

O direito de preferência do locatário sobre o “todo imobiliário”: questões práticas e suas soluções.

Pedro Ricardo e Serpa¹
Umberto Bara Bresolin²

1. Introdução. 2. Considerações gerais sobre o direito de preferência do locatário. 3. Multiplicidade de imóveis alienados – a caracterização do “todo imobiliário”. 4. Incidência do direito de preferência sobre o “todo imobiliário”. 5. Conclusões. 6. Referências bibliográficas

1. Introdução

O direito de preferência assegurado ao locatário em determinadas modalidades de alienação do imóvel é assunto de grande recorrência na prática dos negócios imobiliários.

Não por acaso, dedicando-se ao tema no restrito âmbito das relações jurídicas locatícias, a Lei do Inquilinato dedica nada menos do que oito artigos para a sua normatização³.

A despeito dos mais de trinta anos de vigência da norma legal, há questões relevantíssimas que exsurtem de sua interpretação e que não foram de todo pacificadas, o que contribui para a indesejável insegurança jurídica que ainda teima em grassar sobre o assunto.

Uma das questões que o tema suscita correlaciona o direito de preferência do inquilino com a “venda em bloco”, ou, como se costuma designar na prática negocial, com a alienação do “todo imobiliário”.

Tal hipótese é regrada pelo artigo 31 da Lei 8.245/91, que assim dispõe:

Art. 31. Em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação.

A norma em tela, que reproduziu quase sem alteração o texto legal do artigo 24, §2º, da Lei 6.649/79 – o qual, por sua vez, repetiu o do artigo 16, §2º, da Lei 4.494/64 - estabeleceu que, para a *fattispecie* “alienação de mais de uma unidade imobiliária”, o efeito jurídico é o de que “o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação”.

¹ Doutor e Mestre em direito civil pela USP. Professor dos cursos de pós-graduação lato sensu e stricto sensu da Escola de Direito de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas. Sócio do escritório S2DC Advogados.

² Doutor e Mestre em direito processual pela USP. Presidente da comissão de contencioso imobiliário do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM. Sócio do escritório Bicalho Navarro Advogados.

³ Artigos 27 a 34 da Lei 8.245/91

Examinando-se a norma decomposta, as primeiras indagações que se colocam são voltadas ao perfazimento da *fattispecie*. Como se deve interpretar a dicção “alienação de mais de uma unidade imobiliária”? Qual é o objeto do direito de preferência? É necessário que as múltiplas unidades alienadas sejam contíguas, de modo a compor *fisicamente* um todo? A norma só incide se todas as unidades estiverem locadas? E se múltiplos forem os proprietários/locadores, cada qual comprometido a alienar seu próprio imóvel em conjunto com outros, constituindo-se o bloco indissolúvel como objeto indivisível da proposta de aquisição, a norma em exame terá aplicação? Como o intérprete deve aferir, no caso concreto, a formação do “todo imobiliário”?

Acerca do *efeito jurídico*, como os proprietários/locadores devem ofertar a aquisição do “todo imobiliário” ao(s) seu(s) inquilino(s)? E como este(s) deve(m) exercer o direito de preferência se as alienações, embora jungidas em bloco único, podem se operacionalizar por negócios jurídicos de natureza distinta, com preços e formas de pagamento diversas? E se alguma das alienações integrantes do todo não ensejar direito de preferência, como prevê o artigo 32 da Lei do Inquilinato, v.g., para a permuta, fica ela isoladamente excluída do exercício do direito de preferência ou não haverá preferência para alienação alguma do todo?

Indagações tais como aquelas acima formuladas, cada vez mais frequentes na prática dos negócios imobiliários em razão da necessidade de aquisição em bloco para a formação de terrenos aptos a receber empreendimentos imobiliários, têm recebido pouca atenção da doutrina especializada e tendem a ser submetidas com cada vez mais intensidade aos Tribunais.

O presente ensaio busca trazer a discussão a lume e, modestamente, propor critérios para respostas.

2. Considerações gerais sobre o direito de preferência do locatário

Nos estritos limites do necessário para introduzir a questão que aqui se almeja enfrentar, vale pontuar que o direito de preferência legal titulado pelo locatário de imóvel urbano (arts. 27 a 34 da Lei 8.245/1991) é um dos diversos casos em que, por razões de interesse social, o legislador atribui a determinado sujeito de direitos o poder de, equiparando integralmente os elementos econômico-financeiros (“tanto por tanto”), de uma proposta recebida pelo proprietário do imóvel/locador, ver celebrado consigo o negócio jurídico que vise à alienação do imóvel.

Assim como se verifica na hipótese do direito titulado pelo locatário, o estabelecimento dos direitos de preferência de fonte legal visa a harmonizar, de um lado, o interesse do proprietário/locador do imóvel, notadamente o de *dispor* do bem locado conforme sua conveniência; e, de outro lado, o interesse do locatário de *continuar na posse* do imóvel que já ocupa, mantendo a exploração econômica nos moldes atuais. É um desdobramento, em certa medida, de aspectos do choque entre o direito real de propriedade, de um lado, e a posse direta fundada em contrato de locação, de outro.

Nesse confronto de interesses, para que se possa tutelar o interesse do locatário – permitindo-se, assim, a manutenção de sua posse sobre o imóvel locado, o qual, a partir do

exercício eficaz do direito de preferência, passará a ser de sua propriedade –, exige-se que ele equipare, “tanto por tanto”, a proposta que vier a ser recebida pelo locador/proprietário.

É nesse sentido que o art. 27 exprime que “o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, *em igualdade de condições com terceiros*”. A equiparação da proposta de terceiro deve ser rigorosamente integral, abarcando não apenas o preço, mas também todos os aspectos relacionados à composição econômico-financeira dessa proposta⁴ (o que inclui a forma de pagamento, as eventuais garantias e as cláusulas que, ainda que autônomas, impactem o sinalagma, dentre as quais se destaca a cláusula compromissória).

