

**REVISTA SEMESTRAL DE
DIREITO EMPRESARIAL**

Nº 2

Publicação do Departamento de Direito Comercial e do Trabalho da
Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro

**Rio de Janeiro
Janeiro / Junho de 2008**

REVISTA SEMESTRAL DE DIREITO EMPRESARIAL

Nº 2 Janeiro/Junho de 2008

Publicação do Departamento de Direito Comercial e do Trabalho da Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro

COORDENAÇÃO CIENTÍFICA:

Departamento de Direito Comercial e do Trabalho da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (Prof. Alexandre Ferreira de Assumpção Alves, Prof. Eduardo Henrique Raymundo Von Adamovich, Prof^ª. Glória Márcia Percinoto, Prof. João Batista Berthier Leite Soares, Prof. José Carlos Vaz e Dias, Prof. José Gabriel Assis de Almeida, Prof. Leonardo da Silva Sant'Anna, Prof. Mauricio Moreira Mendonça de Menezes, Prof. Rodrigo Lychowski, Prof. Sérgio Murilo Santos Campinho e Prof. Valter Shuenquener de Araújo).

CONSELHO EDITORIAL:

José Gabriel Assis de Almeida e José Carlos Vaz e Dias (UERJ, coordenadores)

Alexandre Ferreira de Assumpção Alves (UERJ), Arnaldo Wald (UERJ), Carmem Tibúrcio (UERJ), Fábio Ulhoa Coelho (PUC-SP), Jean E. Kalicki (Georgetown University Law School), John H. Rooney Jr. (University of Miami Law School), José de Oliveira Ascensão (Universidade Clássica de Lisboa), Leonardo Greco (UERJ), Marie-Hélène Bon (Université des Sciences Sociales de Toulouse 1 e Centre de Droit des Affaires de l'Université des Sciences Sociales de Toulouse), Peter-Christian Müller-Graff (Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg), Theóphilo de Azeredo Santos (UNESA) e Werner Ebke (Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg).

CONSELHO EXECUTIVO:

Mauricio Moreira Mendonça de Menezes (coordenador)

Julio Barreto, Leonardo da Silva Sant'Anna, Mariana Pinto, Valter Shuenquener de Araújo e Viviane Perez.

PATROCINADORES:



ISSN 1983-5264

CIP-Brasil. Catalogação-na-fonte
Sindicato Nacional dos Editores de Livros, RJ.

Revista semestral de direito empresarial. — nº 2 (janeiro/junho 2008)

. — Rio de Janeiro: Renovar, 2007-.

v.

UERJ

Campinho Advogados

Bocater, Camargo, Costa e Silva Advogados Associados

Semestral

1. Direito — Periódicos brasileiros e estrangeiros.

94-1416.

CDU — 236(104)

PARECERES E ATUALIDADES JURISPRUDENCIAIS

REGIME JURÍDICO DO CONTRATO. O CONTRATO DE LOCAÇÃO NA FALÊNCIA. DIREITO DE PREFERÊNCIA DO LOCATÁRIO DO FALIDO. A FALÊNCIA E O PRINCÍPIO DA “VENDA (NÃO) ROMPE A LOCAÇÃO”

Sérgio Campinho

EMENTA: I — Da Consulta; II — Do Parecer; II.1 — Regime Jurídico do Contrato; II.2 — O Contrato de Locação na Falência; II.3 — Direito de Preferência do Locatário do Falido; II.4 — A Falência e o Princípio da “Venda (não) Rompe a Locação”; III — Das Respostas à Questição.

I — Da consulta

Em 26.12.2000, *X Ltda.*, sociedade empresária do ramo de construção naval, celebrou Contrato de Arrendamento com *Y S.A.*, pelo prazo determinado de 12 (doze) meses.

A avença consistiu na locação de imóveis, de propriedade de *Y S.A.*, situados nos arredores do Cais do Porto da Cidade *Z*, bem como de instalações e equipamentos, tendo sido ajustado o preço certo de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), para todo o período contratual, com o fito de permitir à *X Ltda.* desenvolver, de forma eficiente e autônoma, atividades que compõem o seu objeto social.

