

## ANÁLISE DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

**Consulentes:** [REDACTED]

**Objeto:** Análise da compra e venda do imóvel situado em [REDACTED].

### 1 SITUAÇÃO APRESENTADA

---

As consulentes são proprietárias de um imóvel situado em [REDACTED], juntamente com [REDACTED] e [REDACTED] e estão em tratativas para a venda do imóvel.

Dessa forma, o presente parecer jurídico pretende apontar as medidas que devem ser observadas para que a formalização do negócio ocorra de maneira segura às consulentes.

Para a elaboração do presente parecer, foram apresentados os seguintes documentos:

- Minuta do contrato de promessa de compra e venda elaborado pelo corretor imobiliário;
- Escritura de Inventário e Partilha;
- Escritura de Hipoteca;
- Contrato de locação vigente com a [REDACTED];
- Certidão de inteiro teor da Matrícula nº [REDACTED].

## 2 ANÁLISE

---

### 2.1 CONTRATO DE COMPRA E VENDA

A minuta do contrato de promessa de compra e venda, elaborado pelo corretor, necessita de alguns ajustes pontuais, os quais foram especificados no arquivo do contrato, na forma de comentários, bem como as inclusões recomendadas nos tópicos a seguir.

### 2.2 NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO DA ATUAL LOCATÁRIA

A lei de locação (Lei nº 8.245/91), em seu art. 27 e seguintes, determina que no caso de venda, a locatária tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador (atuais proprietários) dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Portanto, para que o negócio seja realizável, é necessário que seja dada à locatária o direito de preferência na compra do imóvel, para evitar o risco de ser proposta ação judicial visando a nulidade do negócio ou indenização por perdas e danos.

Para evitar qualquer problema, nossa sugestão é de que a locatária assine o contrato de compra e venda como parte INTERVENIENTE-ANUENTE e seja elaborada uma cláusula na qual ela explicita sua inteira concordância com a venda do imóvel.

Outra opção é a locatária firmar uma declaração, explicitando que não tem interesse na compra do imóvel nas mesmas condições de oferta a terceiros.

A terceira opção é notificar a locatária, concedendo prazo para que esta exercite seu direito de preferência na compra do imóvel, informando a esta as condições da venda, e incluir esta cláusula no contrato de compra e venda:

X.X – Os VENDEDORES declaram que notificaram a locatária do imóvel objeto do presente contrato, para que pudesse exercer seu direito de preferência, nos termos do art. 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, e que a referida locatária preferiu não exercer tal direito, conforme cópia de notificação e resposta que também integram os anexos do presente contrato.

Portanto, por ser essa uma exigência legal, o seu cumprimento é de suma importância para que a compra e venda seja efetivada. Sem o seu cumprimento, a compra e venda ficará prejudicada.

### **2.3 CANCELAMENTO DA HIPOTECA**

Diante da existência de hipoteca em favor da locatária na matrícula do imóvel, é necessário deixar clara a existência deste ônus. Como a negociação apontou que a locatária concorda com a extinção da hipoteca, é necessário que esta informação fique registrada no contrato.

Dessa forma, nossa primeira sugestão é de que a locatária integre o contrato como parte INTERVENINTE-ANUENTE no contrato de compra e venda para explicitar sua concordância com a extinção da hipoteca.

Outra opção possível é conseguir com a locatária uma declaração de concordância com a extinção da hipoteca e incluir a seguinte cláusula no contrato:

X.X - Os VENDEDORES declaram que a [REDACTED], credora da hipoteca, concorda com o seu cancelamento, conforme declaração que integra os anexos do presente contrato.

A medida é necessária porque os VENDEDORES estão assumindo a obrigação de garantir a extinção da hipoteca. Por isso, é necessário ter registrada a concordância da [REDACTED] para que se possa ter certeza de que a extinção será possível.

## 2.4 DOCUMENTAÇÃO DOS VENDEDORES

Consta na cláusula 4ª do contrato de compra e venda que os vendedores deverão apresentar diversos documentos e certidões negativas no ato do pagamento. Ocorre que já se tem conhecimento de que um dos vendedores possui débitos e não teria condições de apresentar esses documentos.

Com o objetivo de resguardar os interesses dos consulentes e estas não sejam responsabilizadas por eventuais débitos de um único vendedor, nem que essa situação coloque em risco o negócio, é de suma importância a inclusão da seguinte cláusula:

X.X - Caso as certidões indicadas acima apresentem algum débito em aberto, é facultado à COMPRADORA quitar o referido débito e cobrar o valor exclusivamente do VENDEDOR a quem o débito se refere.

Além disso, sugere-se a inclusão, na cláusula X.X, da indicação de que a não apresentação dos documentos não dá ensejo a rescisão contratual.

## 3 CONCLUSÃO

---

Diante da situação exposta e documentação apresentada, a conclusão é de que uma vez cumpridas as medidas acima apontadas, e sejam feitas as retificações indicadas no contrato, a compra e venda está apta para se concretizar.

Florianópolis, 27 de março de 2018.



**Bruno de Oliveira Carreirão**  
OAB/SC 34.565



**Taiana Valar Dal Grande**  
OAB/SC 32.207