Assim, uma vez recebida a comunicação do projeto de alienação, compete ao titular do direito de preferência (no caso, o inquilino de imóvel urbano) apenas “pegar ou largar” a proposta, não lhe sendo lícito negociar com o proprietário/alienante para dele obter negociação distinta daquela já projetada⁵.

Nota-se, então, que o direito de preferência atribuído ao locatário de imóvel urbano é uma hipótese de *restrição legal* de um dos poderes inerentes ao direito de propriedade (i.e., ao poder de *dispor* do imóvel sobre o qual recai, mediatamente, o direito de preferência⁶, mais precisamente ao poder de *escolher com quem contratar*). Por assim ser, entende-se que os direitos de preferência se caracterizam como normas restritivas de direitos, as quais *devem ser interpretadas de maneira restritiva*⁷.

Sob esse critério restritivo é que devem ser interpretadas [i] as hipóteses em que se permite o exercício do direito de preferência – o que abrange as hipóteses *positivas* de cabimento, previstas no art. 27, *caput*, da Lei 8.245/1991, e também as exceções expressas ao cabimento, previstas no art. 32, da Lei 8.245/1991 –; [ii] as exigências de equiparação da proposta recebida pelo proprietário/locador – de modo que ele não venha a experimentar prejuízo em razão do exercício do direito de preferência –; e, ainda, para o que interessa ao objeto do presente artigo, [iii] o objeto da alienação sobre o qual deve incidir o direito de preferência (art. 31, da Lei 8.245/1991).

Especificamente no que se refere às hipóteses em que se permite o exercício do direito de preferência e às exigências de equiparação da proposta recebida por terceiro, deve-se destacar que, por uma série de razões, a Lei 8.245/1991 excepciona o exercício do direito de preferência, estabelecendo que o direito *não pode ser exercido* nos casos de “perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação” (art. 32, *caput*) e, ainda, nos “casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial” (art. 32, par. ún.).

⁴ JOSÉ DA SILVA PACHECO, *Questões de Direito Imobiliário*, Rio de Janeiro, Renovar, 1998, pág. 310; José da Silva, pág. 146 e BIASI RUGGIERO, in JUAREZ DE OLIVEIRA (coord.), *Comentários à Lei de Locação de Imóveis Urbanos*, São Paulo, Saraiva, 1992, pág. 233; SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA, *A Lei do Inquilinato Comentada*, 14 ed., Rio de Janeiro, Forense, 2023, pág. 147

⁵ AUGUSTO PASSAMANI BUFULIN, *Breves Notas sobre o Direito de Preferência na Locação de Imóveis Urbanos (Lei 8.245/1991)*, in *Revista de Direito Privado*, vol. 53, jan/2013, págs. 101 e ss..

⁶ AUGUSTO PASSAMANI BUFULIN, *Breves Notas sobre o Direito de Preferência na Locação de Imóveis Urbanos (Lei 8.245/1991)*, in *Revista de Direito Privado*, vol. 53, jan/2013, págs. 101 e ss.. Em sede jurisprudencial, cfr. STJ; 3ª T.; RESP 1.526.125/SP; Min. Paulo de Tarso Sanseverino; J. 17/4/2018

⁷ STJ; 3ª T.; RESP 1.526.125/SP; Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino; J. 17/4/2018.

Para essas exceções, ora se considerada a ausência de voluntariedade do proprietário/locador na alienação – o que impede o exercício do direito de preferência, ante a necessidade de que se tenha uma transmissão *voluntária e por ato entre vivos*, o que não é verificado, p. ex., nas hipóteses de expropriação judicial ou extrajudicial –, ora se considera a inviabilidade de equiparação, “tanto por tanto”, da operação de alienação idealizada – usualmente por conta da infungibilidade da contraprestação, como se verifica, p. ex., na permuta e na integralização de capital –.

Passa-se, a partir de agora, a tecer maiores considerações a respeito do objeto sobre o qual deve incidir o direito de preferência, o qual também impõe restrições ao seu exercício.

3. Multiplicidade de imóveis alienados – a caracterização do “todo imobiliário”.

A doutrina, de modo geral, tende a exemplificar *fattispecie* da norma em comento por meio da cogitação da situação em que um *único locador* – isto é, uma única *parte locadora*, ainda que tal posição jurídica seja titulada por múltiplas pessoas – pretenda alienar simultaneamente, a um único adquirente, *diversos imóveis* de sua propriedade; para concluir que, neste caso, o direito de preferência do inquilino, nos termos do citado artigo 31, *incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação*.

É também esta a situação mais comumente levada aos Tribunais, que, em uníssono, reafirmam a solução preconizada pela Lei e ressoada pela doutrina, qual seja, a de ao locatário de um imóvel singular não cabe preferência para adquirir apenas o imóvel que lhe foi locado⁸, mas, sim, a preferência para adquirir, *tanto por tanto*, todo o “bloco” imobiliário objeto de alienação.

Privilegia-se, então, o *interesse do locador* em celebrar negócio de alienação em conjunto de imóveis de sua propriedade, em detrimento do eventual interesse do inquilino em adquirir individualmente aquele específico bem que lhe foi locado; até porque, do contrário, restaria desnaturado o objeto original – alienação em bloco imobiliário tornado indivisível no negócio pretendido – e, pelo exercício da preferência, alcançar-se-ia resultado prático completamente diverso do desejado na proposta de alienação.

Embora se possa dizer pacificado o entendimento no contexto fático até aqui considerado, é razoável supô-lo mais frequente no *passado*, atrelado a uma época em que o patrimônio imobiliário era importante medida de riqueza e, transmitido entre gerações, concentrava-se, ainda mais do que hoje, sob a titularidade de poucos.

Não era incomum que, por compra ou herança, poucos concentrassem a propriedade de *todos os apartamentos de um mesmo edifício, todas as casas de uma mesma vila* e explorassem cada uma das unidades imobiliárias por meio de locações individualizadas.