O indigitado contrato foi prorrogado até 21.08.2002, ocasião em que foi celebrado o respectivo Primeiro Aditamento. Dentre outras alterações, o pacto aditivo previu o pagamento de alugueres mensais no valor de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) e estendeu o termo final do vínculo contratual para 21.08.2003, passando a contemplar a opção de prorrogação do prazo de arrendamento para mais 10 (dez) anos, com majoração, nesse caso, do aluguel mensal para R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais). Dito valor vigoraria nos primeiros 5 (cinco) anos, e, no segundo período de 5 (cinco) anos, os alugueres seriam reajustados em 10% (dez por cento) sobre a importância paga no último mês do primeiro período de 5 (cinco) anos, sem prejuízo dos reajustes anuais pela variação do IGP-M/FGV.

Em 21.06.2004, a *X Ltda.* exerceu a referenciada opção de prorrogar o contrato por mais 10 (dez) anos, tendo explorado o seu objeto social no local arrendado ininterruptamente desde então.

Em 02.10.2006, no curso do processo de recuperação judicial de *Y S.A.*, o r. Juízo de uma das Varas Empresariais da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro houve por bem decretar a falência do arrendador.

Segundo a consulente, a partir da decretação da quebra, vem ela deparando-se com manifestações do órgão do Ministério Público que atua nos autos do processo de falência, bem como do próprio Administrador Judicial, no sentido de que “(i) após a realização do leilão do imóvel arrendado, o arrendamento concedido em favor da *X Ltda.* deverá ser prontamente extinto e (ii) deverá ser publicado o edital sem conter o direito de preferência (que tocaria) à *X Ltda.*”.

Dessarte, considerando que:

a) a *X Ltda.* vem honrando, religiosamente, as obrigações assumidas no Contrato de Arrendamento; e

b) o Contrato de Arrendamento e o seu Primeiro Aditamento foram registrados nas matrículas dos imóveis em questão no competente Registro Geral de Imóveis e existe cláusula contratual prevendo

que, na hipótese de alienação ou de qualquer outro ato que implique a substituição do arrendador, o contrato deva ser respeitado pelo adquirente, obrigando-se aquele a fazer constar a existência desta cláusula no instrumento de transferência, a consulente apresentou os seguintes questionamentos:

- a simples existência da falência e da normatização a ela afeita modificam a relação locatícia em algum aspecto relevante?
- como está posicionado o direito de preferência da *X Ltda.* no leilão? Existe direito líquido e certo de preferência, devendo o mesmo constar expressamente do edital do leilão?
- em caso de não ser a *X Ltda.* compradora do imóvel no leilão judicial, tem a locatária o direito à continuidade de seu contrato de locação sem possibilidade de denúncia unilateral por parte do novo proprietário?
- em caso de continuidade do contrato de locação é possível a propositura da competente ação renovatória nos termos lançados pela Lei de Locações?
- demais questões relevantes consideradas pelo consultor.

II — Do parecer

II.1 — Regime jurídico do contrato

Previamente ao enfrentamento do tema de fundo, objeto da presente consulta, mister se faz determinar o regime jurídico a que se encontra subordinado o denominado Contrato de Arrendamento, juntamente com o seu aditivo, celebrado entre *X Ltda.* e *Y S.A.*

Consoante se tem das cláusulas primeira e segunda da avença em tela, consideradas as modificações introduzidas pelo já mencionado primeiro e único aditamento, o objeto principal do arrendamento consistiu na transferência do exercício do uso e gozo de bens imóveis; constaram como objeto acessório, portanto incluídas no arrendamento, todas as instalações e equipamentos definidas no Anexo I do instrumento original.

Sendo assim, apesar de o contrato acidentalmente fazer referência a artigo do Código Civil (cláusula 8.1), não se pode ter insegurança em afirmar que o pacto de arrendamento ou locação encontra-se com sua disciplina submetida à Lei nº. 8.245/91 e não ao Código Civil, na medida em que a locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto naquela lei especial, ficando sob o amparo da lei geral a locação de bens móveis, de espaços destinados à publicidade e de bens imóveis localizados em *apart*-hotéis, hotéis-residência ou equiparados e de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos (artigo 1º, da Lei nº. 8.245/91 e artigo 2.036 do Código Civil¹).

O fato de o pacto cuidar de locação de bens acessórios (instalações e equipamentos) não desnatura a característica de locação de imóvel urbano que distingue a relação locatícia mantida entre as partes. Não só porque o acessório não desqualifica o principal, mas também porque o sentido da expressão imóvel urbano, na Lei nº. 8.245/91, é amplo e não se restringe ao terreno edificado.

