade, a numerosas limitações, impostas no interesse público e no interesse privado, inclusive nos princípios da justiça e do bem comum. Várias disposições constitucionais, administrativas, militares, penais e civis restringem o seu exercício, de tal modo que se pode afirmar ser totalmente impossível a completa enumeração de todas as restrições.

Assim, o direito de propriedade é inegável para o individuo, porém sofre nos dias atuais uma redução de seu poder, que antigamente possuíam as pessoas. Varias são as situações que restringe esse poder, como exemplo desta relativização tem-se o direito de preferência do inquilino na compra do imóvel.

O Código Civil de 2002 no artigo 1.228 nos traz, “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”. (CÓDIGO CIVIL, 2010, p.315) Diante deste paragrafo, temos a ideia das possibilidades de poderes que o proprietário poderá utilizar-se de seu imóvel, mas tudo isso de acordo com as limitações imposta pelas leis constitucionais e infraconstitucionais.

Mesmo o direito de preferência também não é absoluto, há casos em que ele não poderá ser utilizado pelo locatário. Como tal, na hipótese de compra de imóvel do locador em processo de falência. Frente a esse quando, a lei de Falência,

nº 11.101 de 2005 nos traz um impedimento ao direito de preferência do inquilino de imóveis pertencentes à massa falida como transcrito abaixo:

Art. 114. O administrador judicial poderá alugar ou celebrar outro contrato referente aos bens da massa falida, com o objetivo de produzir renda para a massa falida, mediante autorização do Comitê; § 1º O contrato disposto no caput deste artigo não gera direito de preferência na compra e não pode importar disposição total ou parcial dos bens; § 2º O bem objeto da contratação poderá ser alienado a qualquer tempo, independentemente do prazo contratado, rescindindo-se, sem direito a multa, o contrato realizado, salvo se houver anuência do adquirente.

Neste panorama, observamos que o direito de preferência do inquilino influi diretamente no direito do proprietário. Ressaltando que esse direito não é absoluto, mas relativizado, e dando ao inquilino igualdade com o terceiro interessado no imóvel. Demonstrando que o dono do bem não poderá dispor de seu imóvel como bem desejar sendo obrigado a respeitar o direito do locatário.

## 6.2 AÇÃO DE PREFERÊNCIA

Caso o direito de preferência não foi respeitado o inquilino poderá conforme disposto no artigo 33 da Lei 8.245/91, requerer via judicial à adjudicação do imóvel para si. De acordo com Tartuce (2014, p.291) comenta:

A medida judicial prevista para o exercício desse direito é denominada ação de preferência, seguindo o rito ordinário. Não se aplicam a essa ação de preferência os preceitos processuais especiais previstos no art. 58 da Lei de Locação, que serão devidamente estudados. Há controvérsias quanto à natureza jurídica dessa ação, sendo certo que entendemos tratar-se de ação adjudicatória, que visa invalidar a negociação feita em desrespeito ao direito de preferência do locatário, tendo, portanto, natureza constitutiva negativa.

O negócio jurídico para ser valido deverá respeitar alguns elementos ou requisitos, para que o contrato firmado entre as partes seja validado. Determina assim a lei que para o negocio jurídico tenha sua validade admitida os acordos deve respeitar certas condições. Neste estudo, o Código Civil de 2002, destaca que: “Art. 104. A validade do negócio jurídico requer: I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III - forma prescrita ou não defesa em lei”. (CÓDIGO CIVIL, 2010, p.62)

Verifica-se que ao oferecer o imóvel locado para a venda, se está sendo observada a preferência do agente capaz para o ato. Diante desse artigo, deve-se ressaltar a preferência dada ao inquilino sobre o terceiro. Pois, o proprietário deve oferecer o imóvel primeiro ao inquilino, no caso de recusa ou omissão deste, daí oferecer a terceiros interessados no bem.

A lei busca coibir a venda simulada, e assim minimizar os riscos para o inquilino. Deste modo, preservar a preferência do locatário. Nesta perspectiva Venosa (2012, p.166) comenta:

No tocante à preferência do inquilino, a lei visa não só diminuir os riscos de uma venda simulada, que pode fazer romper a locação, como também facilitar a permanência do locatário no imóvel, sua moradia ou seu comércio. Aplica-se, portanto, às locações residenciais e não residenciais.

Diante desse entendimento, o autor nos ensina que a lei busca não somente desestimular a simulação de venda, mas também garantir e assegurar a permanência do inquilino no imóvel.

Como nos ensina Diniz (2012, p.170):

Se o locatário for preterido no direito de preferência, estando seu contrato locativo, pelo menos trinta dias antes da alienação, averbado junto à matrícula de imóveis (Lei n. 6.015/73, art. 169, III), a lei permite-lhe uma das seguintes vias: b) A ação de adjudicatória, a fim de invalidar a alienação feita pelo locador a estranho, determinando o órgão judicante a em sua sentença a adjudicação do imóvel, efetivando-se sua matrícula em nome do inquilino, desde que tenha pago integralmente o preço e demais despesas do ato de transferência e fique comprovada a legitimidade de seu direito.

Observados, portanto, os requisitos determinados em lei para locatário, ele poderá então buscar no judiciário a anulação da venda e a consequente transferência do imóvel para ele. Garantido com isso o seu direito de preferência. Já que a lei busca coloca-lo em igualdade de condições com os terceiros interessados no bem posto a venda.