⁸ V. dentre tantos no mesmo sentido: “(...). Alegação de ofensa ao direito de preferência do locatário. Alienação que alcançaria outros imóveis, além dos dois locados. Interesse do locatário apenas nos imóveis que ocupa. Impossibilidade. O direito de preferência deve ser exercido sobre todos os imóveis objeto da alienação. Aplicação do art. 31, da Lei do Inquilinato. Precedentes (...)”. (TJSP, 26ª. Câm. Dir. Priv., AI 2157434-47.2025.8.26.0000, rel. Des. Ana Catarina Strauch, j. 29.08.2025, v.u.).

Nesse cenário, poderia haver interesse do *senhorio* em vender “em bloco” o seu conjunto de imóveis, como forma de maximizar o preço de seu ativo e evitar a desvalorização de unidades que eventualmente remanescessem⁹. Neste quadro fático, dúvida não resta de que incide a norma do artigo 31 da Lei do Inquilinato.

A primeira variante fática cogitada pela doutrina foi a de se a indivisibilidade que caracteriza a alienação em bloco haveria de ter algum liame físico de proximidade entre as unidades – imóveis contíguos, apartamentos integrantes de um mesmo edifício – ou se bastaria o liame jurídico formatado pela vontade das partes no negócio de alienação. A despeito de autorizada voz em sentido contrário¹⁰, razão assiste a quem entende por suficiente o liame jurídico¹¹, visto que, para além de outros fundamentos adiante desenvolvidos, não poderia o intérprete criar requisito não previsto no texto legal e distinguir, sem sólidos fundamentos, aquilo que a lei não distinguiu, mormente para permitir que o exercício da preferência desnature a alienação que foi proposta em conjunto.

A diversidade da natureza jurídica dos títulos de posse dos imóveis que compõem o todo imobiliário não parece agregar dificuldade à hipótese. Não se exige, por óbvio, que todas as unidades que o integram estejam locadas, sendo bastante que sejam passíveis de alienação.

Em conclusão parcial, extrai-se que, para a incidência da regra contida no art. 31, da Lei 8.245/1991, basta que “mais de uma unidade imobiliária” seja objeto de um mesmo projeto destinado à alienação *em conjunto*; o que acaba por acarretar, por efeito do arranjo contratual estabelecido entre alienante(s) e adquirente(s), a indivisibilidade do objeto da alienação (art. 88 do CC)¹²⁻¹³.

⁹ “A solução legal encontra explicação mais que razoável na circunstância de o proprietário-locador tencionar vender todos os bens locados, e não apenas alguns para um ou outro dos inquilinos que desejassem adquirir a coisa que lhes está locada, sob pena de o senhorio não atingir a finalidade a que se propõe e, de outro lado, desvalorizar as unidades que não fossem compradas na ocasião” (GILDO DOS SANTOS, *Locação e Despejo: Comentários à Lei 8.245/91*, 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, pág. 202).

¹⁰ “Em se tratando, como visto, de unidades que estão isoladas, distantes umas das outras, prevalecerá a regra geral do artigo 27” (SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA, *A lei do inquilinato comentada: artigo por artigo*, 14ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2023, pág. 152). No mesmo sentido, PATRÍCIA RIBEIRO SERRA VIEIRA, *O Direito de Preferência na Relação Locatícia*, in HELOÍSA HELENA BARBOZA e outros (coords.), *Lei do Inquilinato: Exame dos 30 Anos da Lei de Locação Urbana*, Indaiatuba, Foco, 2021, pág. 247. Semelhantemente, GILDO DOS SANTOS afirma que a previsão do art. 31 da Lei 8.245/1991 incide apenas se o objeto da alienação é composto por *unidades imobiliárias inseridas num mesmo edifício* ou por *imóveis vizinhos* (*Locação e Despejo: Comentários à Lei 8.245/91*, 7ª ed., São Paulo, Revista dos Tribunais, 2011, pág. 214).

¹¹ Nesse sentido, WALDIR DE ARRUDA MIRANDA CARNEIRO reconhece que a alienação em conjunto das unidades imobiliárias se caracteriza “quer formem parte de um todo, como no caso de um edifício de apartamentos, quer se trate de unidades isoladas e simplesmente unidas no negócio pretendido pelo locador” (*Anotações à lei do inquilinato*, São Paulo, Revista dos Tribunais, 2000, pág. 185). Em sentido semelhante, GISELDA SAMPAIO DA CRUZ GUEDES e CARLA WAINER CHALRÉO LGOW afirmam que a previsão do art. 31 da Lei 8.245/1991 deve incidir sempre que as unidades alienadas tenham entre si “certa sinergia, a influenciar o próprio preço do conjunto”, sendo admissível que essa sinergia se verifique mesmo para imóveis não integrantes de um mesmo edifício ou não contíguos (*in* LUIZ ANTONIO SCAVONE JUNIOR e TATIANA BONATTI PERES (org.), *Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo*, 3ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2020, pág. 179).

¹² Sobre a indivisibilidade convencional, cfr. GUSTAVO TEPEDINO e outros (coords.), *Código Civil Interpretado Conforme a Constituição da República*, vol. I, 2ª ed., Rio de Janeiro, Renovar, 2007, págs. 188/189.

¹³ Também compreendendo que o negócio global mencionado no art. 27, § 2º, da Lei 6.649/1979 (correspondente ao art. 31, da Lei 8.245/1991), trata de uma hipótese de indivisibilidade voluntária, cfr. ROGÉRIO LAURIA TUCCI e ÁLVARO VILLAÇA AZEVEDO, *Tratado da Locação Predial Urbana*, vol. 1, São Paulo, Saraiva, 1985, págs. 270/271.

A indivisibilidade, no caso, decorre da declaração de vontade (i.e., do arranjo contratual), e não da localização física dos imóveis objeto da alienação, o que torna imperativo o exercício do direito de preferência sobre o “todo imobiliário” ainda que os imóveis não estejam inseridos num mesmo empreendimento imobiliário (i.e., mesmo que não sejam unidades autônomas de um mesmo edifício), ou ainda que não sejam imóveis contíguos, bastando, no caso, que se trate de alienação que faça com que as diversas “unidades imobiliárias”, embora *naturalmente* divisíveis, tornem-se *voluntariamente indivisíveis*¹⁴.

