

Locação de imóvel e execução falimentar: vale o contrato ou a transmissão?



Rodrigo Xavier Leonardo
Professor da UFPR

Os problemas cotidianos de locação imobiliária usualmente não encontram

solução suficiente na lição, dita e repetida nos bancos escolares, que nas relações jurídicas obrigacionais os efeitos vinculariam apenas as partes, ao passo que nas relações jurídicas reais, como v.g. na transmissão da propriedade, ocorreria a expansão eficaz *erga omnes*.

A Lei 8.245/1991, que trata da locação de imóveis urbanos, indica diversas situações em que se pode atribuir eficácia *erga omnes* à locação. Uma delas em orientação oposta à fórmula latina “*emptio tollit locatio*” (a compra e venda rompe a locação).

Nesta edição da coluna “Direito Civil Atual”, dedicada à apresentação, reflexão e solução de problemas de direito privado pelos integrantes da Rede de Direito Civil Contemporâneo, enfrentaremos o tema dos efeitos da aquisição, em leilão público, de imóvel locado pela massa falida.

No caso de alienação, em hasta pública, do imóvel previamente locado pela massa falida, o que deve predominar? O interesse do locatário em manter a locação ou o interesse do adquirente de eventual rompimento do contrato, imissão na posse e amplo exercício da propriedade?

Em termos gerais, a Lei de Locações de Imóveis Urbanos permite que, sob certos pressupostos, o contrato de locação, nada obstante a sua natureza obrigacional, prevaleça e se imponha à transmissão imobiliária.

Pedimos atenção do leitor ao texto do art. 8.º da Lei 8.245/91: “*Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel*”.



A manutenção da locação e a sua oponibilidade ao adquirente do imóvel ocorrerá sob duas premissas: se o novo proprietário não *denunciar*, em noventa dias, a relação locatícia e, alternativamente, diante da chamada “cláusula de vigência em caso de alienação”, inserta em contrato adequadamente averbado na matrícula do imóvel.

Mas, no caso de execução judicial, com a aquisição em hasta pública do imóvel, essa eficácia predominaria? A resposta seria a mesma no caso de contratos de locação realizados pela massa falida?

Para a primeira questão, a resposta é afirmativa. O antes citado art. 8.º da Lei 8.245/1991 especifica situações de predominância da locação em caso de *alienação* e, não simplesmente, de *venda* do imóvel.

O termo “alienação” é amplo para abranger os diversos meios pelos quais pode ocorrer a *transmissão da propriedade*. O verbo “alienar” não coincide com o verbo “vender”. Vender e alienar são atos diversos. Conforme esclarecido por Alcides Tomasetti Jr, a alienação implica a *transmissão* de uma posição jurídica subjetiva ativa patrimonial. Assim, em rigor técnico, há alienação quando um objeto é entregue em doação, em dação em pagamento, mediante cessão de créditos e noutros meios de transmissão^[1].

A alienação, para fins os do nosso raciocínio, sinteticamente compreendida como a transmissão da propriedade, abrangeria também a transferência havida em hasta pública, conforme explicação de Araken de Assis “... as locações anteriores à afetação do bem ao processo, portanto eficazes, ostentam disciplina particular e, às vezes, ao adquirente cumpre respeitá-las. (...) Na locação de imóvel urbano, seja qual for sua destinação, governada pela Lei 8.245, de 18.10.1991, a alienação do imóvel torna denunciável o vínculo (art. 8º, caput, 1ª parte). O conceito de ‘alienação’ abrange a alienação forçada e a adjudicação”^[2].

Este entendimento também seria aplicável às locações contratadas pela massa falida? O cotidiano demonstra que essa interrogação, correspondente à segunda questão que nos propusemos a responder, repetidamente bate às portas dos tribunais brasileiros. Eis a segunda questão que nos propusemos a responder.

Tomando em conta a longa duração dos processos falimentares e, também, a deterioração dos bens durante esse percurso, não é incomum que os síndicos, respaldados pelo Poder Judiciário e pelo Ministério Público, realizem contratos de locação de imóveis da massa falida.

Também é comum que estas locações sejam contratadas por longos períodos, com vultosos investimentos pelo locatário, que pretende ser recompensado pelo *tempo de uso*, protegido pelas cláusulas de vigência em caso de alienação. A massa falida, por sua vez, além de preservar bens ameaçados pela decrepitude, encontra nessas locações uma importante fonte de recursos que, ao fim e ao cabo, também atenderão os interesses dos credores.