### 6.3 PERDAS E DANOS

As perdas e danos referem-se naquilo que o credor deixou de ganhar ou os prejuízos que determinada ação o prejudicou. Neste estudo, aponta o Código Civil de 2002 no que se refere o artigo 402: “Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar”. (CODIGO CIVIL, 2010, p.127)

Para Silva (2012, p.392):

Entende-se por perdas e danos a indenização imposta ao devedor que não cumpriu a obrigação, total ou parcialmente. O dispositivo estabelece a extensão das perdas e danos, que devem abranger: a) Dano emergente: é a diminuição patrimonial sofrida pelo credor; é aquilo que ele efetivamente perde, seja porque teve depreciado o seu patrimônio, seja porque aumentou o seu passivo. b) Lucros cessantes: consistem na diminuição potencial do patrimônio do credor, pelo lucro que deixou de auferir, dado o inadimplemento do devedor. Os lucros cessantes só são devidos quando previstos ou previsíveis no momento em que a obrigação foi contraída

De acordo com o autor, as perdas e danos visa indenizar o credor pelas suas perdas ocorridas por obrigações não cumpridas pelo devedor, que foram estabelecidas em acordos firmados por eles. Uma vez que, os contratos são acordos de vontades, os quais devem ser cumpridos pelas partes e respeitando as obrigações estabelecidas.

A averbação do contrato de locação no registro de imóvel, somente é imprescindível para a entrada da ação de adjudicação. Mas, para ação de perdas e danos, não é preciso à averbação do contrato de locação, garantindo a sim o direito para o inquilino na reparação de sua perda em decorrência da venda do imóvel. Assim, garante o direito do inquilino de requerer as perdas sofridas. Conforme aponta Lôbo (2014, p.333):

Todavia, entendeu o STJ que a averbação do contrato de locação no cartório de registro imobiliário não é condição obrigatória para que o inquilino possa reclamar indenização pelos prejuízos sofridos como a violação do seu direito de preferência na compra de imóvel (Resp 1.216.009). Ou seja, o registro é imprescindível para o exercício do direito de preferência, mas não para pleitear perdas e danos.

Outro ponto sobre o direito de preferência é sobre a desistência do locador de vender o imóvel, após a aceitação do inquilino na compra do bem. Cabendo ao locador pagar indenização por perdas e danos aos locatários. Esta regra quer garantir as verdadeiras intenções do locador para com o locatário. Assim, comenta Coelho (2014, p.218):

Quando o locatário exerce o direito de preferência no prazo, o locador pode eventualmente desistir de vender o imóvel, mas, nesse caso, deve pagar àquele indenização por perdas e danos, incluindo lucros cessantes (LLPU, art. 29). Trata-se de regra destinada a garantir a sinceridade da intenção de venda do proprietário, no momento em que ele a comunica ao locatário.

Segundo Diniz (2012, p.170), nos ensina:

É preciso esclarecer que, se o locatário preterido no direito de preferência, por não ter sido notificado da alienação do bem locado, não fez a averbação do ato negocial locatício, na forma e no prazo legais, não poderá optar entra a ação indenizatória e a adjudicatória, pois apenas terá direito de acionar o locador por perdas e danos, pleiteando o ressarcimento dos prejuízos sofridos em razão de sua preterição na preferência, fazendo jus tão somente a uma quantia indenizatória. Conseqüentemente, o adquirente do imóvel terá, então, resguardado sua aquisição, pois insuscetível será nessa hipótese a ação de anulação da alienação feita ou a ação de adjudicação.

Para a ação de anulação da venda do imóvel ou para a ação de adjudicação é necessário a averbação do contrato de locação no registro de imóvel, no prazo de 30 dias antes da efetivação da venda no registro de imóveis. Não sendo possível a realização da averbação caberá ao inquilino a ação de perdas e danos.

As perdas e danos seriam a compensação da preterição do direito de preferência, uma vez não respeitada a igualdade de condições entre o locatário e um terceiro interessado no bem. Elas cobririam os prejuízos que os inquilinos suportariam com a venda do imóvel, ou com a quebra do acordo de vontades firmados pelas partes e não cumprido pelo locador. As perdas e danos seriam uma compensação para o inquilino pelos prejuízos sofridos, e também por não ter conseguido averbar o contrato de locação no tempo adequado. Uma vez que o prazo é decadencial, e não sendo respeitado o locatário não terá como reivindicá-lo.

## 7 JURISPRUDÊNCIA SOBRE O DIREITO DE PREFERÊNCIA DO INQUILINO

Jurisprudência quer dizer um conjunto de decisões proferidas num mesmo sentido no mesmo tribunal, e que não pode ser recorrida. É a aplicação e interpretação da lei, onde predomina a regra do precedente. Dando a ciência e orientação sobre a lei no caso concreto, podendo se referir a várias áreas do Direito.

Serão analisadas as jurisprudências referentes ao Direito de Preferência do Inquilino na Compra do Imóvel, deste modo observar os julgados nos casos concretos e as suas decisões. Com isso, enriquecendo o entendimento do tema deste trabalho científico.

A jurisprudência é formada por reiteradas decisões proferida por determinado Tribunal para determinado tema, assim nos ensina o doutrinador Miguel Reale com suas palavras, “Pela palavra “jurisprudência” (stricto sensu) devemos entender a forma de revelação do direito que se processa através do exercício da jurisdição, em virtude de uma sucessão harmônica de decisões dos tribunais”. (REALE, 2010, P.167)

Neste estudo comenta Nader (2010, p.171):

Em seu contínuo labor de julgar, os tribunais desenvolvem a análise do direito, registrando, na prática, as diferentes hipóteses de incidência das normas jurídicas. Sem o escopo de inovar, essa atividade oferece, contudo, importante contribuição à experiência jurídica. Ao revelar o sentido e o alcance das leis, o Poder Judiciário beneficia a ordem jurídica, tornando-a mais definida, mais clara e, em consequência, mais acessível ao conhecimento.