A identificação da indivisibilidade de fonte voluntária será realizada pelo intérprete e dependerá do arranjo contratual estabelecido entre alienante(s) e adquirente(s), os quais, para esse fim, podem se valer de uma série de ferramentas contratuais, dentre as quais se destacam, apenas a título exemplificativo: [i] o preâmbulo contratual (os *consideranda* ou “considerandos”)¹⁵ – que pode, p. ex., ser utilizado para explicitar a *razão determinante* da aquisição (art. 140 do CC)¹⁶, indicando tratar-se de aquisição *em conjunto* de diversos imóveis, para a finalidade de desenvolver empreendimento imobiliário no local –; [ii] a cláusula que descreva o objeto da alienação – a qual pode reforçar a previsão contida no preâmbulo sobre a aquisição conjunta, ou trazer uma previsão própria, a despeito da eventual ausência da matéria no preâmbulo –; [iii] as cláusulas que estabelecem as condições contratuais, quer sejam elas tratadas como condições suspensivas ou resolutivas – as quais, em reforço à previsão contida no preâmbulo contratual, pode estabelecer que o(s) contrato(s) de aquisição terão seus efeitos suspensos ou extintos em caso de inviabilidade de aquisição *em conjunto* de todas as “unidades imobiliárias” destinadas a compor o terreno que servirá de base para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário idealizado pelas partes como *razão determinante* da contratação –; ou, ainda, [iv] as cláusulas que regulem as hipóteses de extinção contratual – as quais, considerando o exemplo acima, podem abordar a inviabilidade de aquisição de imóveis suficientes para compor o terreno sobre o qual seria erigido o empreendimento imobiliário como hipótese de frustração do fim do contrato.

É relevante, de outro giro, a multiplicidade de locatários ou de sublocatários totais de cada um dos imóveis cuja alienação se pretende em bloco, pois pode haver concurso de interessados no exercício do direito de preferência para a aquisição do todo. Neste caso, os critérios para definir a prioridade são os do artigo 30 e respectivo parágrafo único da mesma Lei: o sublocatário total tem preferência em relação ao locatário e, remanescendo a pluralidade de pretendentes, tem preferência o de ocupação mais antiga e, se contemporâneas, o mais idoso¹⁷.

¹⁴ A doutrina considera que “[a] sinergia do conjunto eleva o valor de mercado dos bens, de modo que, se o locador fosse obrigado a oferecer isoladamente a preferência a cada um dos locatários dos imóveis, provavelmente não lucraria tanto quanto se fosse vender para um só interessado o conjunto inteiro.” (GISELDA SAMPAIO DA CRUZ GUEDES e CARLA WAINER CHALRÉO LGOW, in LUIZ ANTONIO SCAVONE JUNIOR e TATIANA BONATTI PERES (org.), *Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo*, 3ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2020, pág. 180).

¹⁵ Sobre a relevância do preâmbulo contratual, cfr. F. FERRO-LUZZI, *Del Preambolo Del Contrato*, Milano, Giuffrè, 2004, *passim*.

¹⁶ Dessa maneira, o motivo da contratação passará a integrar o *texto* do instrumento contratual, elevando-se a “razão determinante” cognoscível pela parte contrária. Sobre a possibilidade de anulação do negócio com fundamento na ocorrência de erro quanto à “razão determinante”, cfr. ANTONIO JUNQUEIRA DE AZEVEDO, *Negócio Jurídico e Declaração negocial*, Tese (Titularidade), São Paulo, USP, 1986, pág. 177 e GUSTAVO TEPEDINO e outros (coords.), *Código Civil Interpretado Conforme a Constituição da República*, vol. I, 2ª ed., Rio de Janeiro, Renovar, 2007, págs. 277/278.

¹⁷ Se mais de um inquilino pretender exercer a preferência para adquirir o *todo imobiliário*, o concurso se resolverá pelas regras do parágrafo único do art. 30 da Lei 8.245/91, isto é, *cabará a preferência ao mais antigo e, se de mesma data, ao mais idoso*, como ensina SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA (*A lei do inquilinato comentada: artigo por artigo*, 14ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2023, pág. 151).

Mais complexa – nem tanto pela dificuldade interpretativa, mas porque a doutrina é praticamente silente quanto a essa situação específica – é a hipótese de alienação conjunta de *múltiplas unidades* pertencentes a *múltiplos proprietários*, estando locado ao menos um dos imóveis integrantes do todo.

A hipótese tem se verificado com cada vez mais frequência, por razões sociais e econômicas facilmente compreensíveis. A população brasileira continua a crescer, há déficit habitacional e demanda acentuada por novos imóveis, sobretudo – mas não exclusivamente – para moradia. O espaço urbano, contudo e tanto quanto possível, não pode e não deve se expandir desenfreadamente – não se quisermos ainda preservar mananciais e reservatórios de água, preservar o meio ambiente e a qualidade de vida –. A solução para a escassez de espaço, goste-se ou não, passa pelo *adensamento do espaço urbano*, devidamente controlado por normas que vão da Constituição Federal às Leis Municipais que regem de forma equilibrada o uso e ocupação do solo urbano.

Sendo inexorável requalificar a ocupação preexistente do espaço urbano para atender à demanda social e econômica por novos imóveis, impõe-se que, de maneira geral, o solo urbano seja transformado, para que num quarteirão antes ocupado por poucas famílias possam ser erguidas edificações que atenderão a centenas delas, para que um antigo prédio de poucos escritórios possa dar lugar a um moderno centro comercial, e assim por diante; sempre com respeito ao interesse público que norteia o uso e a ocupação do solo urbano, tornado concreto por leis que os regulam.

Se no passado e em gerações anteriores era mais frequente que blocos imobiliários fossem titulados por um único dono, como já se viu, modernamente a situação é bem outra: imóveis que talvez um dia tivessem pertencido ao mesmo dono estão atualmente *pulverizados* entre múltiplos proprietários. Os pequenos e defasados prédios comerciais dos centros das cidades são hoje compostos por unidades de proprietários diversos, cada qual locada por valores baixos, compatíveis com a degradação que usualmente atinge esse tipo de edificação e de seu entorno. Dimensões consideráveis do solo urbano, mesmo em áreas cujos Planos Diretores estimulam a verticalização, são subocupados por poucas pessoas que exercem posse em imóveis lindeiros de proprietários diferentes.

