

Locatário tem a preferência na compra do imóvel alugado e deve ter as mesmas condições que terceiros interessados. Mesmo que o imóvel esteja alugado, o proprietário tem o direito a vender o bem. É isso mesmo! Essa foi a situação em que recentemente encontrou-se o comerciante de São José, José Rodolfo Guazelli, 52 anos. O apartamento em que vive com seu filho foi vendido por sua ex-esposa. E o novo dono já reivindicou a posse.

“Na separação, o apartamento ficou no nome dela por questões burocráticas. Ela reconstruiu sua vida em outra cidade, e eu e meu filho nos mudamos para lá quando tivemos um ‘aperto financeiro’, contou. Diante do imbróglio, Guazelli se viu obrigado a procurar outra casa. Mas a advogada Maíra Michelena Andrade Medeiros informa: o repasse da residência não significa que o inquilino deverá deixar o lugar imediatamente.

Um dos dilemas mais frequentes para quem quer vender uma propriedade que está locada é decidir se despeja o inquilino e depois vende ou se vende com o inquilino. Prazos, documentos, respostas e procedimentos também são fatores que tornam a negociação mais complexa.

“Primeiramente, o locador deve informar o morador sobre a sua intenção de vender a residência, que pode ser por meio de notificação extrajudicial ou judicial, por exemplo. O importante é que a comunicação seja feita de maneira mais formal possível visando demonstrar que a transmissão ao inquilino foi realizada, bem como as informações sobre as condições do negócio”, esclareceu a advogada especialista em imóveis Maíra Michelena Andrade Medeiros.

Na circunstância em que não houver o interesse do locatário em adquirir o bem, e este ser vendido para um terceiro, o comprador poderá romper o contrato com o atual morador sem prejuízo - com período de 90 dias para que a propriedade seja desocupada. No entanto, a especialista alerta sobre alguns detalhes.

“A pessoa que obter a posse da casa não poderá cancelar o contrato quando a locação for por prazo determinado e no documento conter cláusula de vigência em situações de alienação e estiver averbado junto a matrícula do imóvel”, informou Maíra.

Sem saída.

Sorte que o comerciante José Rodolfo Guazelli não teve. “Descobri sobre a venda do apartamento há poucos dias, quando o novo proprietário apareceu aqui no edifício e me contou. Conversando com ele, consegui um prazo de 40 dias para me mudar”, falou. “Não sei o que fazer e nem para onde vamos agora”. Para não cair em ciladas, a especialista ressalta a importância de sempre manter as comunicações por escrito.

**Fonte:**  
O Vale

Escrito por SINDINOTARS

Sex, 28 de Fevereiro de 2020 07:54 -

---

Nota de responsabilidade

: As informações aqui veiculadas têm intuito meramente informativo e reportam-se às fontes indicadas. O SINDINOTARS não assume qualquer responsabilidade pelo teor do que aqui é veiculado. Qualquer dúvida, o consulente deverá consultar as fontes indicadas.