O entendimento reiterado das decisões nos tribunais são os alicerces do quais é formada a jurisprudência, servindo de grande ajuda nos esclarecimentos para os advogados e juízes.

## 7.1 JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O inquilino ou arrendatário tem o direito de preferência na compra do bem imóvel, mas para tanto terá num prazo de 30 dias para oferecer proposta ao proprietário, sendo aceita a oferta será realizado o negócio. Contudo, caso a proposta não seja aceita ou o valor não é o esperado pelo proprietário poderá recusar. Cabendo ao ofertante oferecer nova proposta, caso não a faça cai o seu direito de requerer o direito de preferência. Podendo assim ao proprietário vender o bem a outro interessado. Com isso, fica evidência a importância da comunicação e do prazo. Conforme os Agravos Regimentais no Recurso Especial nº 717.860/RS apreciado no STJ, julgado em 18/12/2014 demonstra que:

AGRAVOS REGIMENTAIS NO RECURSO ESPECIAL. RECURSOS INCAPAZES DE ALTERAR O JULGADO. ARRENDAMENTO RURAL. ART. 92, § 3º, DO ESTATUTO DA TERRA (LEI Nº 4.505/1964). ARRENDATÁRIO. COMPRA E VENDA. DIREITO DE PREFERÊNCIA. JULGADO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA Nº 83/STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS. SÚMULAS Nº 5 E 7/STJ. CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS. INOVAÇÃO RECURSAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STF. FUNDAMENTOS INATACADOS. SÚMULA Nº 283/STF.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o registro do contrato de arrendamento na matrícula do imóvel arrendado para o exercício do direito de preferência é dispensável.
2. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte, tem incidência a Súmula nº 83/STJ, aplicável por ambas as alíneas autorizadas.
3. Para prevalecer a pretensão em sentido contrário à conclusão do tribunal de origem, que entendeu configurado o contrato de arrendamento rural, e não de parceria agrícola, mister se faz a revisão de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório dos autos, o que é obstado pelas Súmulas n.º 5 e 7 desta Corte.
4. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
5. O recurso especial que indica violação do artigo 535 do Código de Processo Civil, mas traz somente alegação genérica de negativa de prestação jurisdicional, é deficiente em sua fundamentação, o que atrai o óbice da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.
6. O tema relativo à cessão de direitos hereditários não foi trazido a julgamento em momento processual oportuno, tratando-se de inovação recursal, obstada ante a preclusão consumativa.



7. A falta de impugnação dos fundamentos do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo o enunciado da Súmula nº 283 do Supremo Tribunal Federal.
8. Agravos regimentais não providos.

O inquilino deverá exercer dentro do prazo de 30 dias o direito de preferência, o prazo começa a contar da notificação da venda do móvel, caso não o faça será decretada a decadência do direito. O direito de preferência, para que seja eficaz é necessária à averbação do contrato de locação no cartório de registro imobiliário. Um dos efeitos da averbação do contrato de locação é que ele se torna público, e assim o inquilino poderá resguardar o seu direito de todos os futuros compradores, pois eles não poderão alegar desconhecimento. Conta-se o prazo de 6 meses para o inquilino, no caso de seu direito não ter sido respeitado, e ele o faça antes da averbação da venda do imóvel. De acordo com Agravo em medida cautelar de efeito suspensivo a Recurso Especial nº 18.158/MG apreciado no STJ, julgado em 09/08/2011, descreve:

PROCESSO CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM MEDIDA CAUTELAR. EFEITO SUSPENSIVO A RECURSO ESPECIAL. PENDÊNCIA DE JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE POR TRIBUNAL ESTADUAL. INVIABILIDADE. SÚMULAS NºS 634 E 635/STF. LOCAÇÃO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL PELO LOCATÁRIO PRETERIDO EM SEU DIREITO. PRÉVIA AVERBAÇÃO DO CONTRATO. NECESSIDADE.

1. A pendência do juízo de admissibilidade do recurso especial pelo Tribunal Estadual inviabiliza a análise da aparência do bom direito.
2. Compete ao Tribunal local a apreciação de pedido de efeito suspensivo a recurso especial pendente de admissibilidade. Incidência dos verbetes sumulares nºs 634 e 635/STF.
3. A não-averbação do contrato de locação no competente cartório de registro de imóveis impede o exercício do direito de preferência pelo locatário, consistente na anulação da compra e venda do imóvel locado, bem como sua adjudicação, nos termos do art. 33 da Lei 8.245/91, restando a ele a indenização por perdas e danos. Precedentes.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

O registro do título de compra é o momento crucial e de suma importância para caracterizar a transferência do imóvel. Através dele concretiza a transferência do imóvel, o qual deve ser observado o requisito apropriado para situação concreta apresentada. Cada caso apresenta a sua sendo eles contratos particulares ou contratos com a União. No caso de terreno de marinha é obrigação

do enfiteuta fazer o pagamento do laudêmio a União por não utilizar o seu direito de preferência. Já que o enfiteuta possui o domínio útil e a União é o senhorio direto, cabendo a ela utilizar ou não seu direito de preferência. O enfiteuta para efetivar a transferência do domínio útil deverá realizar o pagamento do laudêmio, que corresponde a 5% do valor do imóvel com suas benfeitorias, não observado estas peculiaridades não é realizado o negócio. Como é observado no Recurso Especial nº 911.345/Pr apreciado no STJ, julgado em 17/03/2009:

ADMINISTRATIVO – TERRENO DE MARINHA – TRANSMISSÃO DE DOMÍNIO ÚTIL – FATO GERADOR DA OBRIGAÇÃO DE PAGAR O LAUDÊMIO – REGISTRO DO IMÓVEL EM CARTÓRIO.