Todos esses proprietários, em comum, podem desejar, por exemplo, *trocar* suas residências ou comércios antigos, alugados ou não, por modernos apartamentos ou escritórios, por meio de alienações que lhes são economicamente vantajosas e socialmente justificáveis, mas que *só se viabilizam se realizadas em conjunto, como um bloco indissolúvel de imóveis* capaz de comportar, v.g., um novo empreendimento imobiliário.

O incorporador imobiliário, por seu turno, no exercício de sua atividade econômica e diante da escassez de espaço já referida, identifica áreas carecedoras de melhor aproveitamento coletivo e se dispõe a transformar o espaço urbano, proporcionando novos imóveis ao público e oferecendo retribuição vantajosa aos proprietários (novos imóveis em permuta, preço compatível com o negócio econômico pretendido, muitas vezes superior ao preço do imóvel em sua configuração ou utilização verificadas no momento da oferta), desde que adquira todas as unidades imobiliárias necessárias à consecução do empreendimento que objetiva realizar.

Nesse contexto, é bastante usual que o incorporador imobiliário apresente, a cada um dos proprietários, oferta para aquisição de determinada unidade imobiliária, mas vincule expressamente o negócio à alienação, pelos demais proprietários, das unidades remanescentes indissolúvelmente vinculadas em bloco único para atender à razão determinante da aquisição, qual seja, a realização de empreendimento imobiliário.

Configurada essa hipótese, o direito de preferência do inquilino, caso possa ser exercitado na hipótese (i.e., caso não estejamos diante de uma das exceções previstas no art. 32 da Lei 8.245/1991), há de incidir sobre o “todo imobiliário”, inclusive para proporcionar a aquisição de imóveis que não sejam de propriedade do seu respectivo locador?

A resposta é positiva: sim, o direito de preferência deve incidir sobre o todo imobiliário¹⁸, mesmo que o inquilino tenha que pagar também a terceiros, estranhos à relação locatícia, os preços das unidades imobiliárias que compuseram o bloco objeto da proposta de aquisição. Essa hipótese, definitivamente, se subsume à *fattispecie* do art. 31 da Lei do Inquilinato.

A primeira razão em que se assenta a conclusão decorre da interpretação literal da norma, que, por sua clareza, não deixa grandes margens hermenêuticas. Examine-se a sintaxe da primeira oração do texto, e que descreve justamente a *fattispecie*. Diz a Lei: “[e]m se tratando de *alienação de mais de uma unidade imobiliária*”, *sic et simpliciter*. Trata-se de oração que não tem sujeito, pois é indiferente à norma quem pratica a ação de alienar: um proprietário, vários proprietários, um locador, vários locadores. O aspecto subjetivo é irrelevante. O que enseja a incidência da norma é a conduta objetiva de “alienação de mais de uma unidade imobiliária”, não importa por quem, desde que ao menos uma dela esteja locada.

Basta, conforme acima já antecipado, que o arranjo contratual estabelecido entre o(s) alienante(s) e o(s) adquirente(s) indique que se trata de uma aquisição *em conjunto*, de diversas “unidades imobiliárias” que são tratadas, negocialmente, como um todo imobiliário indivisível (art. 88 do CC). Em se tratando de diversos alienantes – em especial para o caso que aqui nos interessa, no qual o imóvel locado é de propriedade de apenas um desses alienantes –, a composição do “todo imobiliário” dependerá da compreensão de que a alienação se dá por meio de diversos contratos coligados¹⁹ (ou seja, de que o “todo imobiliário” é composto pela somatória de objetos de diversos negócios jurídicos de alienação que se caracterizam como contratos coligados por fonte voluntária).

O exercício do direito de preferência, nessa hipótese, terá necessariamente de incidir sobre o “todo imobiliário”, assim compreendido todo o conjunto de imóveis alienados – ainda que esses imóveis sejam titulados por proprietários distintos –. O direito de preferência deverá ser exercido

¹⁸ A hipótese foi ventilada por BIASI RUGGIERO, que assim se posicionou: “[h]á casos de aquisição de várias unidades, contíguas, pertencentes a diferentes proprietários, portanto diversos locadores. O negócio só interessa ao comprador se for de determinada área, que permita a construção desejada. Vendido em conjunto com os vizinhos, o prédio vale muito mais do que vendido isoladamente. Não será razoável conceder-se a preferência a um dos locatários para aquisição da unidade que ocupa, pagando apenas por ela, ainda que o negócio seja mais vantajoso para o vendedor” (*Comentários à lei de locações de imóveis urbanos*, in JUAREZ DE OLIVEIRA (coord.), São Paulo, Saraiva, 1992, pág. 242).

¹⁹ Sobre a coligação contratual de fonte voluntária, cfr. FRANCISCO PAULO DE CRESCENZO MARINO, *Contratos Coligados no Direito Brasileiro*, São Paulo, Saraiva, 2009, págs. 106/108.

no exato limite do *objeto conjunto* formado pelos diversos *negócios ligados de alienação*, não se admitindo o exercício pulverizado (i.e., apenas sobre o(s) imóvel(is) titulados pelo locador)²⁰.

A segunda razão, que já se pode inferir de argumentos retro aduzidos, é teleológica²¹. Mais do que tutelar os interesses econômicos de um único proprietário individualmente considerado – situação que é absolutamente circunstancial na alienação múltipla, cada vez menos comum – o desiderato foi o privilegiar o melhor aproveitamento econômico do imóvel locado²², razão pela qual se permite que o locador (ou, no caso, os demais proprietários de imóveis que, conjuntamente com o titulado pelo locador, serão objeto da alienação) aliene a sua unidade imobiliária para adquirente(s) que lhe atribuirão uma exploração econômica mais útil²³ – notadamente, aliená-la de forma conjunta com outras unidades, ainda que estas não lhe pertençam, mas desde que a sua só se possa alienar em conjunto com essas outras -, não podendo a isso se opor o locatário.