Conforme preciso escólio de Sylvio Capanema de Souza², “estariam, assim, submetidas à disciplina da Lei do Inquilinato as locações de terrenos desprovidos de construções, como, por exemplo, os destinados a estacionamento de veículos, depósitos, exposições, assim como aqueles em que houvesse acessões artificiais, como galpões, casas ou edifícios”. Prosseguindo em sua explanação³, conclui:

1 Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta lei. Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais: a) as locações: 1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas; 2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos; 3. de espaços destinados à publicidade; 4. em *apart*-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar; b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades. Art. 2.036. A locação de prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida.

2 *Da Locação do Imóvel Urbano*, 1 ed., 7ª tiragem, Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 21.

3 Ob. cit., p. 22.

Parece-nos claro que, para efeito da Lei do Inquilinato, o imóvel a que ela se refere é o solo, com sua superfície, os seus acessórios e adjacências naturais, bem como tudo o que o homem incorporar permanentemente ao solo, como os edifícios e as construções.

Os chamados imóveis por acessão intelectual⁴ poderão ser objeto de locação, mas sempre como bens acessórios, como, por exemplo, os móveis e ornamentos que guarnecem uma residência, locada e mobiliada, ou os equipamentos e máquinas de um galpão industrial.

No nosso entendimento, a atual Lei do Inquilinato aplicar-se-á às lo-

4 Os bens imóveis por acessão intelectual tinham sua base legal no inciso III, do artigo 43, do Código Civil de 1916. Eram compreendidos como uma imobilização criada por lei, para atribuir maior vantagem e garantia dos direitos do proprietário e, particularmente, da utilização do imóvel. Assim é que o indigitado preceito identificava como imóvel tudo quanto nele o proprietário mantivesse intencionalmente empregado em sua exploração industrial, aformoseamento, ou comodidade. O Código Civil de 2002, no seu artigo 79, limitou-se a dizer que seriam bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente. Com o advento dessa nova definição legal, passou a existir divergência quanto à manutenção do instituto. Consoante registram Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes, “em um primeiro momento afirmou-se que a reforma legislativa se limitara a tornar mais conciso o dispositivo, sem alterar dogmaticamente as categorias de bens imóveis nele contidas. Assim, embora sem mencioná-los expressamente, restariam preservados os imóveis por acessão intelectual no direito positivo brasileiro”. Contudo, demonstram que, contra tal perspectiva, objetou-se que a reforma, em realidade, mostrara-se mais ampla. Em suas palavras, “ao lado da alteração do art. 79, o legislador introduziu os dispositivos dos arts. 93 e 94, criando a categoria das pertenças. Estas, segundo a dicção dos preceitos acima aludidos diferenciam-se das partes integrantes do imóvel (as acessões naturais e artificiais, de que trata o art. 79), destinando-se, de modo duradouro, ao uso, ao serviço ou ao aformoseamento de outro. Tal definição, do art. 93, deve ser lida em conjunto com o art. 94, segundo o qual os negócios jurídicos que dizem respeito ao bem principal não abrangem as pertenças, salvo se o contrário resultar da lei, da manifestação de vontade, ou das circunstâncias do caso. Significa dizer que o legislador rejeitou a aderência legal e automática desta classe de bens aos bens imóveis, o que equivale a rejeitar qualquer espécie de acessão intelectual, implicitamente configurada” (*Código Civil Interpretado*, v. 1, Rio de Janeiro: Renovar, 2004, p. 174). Apesar de não mais persistir no novo sistema legislativo a categoria dos bens imóveis por acessão intelectual, entendimento com o qual concordo, o fato não prejudica a conclusão de que as pertenças, tais quais os outrora imóveis por acessão intelectual, possam também ser objeto de locação, mas sempre como bem acessório ao principal que, na situação fática da consulta, são os imóveis. De realçar que no caso concreto houve nítida manifestação volitiva de que na locação do principal (bens imóveis) fosse incluída a locação do acessório (instalações e equipamentos). O realinhamento dos institutos não prejudica a qualificação jurídica do contrato como de locação de imóvel urbano, submetido, assim, à Lei nº. 8.245/91.

cações de terrenos urbanos, haja ou não construção, salvo as exceções elencadas, em *numerus clausus*, no parágrafo único [do artigo 1º].