Nestes casos, a resposta não é tão simples. Tratando-se de locações realizadas pela massa falida sob o regime anterior à atual Lei de falências e recuperações (Lei 11.101/2005), diante do silêncio da legislação revogada a respeito do assunto (Decreto-Lei n.º 7.661/1945), o contrato de locação deve prevalecer, desde que observados os requisitos do antes citado artigo 8º da Lei 8.245/91.

Há precedente do STJ, relatado pelo Min. João Otávio de Noronha, no qual se decidiu pela manutenção da relação locatícia, contratada pelo falido anteriormente à quebra, com cláusula de vigência, mesmo diante da alienação em hasta pública. Pedimos permissão ao leitor para citar o núcleo da *ratio decidendi*: “(...) a sua condição de locatária lhe confere o direito a ser mantida na posse, em especial por estar munida de contrato anterior à falência, vigente por tempo determinado, com cláusula de vigência em caso de alienado e averbado junto a matrícula do imóvel. O direito da recorrente de ter obstada a imissão na posse pode ser observado pelo teor do art. 8º da Lei n. 8.245/91 (...) Até lá, o recorrido, que obteve a propriedade e a posse indireta do imóvel encontra-se sub-rogado nos direitos da empresa falida, devendo assumir a posição jurídica de locadora no contrato e, assim, perceber os frutos dali advindos, tendo em vista que, em função comutatividade e da onerosidade características do negócio, deverá receber os aluguéis por ceder o imóvel para locação”^[3].

Cabe sublinhar uma distinção entre o julgado citado e a questão proposta ao leitor. No precedente, a locação foi contratada pelo falido. Discutimos situação que aponta uma necessidade de proteção ainda maior: quando a locação foi contratada pela massa falida, no curso do processo de falência, inclusive, mas não somente, para proteger os interesses dos credores do falido.

Considerando a regra de direito intertemporal da Lei n.º 11.101/2005, este seria o entendimento aplicável “aos processos de falência ou de concordata ajuizados anteriormente ao início de sua vigência, que serão concluídos nos termos do [Decreto-Lei no 7.661, de 21 de junho de 1945](#)” (art. 192 da Lei de falências e recuperação judicial).

Sublinhe-se que o critério de direito intertemporal elegeu o momento de ajuizamento das demandas de falência para distinguir a Lei aplicável e não a oportunidade da venda, por hasta pública, dos bens do falido. Pelo tempo usual para o deslinde de uma quebra, pode-se dizer que, hoje, considerável parcela das falências continua a seguir a Lei

A atual Lei de Falências e Recuperações, buscando trazer uma maior proteção aos adquirentes de bens em execuções falimentares, trouxe regra diversa: “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. (...) § 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”.



A aplicação dessa norma não aponta maiores dificuldades para os contratos de locação celebrados *sem cláusula de vigência* ou, ainda, não averbados na matrícula do imóvel. Nestas hipóteses, o legislador escolheu tutelar o interesse do *novel* proprietário em detrimento do locatário. Nestes casos, portanto, “*emptio tollit locatio*”.

A interpretação seguiria a mesma sorte nos casos em que, sob a égide da nova Lei, a massa falida contratasse a locação munida de cláusula de vigência, em contrato adequadamente averbado na matrícula do imóvel?

Em princípio sim, considerando a natureza específica da Lei Falimentar em vigor, o seu ingresso no ordenamento jurídico em tempo posterior à Lei de Locações, e o fato do texto do § 2.º ao art. 14 indicar uma norma de natureza cogente.

De qualquer modo, diante de situações de investimentos realizados pelo locatário, eventualmente proporcionais ao tempo contratado para a locação, é possível sustentar a existência de pretensões indenizatórias, contra a massa falida, pela realização de contratos com cláusulas de vigência ineficazes em razão do art. 192 da Lei de Falências e Recuperação de Empresas.

Por outro lado, cabe especial atenção às ressalvas feitas pelo juízo, a respeito da locação, no momento da hasta pública, sobretudo para que os investimentos do locatário não se transformem em fonte de *enriquecimento injustificado* ao adquirente.

**Esta coluna é produzida pelos membros e convidados da Rede de Pesquisa de Direito Civil Contemporâneo (USP, Lisboa, Girona, UFPR, UFRGS, UFSC, UFPE, UFF e UFC).*

[1] TOMASETTI JR., Alcides. In: OLIVEIRA, Juarez. *Comentários à Lei de Locações*. São Paulo: Saraiva, 1992. p. 98-99

[2] ASSIS, Araken de. *Manual da Execução*. 11. ed. São Paulo: RT, São Paulo: 2007. p. 708.

[3] SUPERIOR TRIBUNA DE JUSTIÇA. Recurso ordinário em mandado de segurança 26.348/PR. Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJE 09.09.2010.

Date Created

16/02/2015