Veja-se, como reforço argumentativo, que, em outras situações de conflito entre os interesses do melhor aproveitamento econômico titulado pelo locador e da continuidade da ocupação do locatário, a Lei do Inquilinato, invariavelmente, opta pelo primeiro, como se vê no contradireito do locador de não renovar o contrato de locação caso se pretenda fazer, no imóvel locado, “modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade” (art. 52, I, *in fine*) e nas hipóteses de extinção da locação para aumento da área construída (arts. 47, IV e 53, II).

Ainda sob o aspecto teleológico, o exame do motivo que justifica a aquisição múltipla – o qual, como já antecipado, pode ser elevado, quer no preâmbulo contratual, quer por meio de outras ferramentas jurídicas, à *razão determinante* da contratação –, confirma o acerto da conclusão. O interesse individual do locatário, além de não poder se sobrepor ao interesse do locador, menos ainda pode prevalecer sobre os interesses da coletividade de alienantes que se beneficiariam da alienação múltipla ou da sociedade que reclama maior oferta de imóveis. Acaso fosse possível o exercício pulverizado do direito de preferência – i.e., apenas sobre o imóvel locado –, mesmo que esse exercício se desse *em igualdade de “condições”* (“tanto por tanto”) no que se refere ao *negócio jurídico referente exclusivamente ao imóvel locado*, teríamos o cenário em que aquele proprietário/locador, individualmente considerado, poderia não experimentar prejuízo econômico-financeiro, mas o negócio global de alienação, em si, ter-se-ia tornado inviável, já que o “todo imobiliário” não seria mais alienado ante a aquisição de *parte desse objeto* (parte do “todo imobiliário”) pelo inquilino.

²⁰ ROGÉRIO LAURIA TUCCI e ÁLVARO VILLAÇA AZEVEDO afirmam que “[s]eria, realmente, impossível, ainda que não incorporado ao novel Diploma legal pátrio o dispositivo ora estudado [art. 24, § 2º, da Lei 6.649/1979], entender-se o exercício do direito de preferência em detrimento da unidade negocial”, concluindo, na sequência, que “o direito de preferência do locatário (ou do sublocatário, obviamente) deve ser exercido, exatamente, nos limites do negócio global” (*Tratado da Locação Predial Urbana*, vol. 1, São Paulo, Saraiva, 1985, pág. 270).

²¹ SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA recorre à interpretação teleológica para justificar que o direito de preferência do inquilino incide sobre o todo imobiliário “quando diversas unidades pertencem a um mesmo conjunto arquitetônico, que o proprietário pretende alienar, para que seja substituído por um outro, maior e mais moderno” (*A lei do inquilinato comentada: artigo por artigo*, 14ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2023, pág. 151). O saudoso jurista, infelizmente, não teve a oportunidade de examinar a hipótese de alienação por múltiplos proprietários, mas a finalidade por ele destacada igualmente teria lugar, em nosso entender, na situação aqui cogitada.

²² Nesse sentido, A. SANTOS JUSTO alude à função de “proporcionar a melhor exploração dos bens” como uma das funções a iluminar os direitos legais de preferência (*Direitos Reais*, Coimbra, Coimbra, 2007, pág. 448).

²³ Não se coloca aqui em discussão a oponibilidade da locação ao terceiro adquirente ou ao poder do adquirente de denunciar a locação (art. 8º da Lei 8.245/91), tampouco eventual direito do locatário a indenização caso rompido o contrato em seu curso.

Ilustre-se a situação com exemplo hipotético extremado, mas bastante ilustrativo e verossímil: prédio degradado no centro da capital paulista, parcialmente abandonado, com uma centena de unidades, cada uma delas de proprietários distintos, muitos com dívidas de IPTU e condomínio. Um incorporador se dispõe a adquirir o prédio todo. Todos os proprietários concordam com a venda, que lhes beneficia consideravelmente. Teria a Lei do Inquilinato permitido que um único locatário exercesse a preferência para adquirir uma única unidade, só porque pertencente ao seu locador, mesmo que aquele locador receba individualmente de seu inquilino o preço que seria pago pelo incorporador, mas concretizando um negócio (individual) distinto daquele objeto da proposta(múltiplo), e assim frustrasse a alienação pretendida pelos outros *noventa e nove* proprietários e privasse o prédio de um melhor destino? Por certo que não.

4. Incidência do direito de preferência sobre o “todo imobiliário”

Delineadas as hipóteses de incidência da norma e suas variações casuísticas, impõe-se agora tecer considerações sobre seu *efeito jurídico* de fazer incidir o direito de preferência *sobre a totalidade dos bens objeto da alienação*.

O primeiro ponto de atenção deve ser o da comunicação da proposta ao locatário, que deve atender às exigências do parágrafo único do artigo 27 da Lei 8.245/91 em vista do negócio múltiplo que se pretende realizar.

Não bastará ao locador, pois, que indique “*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*” relativas exclusivamente ao imóvel locado; sendo-lhe exigido que comunique o negócio *todo*, com a identificação precisa de todos os imóveis que compõem o bloco de alienação conjunta, de cada um dos proprietários, do preço e da forma de pagamento de cada uma das unidades; além dos ônus reais e local e horário para exame de documentação atinentes a cada qual delas.

Mais ainda, deverá ser o locatário informado da indissolúvel vinculação entre as unidades para fins de alienação, de modo que o negócio só produzirá os efeitos desejados se e desde que se perfaça a alienação conjunta, para que assim possa ser exercido o direito de preferência, “tanto por tanto”.

Já se antevê possível inconveniência comercial do pretenso adquirente em publicizar para o conjunto de locatários – e, por conseguinte, para os locadores alienantes – as informações referentes a preço e forma de pagamento praticados para cada uma das unidades integrantes do bloco. Com efeito, muitas vezes a técnica adotada nas tratativas é a de negociação individual com cada um dos proprietários, eventualmente praticando-se preço diferente para unidades que são iguais. Tenta-se, com isso, evitar que os proprietários ganhem poder de barganha por meio da negociação em bloco.