Não é outra a lição de Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes⁵, para quem “atualmente, a locação dos imóveis urbanos, incluindo-se estabelecimentos comerciais e shopping-centers sujeita-se à normativa da L. 8.245/1991, e não às regras do Código Civil (CC, art. 2.036), embora aquele diploma não regule a locação de alguns imóveis urbanos (L. 8.245/1991, art. 1º, par. ún.)”.

Nessa perspectiva, analisarei o tema sob a disciplina da Lei Especial nº. 8.245/91.

II.2 — O contrato de locação na falência

Ante o advento da falência do locador, senhorio ou arrendador, mister se faz verificar os impactos do instituto falimentar na relação jurídico contratual.

Conforme já escrevemos⁶, é princípio geral assente no Direito Concursal que a falência não é causa de resolução dos contratos bilaterais. Apesar de não se constituir em motivação legal para a ruptura do vínculo, ela influirá na execução desses contratos. A possibilidade e a conveniência em cumprir ou não a prestação a que estava obrigado o devedor falido, já agora a cargo do administrador judicial, é que determinará a manutenção ou a resolução do contrato. Daí a Lei nº. 11.101/2005 prescrever, em seu artigo 117, *caput*, que “os contratos bilaterais não se resolvem pela falência e podem ser cumpridos pelo administrador judicial se o cumprimento reduzir ou evitar o aumento

5 Ob. cit., v. 2, 2006, p. 254.

6 *Falência e Recuperação de Empresa — O Novo Regime da Insolvência Empresarial*, 2 ed., Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 342.

do passivo da massa falida ou for necessário à manutenção e preservação de seus ativos, mediante autorização do Comitê”.

A lei, portanto, confere ao administrador judicial, mediante autorização do comitê, se houver, o direito de optar pela execução ou não dos contratos bilaterais. A solução adotada deverá atender à conveniência dos interesses da massa falida, no que se refere à preservação do ativo que a compõe e a não geração de maior passivo.

Entretanto, no artigo 119 da mesma lei, tem-se disciplinas especiais para determinadas relações contratuais, sendo, assim, disposição especial em face da regra geral do artigo 117. Dentre essas regências extravagantes situa-se o contrato de locação. Assim é que no inciso VII daquele artigo 119 vem prescrito que “a falência do locador não resolve o contrato de locação e, na falência do locatário, o administrador judicial pode, a qualquer tempo, denunciar o contrato”.

A Lei de Recuperação e Falência direciona as suas regras para preservar os efeitos decorrentes do contrato de locação ou arrendamento quando o falido for o locador. Não restando resolvido o contrato de locação pela falência, este seguirá seu curso, cumprindo ao administrador judicial receber os alugueres, vertidos para a massa falida; sendo o locatário o falido, a regulação já se altera, conferindo-se ao administrador judicial a faculdade de, a qualquer tempo, denunciar o contrato, sem ter que pagar multa ou qualquer outro consectário.

O dispositivo comentado encontra-se perfeitamente alinhado com o escopo do artigo 75 da mesma Lei nº. 11.101/2005. Com efeito, na falência do locatário, tem-se a possibilidade de denúncia, porquanto a falência visa a promover o afastamento do devedor de suas atividades, só se admitindo, em caráter excepcional, a continuação provisória das atividades do falido com o administrador judicial (artigo 99, inciso XI). Daí porque ser mantida a faculdade de denúncia, eis que, em princípio, não havendo prosseguimento provisório da ati-

vidade, a permanência da locação poderia onerar a massa⁷. De outro lado, na falência do locador não se tem por resolvido o contrato de locação, pois a falência, além de promover o afastamento do devedor, também visa, nos termos do artigo 75, a preservar e otimizar a utilização produtiva dos bens, ativos e recursos produtivos, inclusive os intangíveis, da empresa. A manutenção da locação, por imperativo legal, tem a expectativa de continuidade do ingresso de recursos na massa, resultante do pagamento dos alugueres pactuados, sem contar com a valorização do ponto decorrente da exploração da empresa pelo locatário, quando se tratar de locação empresarial, o que, na liquidação final do ativo, contribuirá para se alcançar um valor final de venda mais elevado.

II.3 — Direito de preferência do locatário do falido

Conforme deduzido no item precedente, a Lei nº 11.101/2005, inovando em relação ao Direito anterior, preceituou que a falência do locador não resolve a locação, subtraindo-a, assim, da regra geral que permite ao administrador judicial cumprir ou não os contratos. Pagará a retribuição locatícia à massa, na pessoa do administrador, até que se opere a venda judicial⁸ do bem locado (artigo 142).