1. A controvérsia do presente recurso especial consiste em fixar qual o momento do fato gerador da obrigação de pagar o laudêmio ao senhorio direto.

2. A transferência do domínio útil de um imóvel, por se tratar de direito real, não ocorre no momento da celebração do contrato de compra e venda e nem na sua quitação, mas sim quando do registro do imóvel em Cartório de Registro de Imóveis, conforme expressa disposição do art. 1.227 do Código Civil de 2002.

3. O fato gerador da obrigação de pagar o laudêmio só surge no momento do registro do imóvel em cartório, motivo pelo qual é sobre o valor atual do imóvel que devem incidir os 5% devidos ao senhorio direto, como compensação por não exercer o seu direito de preferência na alienação do bem, em conformidade com o que dispõe o art. 3º do DL n. 2.398/87. Recurso especial provido.

O direito de preferência em imóvel funcional não é possível, pois o morador não é parte legítima para obter esse direito. Mas, há caso dessa possibilidade, porém deverá ocorrer a licitação do imóvel e neste caso concorrerá com todos. Pois, o imóvel é do Estado e inalienável, para tanto ele terá que ser desafetado e a modalidade de licitação será a concorrência. Isto está demonstrado no julgado do STJ a respeito do Mandado de Segurança nº 12.570/DF, julgado em 28/05/2008 que decidiu:

ADMINISTRATIVO E CONSTITUCIONAL – MANDADO DE SEGURANÇA – ATO DO MINISTRO DO PLANEJAMENTO – IMÓVEL FUNCIONAL – AQUISIÇÃO POR MINISTRO DE TRIBUNAL SUPERIOR – NÃO-EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NO PRAZO DE LEI – AQUISIÇÃO DIRETA – VEDAÇÃO – SEGURANÇA DENEGADA.

1. NÃO-CADUCIDADE. O impetrante foi comunicado do indeferimento de seu pleito administrativo aos 9.1.2007 (fls. 23), o que afasta a tese de decadência, pois a ação foi ajuizada aos 23.1.2007 (protocolo de fls. 2).

2. LEGITIMIDADE DO MINISTRO DE ESTADO DO PLANEJAMENTO. São vinculantes e executórios os pareceres da Advocacia-Geral da União quando aprovados pelo Presidente da República (Lei Complementar 73, arts. 39-41). O ato do Ministro do Planejamento, que indeferiu o pedido administrativo de compra direta de imóvel funcional, está caracterizado formalmente. Não se pode alegar que sua conduta foi mera execução de parecer da AGU destituído de caráter vinculante. Responsabilidade da autoridade que praticou o ato e que efetivamente interferiu na esfera jurídica do impetrante.

3. AUSÊNCIA DE DIREITO LÍQUIDO E CERTO, IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA E CARÊNCIA DE AÇÃO. A existência de direito líquido e certo, na espécie, liga-se ao mérito. A possibilidade jurídica, conforme Enrico T. Liebman, é a "admissibilidade em abstrato do pronunciamento pedido, segundo as normas vigentes no ordenamento jurídico nacional". A afirmação de direito subjetivo, mesmo contra a lei, não se confunde com a vedação explícita ao exercício de uma pretensão em juízo. Ação apta a ser examinada quanto ao mérito.

4. HIPÓTESE DE FATO. O impetrante foi nomeado para o cargo de Ministro do TST aos 29.11.1995 (fls. 34) e requereu a aquisição do imóvel funcional aos 27.10.2004 (fls. 312) ao Presidente do TST, que a admitiu. O Ministro do Planejamento, autoridade responsável pela venda, negou o pleito em última instância aos 5.1.2007 (fls. 23). A data da ocupação do imóvel pelo impetrante não foi acompanhada de prova documental por ele carreada, mas a autoridade, em suas informações, demonstra que a permissão de uso iniciou-se formalmente aos 31.5.2005 (fls. 311).

5. REGIME LEGAL DOS IMÓVEIS FUNCIONAIS. A aquisição de imóveis funcionais por Ministros e Subprocuradores-Gerais, conquanto tratada por normas específicas, obedece ao necessário requisito do exercício tempestivo da manifestação de preferência do comprador. Soma-se esse requisito a outros, mormente a prova de que se ocupava o cargo em 15.3.1990 e que se detinha a posse regular do imóvel nesse período.

Aplicação analógica dos precedentes da Corte: "O direito à aquisição do imóvel funcional, restringe-se, àqueles ocupantes que, em 15 de março de 1990, exerciam cargo efetivo ou emprego permanente. A posterior aprovação em concurso público e posse em cargo efetivo não supre o requisito temporal." (AgRg no REsp 263.236/DF, Rel. Min. Castro Meira, DJ 7.6.2004.)