Embora legítima, a eficácia da técnica de negociação individual atualmente tende a ser mitigada na proporção da facilidade de comunicação – hoje praticamente instantânea – entre os diversos proprietários, decorrente dos avanços tecnológicos.

O fato é que, ainda que praticada a negociação individual, no momento de se enviar a proposta a cada um dos locatários, deve restar expresso o preço a ser pago a cada um dos locadores que, dessa forma, saberão neste momento se, por assim dizer, fizeram um *bom* ou um *mau negócio* em termos de comparação de preço com os demais alienantes – o que, de resto, só poderiam saber depois da lavratura das escrituras públicas –. Do contrário, não se terá feito um único negócio jurídico de *alienação de múltiplas unidades* (ainda que formalizado em diversos instrumentos) em relação ao qual o locatário poderá exercer a preferência, mas, sim, *múltiplos negócios jurídicos de alienação* juridicamente independentes, cujo aperfeiçoamento, quando muito, se subordina a condição de interesse único do adquirente; o que não é o mesmo que alienação em bloco.

Importa ressaltar, de outro giro, que a proposta defeituosa para fins de exercício de direito de preferência sobre o todo imobiliário não dá ao inquilino o direito de exercê-lo sob a forma individualizada: contanto que conjunta a alienação, a preferência continua a incidir sobre o todo, mas serão aplicadas as penalidades próprias à proposta defeituosa, inclusive a indenizatória contemplada no artigo 29 da Lei do Inquilinato²⁴.

Ainda sobre o tema da formatação da aquisição, a praxe comercial contemporânea, por circunstâncias econômicas, muito dificilmente viabiliza que a alienação do bloco de imóveis seja praticada, toda ela, por meio de *venda e compra* das unidades.

O mais frequente, sobretudo em se tratando de aquisição por incorporador imobiliário, é que o preço das aquisições seja pago, no todo ou em boa parte, por meio de *permuta*, seja por unidades já prontas, seja por unidades que serão edificadas no local (art. 39, da Lei 4.591/1964).

A permuta, importa de ver, é modalidade de negócio aquisitivo que não admite o exercício do direito de preferência para o inquilino, que não pode prestar “tanto por tanto” aquilo que foi proposto pelo incorporador e aceito pelo locador adquirente, tanto assim que expressamente ressalvada pelo artigo 32 da mencionada Lei.

A questão que se coloca, nesse contexto, é a de se permuta simplesmente *exclui* do todo imobiliário aquela(s) unidade(s) que se pretende alienar sob tal forma – remanescendo o direito de o inquilino exercer a preferência para adquirir, em bloco, o restante das unidades – ou se a permuta, ainda que pactuada em uma única unidade do bloco, afasta o direito de preferência para adquirir qualquer uma das unidades do bloco.

Em vista dos motivos já expendidos, a resposta a tal indagação há de ser, necessariamente, a segunda. A *fattispecie* em exame, para seu perfazimento, exige a constituição de um bloco indissolúvel de unidades, para ser alienando em sua totalidade. Se houvesse fragmentação do negócio em função da viabilidade de exercício pulverizado do direito de preferência, apenas em

²⁴ Como obtempera BIASI RUGGIERO, é “*perigosa a oferta sem esse esclarecimento*” atinente à alienação múltipla “*em face do disposto no art. 29*” (Comentários à lei de locações de imóveis urbanos, in JUAREZ DE OLIVEIRA (coord.), São Paulo, Saraiva, 1992, pág. 242).

relação às unidades imobiliárias transmitidas por venda, seu eventual exercício desconfiguraria o todo imobiliário que a lei, por boas razões, quis preservar. Como se viu, em havendo a alienação de “mais de uma unidade imobiliária”, o exercício do direito de preferência deve-se dar *no exato limite do objeto conjunto*, abrangendo, conseqüentemente, todos os imóveis alienados, sob pena de inviabilização no negócio global projetado por alienante(s) e adquirente(s).

Por essa razão, em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária – pouco importando se só por um proprietário ou por proprietários diversos –, a celebração de *permuta* (ou de qualquer outro negócio previsto no artigo 32 da Lei 8.245/1991) com um, alguns ou todos os alienantes *afasta o direito de preferência* do locatário em relação a toda e qualquer unidade integrante do todo imobiliário.

Ao final, vale fazer uma ressalva para o cenário em que o *conjunto indivisível* de alienações de unidades imobiliárias abarca tanto contratos de venda e compra quanto contratos de permuta. Considerando-se que os contratos coligados regulam a mesma operação econômica global, muito embora o chamado *critério da preponderância* não seja, em nosso direito nacional, um critério legal para a qualificação do contrato como de permuta, recomenda-se especial cautela na hipótese em que, em vista da integralidade dos valores envolvidos, o montante em dinheiro compuser parcela *significativa* da operação global, igualando ou superando os valores em permuta. Isso porque, nos casos em que a parcela do preço em dinheiro (denominada de *torna*) não é acessória e inferior em termos econômicos ao valor atribuído à parcela em permuta, não são raros os questionamentos em doutrina e jurisprudência quanto à qualificação da operação²⁵, havendo quem a considere como venda e compra. Caso assim se entenda, a operação será tratada, de forma uniformizada, como se de venda e compra fosse, incidindo o direito de preferência, mesmo nessa hipótese, sobre o “todo imobiliário”.

5. Conclusões

Considerando os fundamentos acima delineados, alcançam-se as conclusões que dão resposta às indagações lançadas na introdução deste artigo:

[i] As normas que versam sobre o direito de preferência do inquilino (arts. 27 a 34 da Lei 8.245/1991) são restritivas de direito, razão pela qual devem ser interpretadas *restritivamente*. A interpretação restritiva dessas normas traz consequências práticas para a caracterização do objeto sobre o qual recai o direito de preferência, para a definição de suas hipóteses de incidência e para o exercício de equiparação pelo locatário, “tanto por tanto”, da proposta de alienação imobiliária.