7 Digo “em princípio”, porquanto estando a locação subordinada ao regime da renovação compulsória, o ponto estaria protegido e, assim, dotado de valor econômico. Dependendo das condições, poderá o contrato arrecadado, quando negociado, traduzir ingresso de receitas para a massa, viabilizando, por isso, uma postura de não denunciar a locação. Caberá ao administrador, nesse caso, sempre avaliar o que for mais conveniente para a massa falida.

8 Art. 142. O juiz, ouvido o administrador judicial e atendendo à orientação do Comitê, se houver, ordenará que se proceda à alienação do ativo em uma das seguintes modalidades: I — leilão, por lances orais; II — propostas fechadas; III — pregão. § 1º A realização da alienação em quaisquer das modalidades de que trata este artigo será antecedida por publicação de anúncio em jornal de ampla circulação, com 15 (quinze) dias de antecedência, em se tratando de bens móveis, e com 30 (trinta) dias na alienação da empresa ou de bens imóveis, facultada a divulgação por outros meios que contribuam para o amplo conhecimento da venda. § 2º A alienação dar-se-á pelo maior valor oferecido, ainda que seja inferior ao valor de avaliação. §

A essa consequência (venda judicial) não se tem como contornar. A quebra, segundo a sua nova lei, encontra-se visceralmente ligada ao escopo de liquidação judicial do patrimônio do empresário insolvente, predominando, portanto, a idéia da falência-liquidação.⁹

Nesse contexto, impende analisar se o locatário gozaria ou não do direito de preferência por ocasião da prefalada alienação judicial.

O direito de preferência, igualmente chamado de direito de prelação ou de preempção, tem por conteúdo a prioridade para aquisição do domínio de determinado bem, mesmo que o seu titular esteja em igualdade de condições com terceiros pretendentes. Para que viabilize o exercício dessa preferência, a Lei nº. 8.245/91 impõe ao locador a obrigação de levar a conhecimento do locatário, de forma inequívoca, sua intenção de alienar a coisa locada, dando-lhe ciência das condições do negócio, não sendo necessário que o aviso venha revestido de forma judicial.

Entretanto, em condições especiais, como se tem no artigo 32, da Lei do Inquilinato, o direito de preferência sofre modificações nas

^{3º} No leilão por lances orais, aplicam-se, no que couber, as regras da — Código de Processo Civil. § 4º A alienação por propostas fechadas ocorrerá mediante a entrega, em cartório e sob recibo, de envelopes lacrados, a serem abertos pelo juiz, no dia, hora e local designados no edital, lavrando o escrivão o auto respectivo, assinado pelos presentes, e juntando as propostas aos autos da falência. § 5º A venda por pregão constitui modalidade híbrida das anteriores, comportando 2 (duas) fases: I — recebimento de propostas, na forma do § 3º deste artigo; II — leilão por lances orais, de que participarão somente aqueles que apresentarem propostas não inferiores a 90% (noventa por cento) da maior proposta ofertada, na forma do § 2º deste artigo. § 6º A venda por pregão respeitará as seguintes regras: I — recebidas e abertas as propostas na forma do § 5º deste artigo, o juiz ordenará a notificação dos ofertantes, cujas propostas atendam ao requisito de seu inciso II, para comparecer ao leilão; II — o valor de abertura do leilão será o da proposta recebida do maior ofertante presente, considerando-se esse valor como lance, ao qual ele fica obrigado; III — caso não compareça ao leilão o ofertante da maior proposta e não seja dado lance igual ou superior ao valor por ele ofertado, fica obrigado a prestar a diferença verificada, constituindo a respectiva certidão do juízo título executivo para a cobrança dos valores pelo administrador judicial. § 7º Em qualquer modalidade de alienação, o Ministério Público será intimado pessoalmente, sob pena de nulidade.

9 Confira-se o que escrevi na obra citada, pp. 4/8.

condições de seu exercício, como na hipótese de venda judicial, e até mesmo se afigura impossível de ser exercitado, como nas situações de permuta, doação, integralização de capital, fusão, cisão e incorporação.