6. INAPLICABILIDADE DO PRECEDENTE DO MS 3990/DF. O caso do imóvel funcional de Ministro do TCU, apreciado pelo STJ na década de 1990, não guarda similitude com o suporte fático destes autos. Na ocasião, em julgamento isolado, com decisão por desempate do Ministro Presidente, a Corte apenas relevou o prazo de manifestação da preferência de compra, mas o titular do direito era ministro em 15.3.1990 e ocupava o imóvel nessa época. Atualmente, "não há mais discussão no âmbito desta Corte acerca da legalidade do Decreto n. 99.266/90, que, ao regulamentar a Lei n. 8.025/90, estabeleceu lapso temporal 15.03.90 para a aquisição de imóvel funcional." (AgRg no REsp 263236/DF, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 9.3.2004, DJ 7.6.2004.)

7. OFENSA AO PRINCÍPIO DA SEPARAÇÃO DOS PODERES (ART. 2º, CF/1988). A venda dos imóveis funcionais é responsabilidade do Ministério do Planejamento. A deliberação administrativa de órgão do Poder Judiciário, quando eivada de vícios, não vincula as autoridades subsequêntes. Se considerado, apenas como argumento, o ato da venda direta como composto, e não complexo, a distinção de vontades acentua a possibilidade de apreciação soberana da validade do procedimento pelo segundo agente público.

8. PRINCÍPIOS DA ISONOMIA E DA LEGALIDADE. Se for considerado que a mera superação da exigência do prazo faz nascer o direito de aquisição direta por Ministros de Tribunais Superiores, que ingressaram em seus cargos e nos imóveis após 1990, o STJ estará pura e simplesmente legislando. Com essa postura, não haverá limites. Ao assim agir, o STJ não feriria o princípio da separação dos poderes, mas os princípios da legalidade e da isonomia. Segurança denegada e agravo interno da União prejudicado.

A averbação do contrato de locação deve ser realizada no registro de imóvel no prazo de trinta dias antes da realização da transferência. Tal formalidade é de grande importância, uma vez que sem ela o locatário perderá o direito, e não conseguirá provar a sua intenção em adquirir o imóvel. Então, é imprescindível ao locatário realizar essa averbação no cartório para garantir o seu direito de preferência. Tal disposição está expressa no Agravo Regimental em Recurso Especial nº 203.851/PA, julgado pelo STJ em 21/02/2008 o qual nos traz:

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO E PROCESSO CIVIL. RECONHECIDA A TEMPESTIVIDADE DOS EMBARGOS INFRINGENTES INTERPOSTOS PERANTE A CORTE DE ORIGEM, POR NÃO SE INCLUIR O DIA 1º DE JANEIRO NA CONTAGEM DO PRAZO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AVERBAÇÃO. EXIGÊNCIA DO ART. 33 DA LEI Nº 8.245/91. PRECEDENTES.

1. "O dia 1º de janeiro, feriado, não incluído no período de recesso de 21 a 31 de dezembro, segundo provimento local, nem nas férias coletivas do Tribunal, que vão de 2 a 31 de janeiro, não é contado no prazo do recurso." (REsp 219.538, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma).
2. A não-averbação do contrato de locação no competente cartório de registro de imóveis impede o exercício do direito de preferência pelo locatário, consistente na anulação da compra e venda do imóvel locado, bem como sua adjudicação, nos termos do art. 33 da Lei 8.245/91, restando a ele a indenização por perdas e danos. Precedentes.
3. Agravo regimental improvido.

A indenização de perdas e danos não precisa de averbação no Registro de Imóvel do contrato de locação, no caso do inquilino que teve seu direito de preferência prejudicado. Desta forma, não afasta do inquilino o seu direito de requerer na justiça as perdas e danos alegados pela falta da averbação do instrumento de locação. Nesse panorama a decisão do Recurso Especial nº 578.174/RS, analisado pelo STJ em 12/09/2006 nos diz:

CIVIL. LOCAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM ADJUDICATÓRIA DO IMÓVEL E PERDAS E DANOS DECORRENTE DE PRETERIÇÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO LOCATÁRIO. ART. 33 DA LEI 8.245/91. DESNECESSIDADE DA PRÉVIA AVERBAÇÃO DO CONTRATO PARA REQUERER-SE PERDAS E DANOS. PRECEDENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL COMPROVADO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. É firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a não-averbação do contrato de locação no competente cartório de registro de imóveis, previsto no art. 33 da Lei 8.245/91, impede tão-somente o exercício do direito de preferência do locatário preterido, sendo desnecessária a averbação quando se tratar de pedido de indenização de perdas e danos.

2. Dissídio jurisprudencial comprovado.

3. Recurso especial conhecido e provido.

A comunicação da venda do imóvel deve ser pelo locador ao locatário, e ela é imprescindível para a validade da venda do mesmo. Pois, o inquilino deve ser informado, e terá o prazo 30 dias para decidir sobre a compra do bem. A validade do ato da venda do imóvel deverá passar pela comunicação e pelo prazo observado na lei 8.245/91. Neste sentido, o julgado do STJ no Recurso Especial nº 88.920/RJ de 05/06/2001 nos demonstra:

PROCESSO CIVIL. ALEGADO DE OFENSA À LEI FEDERAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. ARTIGOS 515 E 460 DO CPC. INTERPRETAÇÃO RAZOÁVEL.

- O recurso especial, fundado na alegação de afronta a preceito de lei federal – CF, art. 105, III, a -, tem como pressuposto de admissibilidade a circunstância de haver a questão jurídica que da norma exsurge sido objeto de debate no julgamento recorrido.