²⁵ Parte da doutrina admite o exercício do direito de preferência em operações de permuta com torna quanto a torna é economicamente relevante. Nesse sentido, cfr. WALDIR DE ARRUDA MIRANDA CARNEIRO, *Anotações à Lei do Inquilinato*, São Paulo, RT, 2000, pag. 190; CARLA WAINER CHALRÉO LGOW, *Direito de Preferência*, São Paulo, Atlas, 2013, págs. 34/35; AUGUSTO PASSAMANI BUFULIN, *Breves Notas sobre o Direito de Preferência na Locação de Imóveis Urbanos (Lei 8.245/1991)*, in *Revista de Direito Privado*, vol. 53, jan/2013, págs. 101 e ss, e RODRIGO CURY BICALHO, *O Direito de Preferência do Locatário na Permuta e na “Permuta Financeira”*, in *Opinião Jurídica*, vol. III, São Paulo, SECOVI, 2015, pag. 74. Na jurisprudência paulista, admitindo o exercício do direito de preferência em caso de permuta com torna, cfr. TJSP; 6ª Câ. de Dir. Priv.; Ap. 110.394-4/9-00; Rel. Des. Damião Cogan; J. 17/5/2001.

[ii] Tais diretrizes interpretativas devem ser observadas no enfrentamento das questões que correlacionam o direito de preferência do inquilino com a alienação do “todo imobiliário”, prevista no art. 31, da Lei 8.245/1991, o qual estabelece que “[e]m se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação”.

[iii] A expressão “alienação de mais de uma unidade imobiliária” deve ser interpretada tal como insculpida na lei, sem acréscimos ou supressões por obra do intérprete. Isso significa que o objeto do “todo imobiliário” se caracteriza contanto que se pretenda alienar todas as “unidades imobiliárias” conjuntamente, de maneira indivisível.

[iv] Na prática, para a incidência do art. 31, da Lei 8.245/1991, é indiferente que as unidades sejam contíguas ou componham fisicamente um bloco, é desnecessário que todas as unidades integrantes do “todo imobiliário” estejam locadas, é irrelevante que haja um único ou múltiplos proprietários/locadores. Basta, para tal incidência, que as “unidades imobiliárias” sejam consideradas, no arranjo contratual entabulado entre alienante(s) e adquirente(s) como *um todo indivisível* (art. 88 do CC), o que há de ser interpretado no caso concreto a partir das disposições contratuais reveladoras de tal arranjo.

[v] Caracterizado o “todo imobiliário”, o direito de preferência deve ser exercido *globalmente*, nos *exatos limites do objeto conjunto* formado pelos diversos *negócios coligados de alienação*, não se admitindo o exercício pulverizado (i.e., apenas sobre o(s) imóvel(is) titulados pelo locador).

[vi] Para viabilizar o exercício do direito de preferência para a aquisição do “todo imobiliário”, a comunicação da proposta ao(s) locatário(s) deve atender às exigências do parágrafo único do art. 27 da Lei 8.245/91, com a identificação precisa de todos os imóveis que compõem o bloco de alienação conjunta, do(s) proprietário(s), do preço, da forma de pagamento de cada uma das unidades e de sua indissolúvel vinculação para fins de alienação, além da indicação dos ônus reais e local e horário para exame de documentação atinentes a cada qual delas. Havendo multiplicidade de locatários ou sublocatários totais interessados em exercer o direito de preferência, “tanto por tanto”, para a aquisição – necessariamente – do “todo imobiliário”, o concurso se resolverá na forma do art. 30.

[vii] A celebração de qualquer negócio tipificado no artigo 32 da Lei 8.245/91, em especial a permuta, afasta o direito de preferência do(s) locatário(s) em relação a toda e qualquer unidade integrante do todo imobiliário, mormente quando preponderante na operação global caracterizadora da alienação conjunta.

6. Referências bibliográficas

AZEVEDO, Antonio Junqueira de. *Negócio Jurídico e Declaração negocial*, Tese (Titularidade), São Paulo, USP, 1986.

BICALHO, Rodrigo Cury. *O Direito de Preferência do Locatário na Permuta e na “Permuta Financeira”*, in *Opinião Jurídica*, vol. III, São Paulo, SECOVI, 2015.

BUFULIN, Augusto Passamani. *Breves Notas sobre o Direito de Preferência na Locação de Imóveis Urbanos (Lei 8.245/1991)*, in *Revista de Direito Privado*, vol. 53, jan/2013, págs. 101 e ss

CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. *Anotações à Lei do Inquilinato*, São Paulo, RT, 2000.

FERRO-LUZZI, Federico. *Del Preambolo Del Contrato*, Milano, Giuffrè, 2004.

GUEDES, Giselda Sampaio da Cruz; LGOW, Carla Wainer Chalréo. in Luiz Antonio SCAVONE JUNIOR e Tatiana Bonatti PERES (org.), *Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo*, 3ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2020.

JUSTO, A. Santos. *Direitos Reais*, Coimbra, Coimbra, 2007.

MARINO, Francisco Paulo De Crescenzo. *Contratos Coligados no Direito Brasileiro*, São Paulo, Saraiva, 2009

OLIVEIRA, Juarez de (coord.). *Comentários à Lei de Locação de Imóveis Urbanos*, São Paulo, Saraiva, 1992.

PACHECO, José da Silva. *Questões de Direito Imobiliário*, Rio de Janeiro, Renovar, 1998.

SANTOS, Gildo dos. *Locação e Despejo: Comentários à Lei 8.245/91*. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010

SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato Comentada*, 14ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2023.

TEPEDINO, Gustavo e outros (coords.). *Código Civil Interpretado Conforme a Constituição da República*, vol. I, 2ª ed., Rio de Janeiro, Renovar, 2007.

TUCCI, Rogério Lauria; AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Tratado da Locação Predial Urbana*, vol. 1, São Paulo, Saraiva, 1985.

VIEIRA, Patrícia Ribeiro Serra. *O Direito de Preferência na Relação Locatícia*, in HELOÍSA HELENA BARBOZA e outros (coords.), *Lei do Inquilinato: Exame dos 30 Anos da Lei de Locação Urbana*, Indaiatuba, Foco, 2021.