A orientação legal no caso de alienação por decisão judicial vem justificada pela ausência da voluntariedade, por parte do vendedor; em outras palavras, não é a vontade deste que prevalece, e sim uma determinação do Estado-Juiz. Mas, diferentemente dos outros casos citados, não há, tecnicamente, uma interdição ao direito de preferência, mas sim uma modificação na condição de seu exercício. Não se tem, nesses termos, a necessidade de o imóvel ser previamente oferecido ao locatário, conforme preceitua o artigo 27 da mesma Lei nº. 8.245/91. Mas isso não quer dizer que, concorrendo em igualdade com terceiros em leilão, não lhe deva ser assegurada essa preferência. A função social da propriedade, aliada ao direito social da moradia (estribados no princípio constitucional da Dignidade da Pessoa Humana, artigo 1º, inciso III, da Constituição) justificaria a conclusão para as locações residenciais. Já a função social da empresa, com sua moldura inscrita no artigo 170 e seus incisos, da Constituição Federal, que recomenda a salutar providência da preservação da atividade econômica, legitimaria essa mesma conclusão para as locações não residenciais, amparadas pela renovação compulsória, em proteção ao ponto empresarial (antigo ponto comercial), elemento incorpóreo do estabelecimento.

Nesse diapasão, parece-me perfeitamente adequada a lição de Sylvio Capanema de Souza¹⁰, valendo traduzi-la, *ipsis verbis*:

Como se não bastasse o argumento, a preferência não precisará ser oferecida ao locatário, já que poderá ele, como qualquer pessoa do povo, comparecer ao leilão e igualar o lance vencedor, quando, então, lhe será assegurada a primazia.

10 Ob. cit., p. 217.

Seu direito não corre risco algum, já que a venda judicial é pública e precedida de editais para o conhecimento de todos.

A preferência será, assim, exercida diretamente por ocasião da venda.

II.4 — A falência e o princípio da “venda (não) rompe a locação”

O princípio da “venda rompe a locação” encontra-se inscrito no artigo 8º¹¹ da Lei nº. 8.245/91, com correspondente no artigo 576¹² do Código Civil de 2002. Assim é que, se o imóvel for alienado durante a vigência da locação, é facultado ao adquirente, *ex vi legis*, denunciar o contrato, salvo se a locação for por prazo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência, em caso de alienação, devendo, ainda, estar averbado junto à matrícula imobiliária referente ao imóvel, no registro competente. Não fica, pois, o adquirente obrigado, exceto naquelas condições anteriormente ressaltadas, a respeitar o contrato.

O fato, portanto, da alienação da coisa (transferência do domínio do direito real), por si só, é suficiente para permitir a denúncia da locação, resilição que não tem outro fundamento senão o direito po-

11 Art. 8º 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. § 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo. § 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo — se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

12 Art. 576. Se a coisa for alienada durante a locação, o adquirente não ficará obrigado a respeitar o contrato, se nele não for consignada a cláusula da sua vigência no caso de alienação, e não constar de registro. § 1º O registro a que se refere este artigo será o de Títulos e Documentos do domicílio do locador, quando a coisa for móvel; e será o Registro de Imóveis da respectiva circunscrição, quando imóvel. § 2º Em se tratando de imóvel, e ainda no caso em que o locador não esteja obrigado a respeitar o contrato, não poderá ele despedir o locatário, senão observado o prazo de noventa dias após a notificação.

testativo do novo adquirente em não manter a relação locatícia com o antigo arrendatário¹³.

Há, sem dúvida, imprecisão técnica na enunciação do brocardo, porquanto não é a venda, singularmente considerada, que rompe a locação. A alienação, portanto, não rompe a locação, mas lhe retira a eficácia. O que rompe a locação é a denúncia que a alienação propicia ao adquirente (novo titular da propriedade), em decorrência do já conhecido princípio da relatividade dos contratos¹⁴. Contudo, não se pode perder o horizonte por lei estabelecido para o exercício desse direito: a) a locação não for por tempo determinado; b) o contrato não contiver cláusula de vigência em caso de alienação; e c) havendo a cláusula expressa de vigência, não estar a mesma averbada no registro de imóveis.

Destarte, a *contrario sensu*, “a venda não rompe a locação”, ou, numa dimensão técnica mais precisa, a alienação não permite a denúncia ao novo titular da propriedade, quando (a) a locação for por prazo determinado; (b) o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação; e (c) estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

O quadro fático da consulta retrata o preenchimento dos requisitos, de forma cumulativa, o que impede a denúncia da locação pelo novo adquirente, já que se está diante de locação com prazo certo, cujo contrato revela cláusula de vigência em caso de alienação (cláusula oitava¹⁵), devidamente averbado na matrícula imobiliária, relativa aos imóveis locados.