- Ressente-se deste requisito a hipótese em que não consta do acórdão recorrido qualquer discussão sobre tema de direito federal e, tendo a eventual violação do preceito ocorrido no julgamento atacado, não houve a oportuna oposição de embargos de declaração, adequados para o prequestionamento da matéria.

- É de se afastar a alegação de violação às normas contidas nos artigos 515 e 460 do CPC, quando o Tribunal de origem proclamou que a não apreciação conjunta das matérias apreciadas nos autos acarretaria em uma teratologia jurídica, mormente quando nas razões de apelação foi requerido, claramente, a reforma da sentença em todos os seus aspectos.

LOCAÇÃO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. IMÓVEL LOCADO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. TRANSCRIÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA NO REGISTRO DE IMÓVEIS. ART. 33 DA LEI Nº 8.245/91.

- Preterido no direito de preferência na compra do imóvel locado, o inquilino poderá formular pedido de adjudicação compulsória, nos termos do artigo 33 da nova Lei do Inquilinato, desde que requeira, no prazo de seis meses a contar do registro da transação no cartório de imóveis, o imóvel para si, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência; e averbe o

contrato de locação junto à matrícula do imóvel pelo menos trinta dias antes da alienação.

- Pelo sistema adotado pelo Código Civil Brasileiro, a propriedade de bem imóvel transfere com a transcrição da escritura de compra e venda do bem no registro imobiliário competente, daí porque somente a partir desse ato é que deve ser contado o prazo de trinta dias para averbação do contrato de locação.

- Recurso especial parcialmente conhecido.

Desta forma, as decisões observadas no Superior Tribunal de Justiça foram com base no que dispõem a Lei 8,245/91. Os artigos da referida lei forma observados e respeitados. Assim, com as decisões proferidas por esse tribunal contribuíram para o cumprimento da lei e para a segurança jurídica tanto do locatário como do locador. Colaborando para efetivação e fortalecimento para a Lei de Locações de Imóveis Urbanos.

## 7.2 JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

O direito de preferência do inquilino refere-se à venda do imóvel em que reside, o qual deve ser oferecido primeiramente ao inquilino. Mas, uma questão importante é ao estado de inquilino do imóvel na hora da venda. Pois, uma vez não sendo mais inquilino não poderá pleitear o direito de preferência. Frente a este quadro o STF no Agravo Regimental no Recurso Extraordinário nº 862.382/DF julgado em 24/03/2015, encontra-se assim:

Agravo regimental no recurso extraordinário. Direito Civil e Processual Civil. Ação rescisória. Interesse de agir. Imóvel funcional. Direito preferencial de compra. Legislação infraconstitucional. Fatos e provas. Reexame. Impossibilidade. Precedentes.

1. Inadmissível, em recurso extraordinário, a análise da legislação infraconstitucional e o reexame dos fatos e das provas da causa. Incidência das Súmulas n.º 636 e 279/STF.

2. Agravo regimental não provido.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça - apresentada neste capítulo - é clara no sentido de que o registro do contrato de locação e sua averbação no cartório de registro imobiliário são indispensáveis. Os efeitos da averbação do contrato de locação são: o contrato torna-se público, e assim o inquilino poderá resguardar o seu direito de todos os futuros compradores; e a anulação do contrato de compra e venda do imóvel locado com terceiros; caso não averbado resultará a perda do direito de preferência do inquilino, mas não o pedido de indenização de perdas e danos por ele.

O Superior Tribunal de Justiça tem decidido a respeito dos contratos de utilização de imóveis com a União, no caso os terrenos de marinha, que é obrigação do enfiteuta fazer o pagamento do laudêmio a União por não utilizar o seu direito de preferência. Já que o enfiteuta possui o domínio útil e a União é o senhorio do direito, cabendo a ela utilizar ou não seu direito de preferência.

Pacificada na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que o direito de preferência de imóvel funcional não é possível, pois o morador não é parte legítima para obter esse direito. Pois, o imóvel é do Estado e inalienável, para que ocorra a venda deste imóvel, ele terá que ser desafetado e a modalidade de licitação será a concorrência.

O Supremo Tribunal Federal tem julgado que o direito de preferência refere-se à venda do imóvel alugado, o qual deve ser oferecido primeiramente ao inquilino. Mas, uma questão importante é ao estado de inquilino na hora da venda do imóvel. Pois, uma vez não sendo mais inquilino não poderá pleitear o direito de preferência.

Deste modo, verificou-se que as jurisprudências analisadas neste capítulo estão firmes no entendimento do direito de preferência do inquilino. Demonstrando que o direito está sempre em desenvolvimento, e os tribunais buscam decidir o mais equânime possível. Sempre primando por uma justa resposta para a parte que foi buscar no judiciário o seu direito ferido.

## 8 CONCLUSÃO

Ao estudarmos o Direito de Preferência do Inquilino, neste trabalho, utilizando como base a Constituição Federal de 1988, a Lei 8.249 de 1991 e as Jurisprudências, foi observado que a propriedade é um direito garantido constitucionalmente ao proprietário.

A evolução histórica dos contratos, e também as contribuições no decorrer do tempo, também foram examinadas neste trabalho. Tendo como foco o desdobramento dessa evolução no desenvolvimento dos contratos atuais.

Este trabalho procurou assinalar as principais características do contrato de compra e venda. Entre elas, a transferência do domínio de determinado bem em troca de dinheiro, deste modo às partes do contrato ficam obrigadas a cumprirem suas obrigações.