13 Nagib Slaibi Filho, *Comentários à Nova Lei do Inquilinato*. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 98.

14 Sylvio Capanema de Souza, *ob. cit.*, p. 81.

15 Apesar de a cláusula fazer menção ao artigo 1.197 do Código Civil de 1916, correspondente histórico do artigo 576 do Código Civil de 2002, sustento que a referência deve ser desconsiderada, porquanto a relação jurídico-contratual encontra-se regida pela Lei nº. 8.245/91, conforme desenvolvido no item II.1 desse parecer. A alusão àquele preceito, portanto, não passa

Um questionamento poderia aflorar: a regra do artigo 8º é aplicável, na dimensão da “venda não romper a locação” em caso de alienação judicial? Ou seja, a venda judicial vulnera a posição do locatário, ainda que a relação jurídica preencha todas aquelas condições que impedem a denúncia resultante da alienação?

Penso que as regras tanto para a denúncia contratual, quanto para impedi-la, contidas no artigo 8º, não sofrem qualquer mutação na hipótese de venda judicial. A lei fala em ser o imóvel alienado, mas não faz qualquer discriminação quanto à forma de alienação. É irrelevante, assim, tenha ela se dado judicial ou extrajudicialmente, a título oneroso ou gratuito. A expressão “adquirente”, utilizada no preceito em comentário, como bem adverte Sylvio Capanema de Souza¹⁶, “não se refere, exclusivamente, ao comprador, e sim, genericamente, ao que se torna titular da propriedade”. Desse modo, tem-se aí incluído o arrematante ou o adjudicante na alienação judicial.

A venda decorrente de decisão judicial é a que se terá na fase de liquidação do ativo falimentar (artigo 142 da Lei nº. 11.101/2005). Como bem registra Silva Pacheco¹⁷, “os casos de venda por decisão judicial são todos que se dão sob a supervisão do juiz, quer no processo de execução, quer em procedimentos mais diversos, abrangendo a arrematação, as alienações judiciais, o leilão em falência, inventário, sub-rogação etc.”.

Verificado que a alienação judicial, genericamente considerada, não interfere para o estabelecimento e para a aplicação do princípio da “venda (não) rompe a locação”, cumpre investigar se o estado de falência do locador (hipótese a interessar na presente consulta), e

de erro material. Como curial, o enquadramento das relações jurídicas ao direito positivo não deriva da vontade das partes, mas sim da vontade da lei.

16 Ob. cit., p. 82.

17 *Tratado de Locações, Ações de Despejo e Outras*, 10 ed., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1998, p. 345.

a alienação do ativo que lhe é inerente e indissociável, seriam capazes de transmutá-lo ou de afastar a sua eficácia.

Útil para o estabelecimento de uma linha de raciocínio coerente é perquerir o esquema das alienações judiciais no Decreto-Lei nº. 7.661/45, de modo a auxiliar à exegese do novo quadro irrompido com o advento da Lei nº. 11.101/2005.

Os parágrafos 1º e 2º do artigo 116¹⁸ do Decreto-Lei nº. 7.661/45 cuidavam da locação protegida pela renovação compulsória. A regra era de que o estabelecimento do falido, enquanto locatário, deveria ser vendido em sua integridade, incluindo-se na alienação a transferência do mesmo contrato. Constatada, no entanto, a inconveniência desse modo de venda, era possível ao síndico optar pela resolução do contrato e mandar vender separadamente os bens.

Na situação de o falido ser o locador, a lei se mantinha silente no que se referia a qualquer possibilidade de denúncia do contrato, por parte do síndico, impedindo que o imóvel fosse vendido sem a transferência do contrato. Aquela especialidade somente vinha autorizada na hipótese de o falido ser o locatário.

Portanto, a posição do falido como locador encontrava sua disciplina na regra geral do artigo 43¹⁹, vedada a resolução do contrato para a venda separada do imóvel locado. Da venda judicial, por sua vez, não resultava qualquer excepcionalidade capaz de vulnerar

18 Art. 116. A venda dos bens pode ser feita englobada ou separadamente. § 1º Se o contrato de locação estiver protegido pelo Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934, o estabelecimento comercial ou industrial do falido será vendido na sua integridade, incluindo-se na alienação a transferência do mesmo contrato. § 2º Verificada, entretanto, a inconveniência dessa forma de venda, o síndico pode optar pela resolução do contrato e mandar vender separadamente os bens.