Coube ressaltar que o contrato de locação constitui em uma relação jurídica entre o locador e o locatário. Com a finalidade de transferência de obrigações e direitos, na qual ficam obrigadas as pessoas desse negócio jurídico. No caso do locador terá direito ao uso e gozo do imóvel mediante pagamento de certa quantia ao proprietário, e este cede o uso do bem.

Este trabalho de conclusão de curso apresentou a natureza jurídica dos contratos de Compra e Venda e de Locação e suas particularidades. Também foi analisado o princípio do contrato não cumprido, ou seja, caberiam sanções as partes que não o cumprirem o que foi negociado.

Foi examinado o direito de preferência do inquilino contido nos artigos 27 a 33 da lei 8.245 de 18 de outubro de 1991 - Lei de Locações de Imóveis Urbanos -, diante de um quadro de incertezas tanto para o locador como para o locatário, o legislador quis garantir e disciplinar os direitos e as garantias das partes no contrato de locação de imóveis.

Analisou-se o direito de preferência do inquilino, constatou-se que o direito constitui uma obrigação para o locador em oferecer em primeiro lugar ao inquilino, nas mesmas condições que forem oferecidas para terceiros. Essa obrigação é uma garantia, que deve ser observado nos contratos de locação, em



contra partida o inquilino deve dar ciência de seu interesse no bem posto a venda, aceitando ou não a compra do imóvel.

Outra observação anotada, neste trabalho, foi a respeito da necessidade da averbação do contrato locativo no registro de imóveis. Caso, o locatário não respeite essa regra, perderá o direito de preferência do imóvel. Cabendo a ele, simplesmente, a ação de indenização por perda e danos, pelo prejuízo sofrido pela venda do imóvel locado.

O direito de preferência do inquilino na compra do imóvel residencial foi interpretado sob a ótica do princípio da igualdade, como fator de equilíbrio entre as partes. Colocou o locatário em igualdade de condições com o terceiro interessado na compra do imóvel. Nesse panorama, o proprietário não poderá oferecer a terceiros o imóvel alugado, sem antes oferecer ao seu inquilino.

Coube destacar, o momento da tomada da ciência da venda do imóvel e subsequente oferecimento da oferta ao proprietário no prazo descrito em lei. Pois, o prazo é de suma importância, sem ele não se poderia exercer o direito de participar do negócio com o demais interessados.

Quando o legislador estipulou condições para a venda dos imóveis alugados, quis igualar as condições do inquilino frente aos demais interessados na compra do imóvel. Estas condições são fruto do pensamento do legislador em garantir direitos sociais, num primeiro momento tem-se a ideia que somente o particular está sendo beneficiado. Mas, é a sociedade como um todo está se beneficiando dessa lei.

Desta forma, constatou que o legislador logrou avanços na lei, pois ficam nítidos os objetivos sociais no direito de preferência do inquilino. Identificou-se com a preferência concedida ao locatário a limitação do animo do vendedor, sujeitando-o a uma vontade do locatário.

A autonomia da vontade somente estará presente num contrato se for dada oportunidade para a parte demonstrar seu desejo pelo imóvel. Com o inquilino não seria diferente, pois, somente poderá expressar sua vontade se for comunicado no devido momento.

Verificou-se que o direito de preferência é uma faculdade do locatário em exercer essa preferência na compra do imóvel. O direito de preferência não é absoluto, existe um regramento desse direito, com limitações para o Locador e

locatário. Para que possam ficar em igualdades de condições, e sem que seja ofendido o seus direitos.

Foi estudado o princípio da igualdade que busca igualar os que estão em desigualdade, há casos em que somente as leis podem equiparar as condições num contrato. A liberdade de contratar é um direito da pessoa, mas quando se refere à venda de imóvel alugado, o locador dever tomar alguns cuidados para não prejudicar o locatário. Com isso, buscou demonstrar que o interesse social como a igualdade deve estar presente na hora da disposição dos imóveis, para não prejudicar o inquilino.

Assim, a Lei quer diminuir os riscos de uma venda simulada, que interrompe a locação e a permanência do inquilino no imóvel. Este estudo buscou demonstrar quais direitos e obrigações estão postos ao locador e inquilino para garantir seus direitos.

Após o exame da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal, diante de casos concretos, foi constatado que estes tribunais estão decidindo conforme a lei 8.245 de 1991.

Observou-se, assim, que os Tribunais Superiores diante dos recursos oferecidos pelas partes e seus defensores, os quais buscam entendimentos diferentes sobre a lei do Inquilinato. Não estão conseguindo obter diferentes interpretações do texto legal, visto que, o legislador ao redigir os dispositivos referentes ao direito de preferência do inquilino foi feliz em sua redação.

Sendo assim, sobrou pouco espaço para as decisões dos desembargadores a respeito desse tema. Uma vez que, os dispositivos são claros em sua abordagem sobre o assunto, não deixando dúvidas sobre o seu entendimento.

Finalizando, esse trabalho buscou contribuir para a pesquisa e o enriquecimento acadêmico e para a sociedade na busca de informações. Já que, vivemos na era da informação e que ela é um dos bens mais preciosos na atualidade.

## 9 REFERÊNCIAS

- ARAUJO JÚNIOR, Gediel Claudino de. **Prática de Locação**. 5ª ed. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2014.
- BARROS, Maria Accacia Silva. **A Lesão no Contratos e a Restrição da Capacidade Contratual**. São Paulo: LZN Editora, 2003.
- BRASIL. **Lex**: Constituição Federal, 18ª ed. São Paulo: Editora Rideel, 2012.
- BRASIL. **Lex**: Código Civil – Manuais de Legislação Atlas. 6ª. Ed. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2010.
- BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Novo Código Civil. **Lex**: Manuais de Legislação, 6ª ed. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2010.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro – Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais**. 12ª. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 1997.
- \_\_\_\_\_. **Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada**. 12ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.
- Disponível em <[www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm)>. Acesso em 10 de outubro de 2014.
- Disponível em <[www.stf.jus.br](http://www.stf.jus.br)>. Acesso em 10 de outubro de 2014.
- Disponível em <[www.stj.jus.br](http://www.stj.jus.br)>. Acesso em 10 de outubro de 2014.
- COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil – Contratos**. 7ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2014.
- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil – Contrato em Espécie**. 5ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.
- GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito Civil Brasileiro – Contratos e Atos Unilaterais**. 9ª ed. São Paulo, Editora Saraiva, 2012.
- LENZA, Pedro. **Direito Civil Esquemático**. 2ª ed. São Paulo, Editora Saraiva, 2012.
- LÔBO, Paulo. **Direito Civil – Contratos**. 2ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2014.
- MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil 3 – Direito das Coisas**. 42ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.
- NADER, Paulo. **Introdução ao Estudo do Direito**. 33ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 211.
- PAULO, Vicente; ALEXANDRINO, Marcelo. **Direito Constitucional Descomplicado**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Editora Impetus, 2008.

PINTO, Cristiano Vieira Sobral. **Direito Civil Sistematizado**. 5ª ed. São Paulo, Editora Método Ltda., 2014.

REALE, Miguel. **Lições Preliminares de Direito**. 27ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2010.

Supremo Tribunal Federal. **Agravo Regimental no Recurso Extraordinário nº 862.382**. Relator: Dias Toffoli, Brasília/DF, 24/03/2015. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=%28DIREITO+DE+PREFERENCIA%29&base=baseAcordaos&url=http://tinyurl.com/l3jncyn>>. Acessado em 24/07/2015.

Superior Tribunal de Justiça. **Agravos Regimentais no Recurso Especial nº 717.860**. Relator: Ricardo Villas Bôas Cueva, Brasília/DF, 18/12/2014. Disponível em: <[http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo\\_visualizacao=null&livre=direito+de+preferencia+de+compra&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO](http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&livre=direito+de+preferencia+de+compra&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO)>. Acessado em 25/07/2015.

Superior Tribunal de Justiça. **Agravo em Medida Cautelar com Efeito Suspensivo a Recurso Especial nº 18.158**. Relator: Nancy Andrighi, Brasília/DF, 09/08/2011. Disponível em: <[http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo\\_visualizacao=null&livre=direito+de+preferencia+de+compra&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO](http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&livre=direito+de+preferencia+de+compra&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO)>. Acessado em 25/07/2015.

Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 911.345**. Relator: Humberto Martins, Brasília/DF, 17/03/2009. Disponível em: <[http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo\\_visualizacao=null&livre=direito+de+preferencia+de+compra+e+venda&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO](http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&livre=direito+de+preferencia+de+compra+e+venda&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO)>. Acessado em 26/07/2015.

Superior Tribunal de Justiça. **Mandado de Segurança nº 12.570**. Relator: Humberto Martins, Brasília/DF, 28/05/2008. Disponível em : <[http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo\\_visualizacao=null&livre=direito+de+preferencia+de+compra+e+venda&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO](http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&livre=direito+de+preferencia+de+compra+e+venda&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO)>. Acessado em 26/07/2015.

Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Regimental no Recurso Especial nº 203.851**. Relator: Maria Thereza de Assis Moura, Brasília/DF, 21/02/2008. Disponível em: <[http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo\\_visualizacao=null&livre=direito](http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&livre=direito)>

+de+preferencia+de+compra+e+venda&&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=11  
>. Acessado em 26/07/2015.

Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 578.174**. Relator: Arnaldo

Esteves Lima. Brasília/DF, 12/09/2006. Disponível em:

<[http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo\\_visualizacao=null&livre=direito+de+preferencia+de+compra+e+venda&&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=11](http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&livre=direito+de+preferencia+de+compra+e+venda&&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=11)>. Acessado em 26/07/2015.

Superior Tribunal Federal. Recurso Especial nº 88.920. Relator: Vicente Leal,

Brasília/DF, 05/06/2001. Disponível em:

<[http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo\\_visualizacao=null&livre=direito+de+preferencia+de+compra+e+venda&&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=11](http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&livre=direito+de+preferencia+de+compra+e+venda&&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=11)> Acessado em 26/07/2015.

Tribunal de Justiça do Paraná. **Agravo de Instrumento nº 1.307.380-8**. Relator:

Denise Kruger Pereira. Curitiba/PR, 08/07/2015. Disponível em: < <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/11949981/Acórdão-1307380-8>>. Acessado em 26/07/2015.

REIS, Mônica Cristina Queiroz. **Direito Civil IV – Contratos em espécie e atos**

**unilaterais**. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.

DA SILVA, Regina Beatriz Tavares. **Código Civil Comentado**. 8ª ed. São Paulo, Editora Saraiva, 2012.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 4ª ed. São Paulo, Editora Método Ltda., 2014.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil – Contratos em Espécie**. 12ª ed. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2012.

\_\_\_\_\_. **Lei do Inquilinato Comentada – Doutrina e Prática**. 13ª ed. São Paulo: editora Atlas S.A. 2014.

WALD, Arnaldo. **Direito Civil – Contrato em Espécie**. 19ª ed. São Paulo, Editora Saraiva, 2012.