19 Art 43. Os contratos bilaterais não se resolvem pela falência e podem ser executados pelo síndico, se achar de conveniência para a massa. Parágrafo único. O contraente pode interpellar o síndico, para que, dentro de cinco dias, declare se cumpre ou não o contrato. A declaração negativa ou o silêncio do síndico, findo êsse prazo, dá ao contraente o direito à indenização, cujo valor, apurado em processo ordinário, constituirá crédito quirografário.

o princípio da “venda (não) rompe a locação”. Assim, concluía, de forma pertinente, Silva Pacheco²⁰:

A falência do locador pode trazer como consequência: a) a locação prossegue, devendo os alugueis ser pagos ao síndico; b) se houver conveniência para a massa, pode o síndico denunciar o contrato, se não for para uso comercial (art. 43 do Dec.-lei 7.661); c) se o for, o síndico deve respeitá-lo; d) quando se proceder à venda dos imóveis alugados, o adquirente é obrigado a respeitar a locação se o contrato contiver cláusula que o obrigue a isso e estiver registrado no registro imobiliário.

No sistema atual, a hipótese vem especificamente disciplinada pelo artigo 119, inciso VII, já referido neste parecer, tradutor de regras especiais para certas relações contratuais. Nesse contexto, na falência do locatário, o administrador judicial pode, a qualquer tempo, denunciar o contrato; a falência do locador, por seu turno, não resolve o contrato de locação, que deverá ser respeitado pelo administrador judicial.

Se o contrato de locação, sendo o falido locador, não sofre qualquer solução de continuidade, estando o administrador judicial obstado de promover a sua resilição, é porque a falência não é causa especial para alterar a relação locatícia mantida entre o arrendador falido e o seu arrendatário. Na Lei nº. 11.101/2005 não há regra a derogar o princípio da “venda (não) rompe a locação”, inscrito no artigo 8º da Lei nº. 8.245/91, nem a impedir a renovação compulsória da locação, quando protegida nos moldes do artigo 51²¹ do mesmo di-

20 Ob. cit., p. 450.

21 Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I — o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II — o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III — o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

ploma. É a conclusão linear que se pode inferir da seção relativa aos efeitos da decretação da falência sobre os contratos do falido.

Esse mesmo tom de raciocínio vem compartilhado por José da Silva Pacheco²², para quem “o locatário continua usando o imóvel e a pagar o aluguel devido à massa falida, representada pelo administrador judicial, até o vencimento do contrato. Quando, por ocasião da realização do ativo, for alienado o imóvel, o adquirente poderá denunciar o contrato com observância do art. 8º, da Lei nº. 8.245/91”.

Mas o posicionamento defendido, para alcançar maior segurança em seu enunciado, não pode dispensar a análise desafiadora de seu confronto à luz do artigo 141, inciso II, da novel Lei de Recuperação e Falência, ganhando contorno de maior complexidade. Com efeito, pelo mencionado dispositivo, francamente inovador em matéria de Direito Falimentar, tem-se que na alienação conjunta ou separada de ativos, inclusive da “empresa ou de suas filiais”, promovida sob qualquer das modalidades legais, o objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidente de trabalho. Numa leitura isolada e perfunctória do dispositivo, poder-se-ia querer defender a idéia de que a liberação do objeto da alienação de qualquer ônus estaria deferindo ao arrematante a possibilidade, incondicional, de não respeitar a locação. Contudo, essa não é a orientação adequada.

Primeiramente, há que se fixar o entendimento em relação ao emprego do vocábulo “ônus” no texto normativo. Tenho por firme convicção que sua utilização pelo legislador o foi em seu sentido estrito, referente, assim, à relação débito *versus* crédito. O ônus em tela encontra-se visceralmente ligado a dívidas, estando aí incluído o ônus real. Estar livre de ônus o objeto de alienação, para o preceito,

22 *Processo de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência*, 2 ed., Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 296.

significa dizer que estará livre das dívidas, ainda que hipotecárias ou pignoratícias, não havendo nestas últimas hipóteses o direito de seqüela. E isso se dá porque os credores, sem exceção, nos termos do inciso I do mesmo artigo 141, observada a ordem de preferência legal, definida no artigo 83, sub-rogam-se no produto da alienação do ativo. O inciso II não pode ser lido senão na perspectiva do inciso I.

Portanto, é válido repetir, para que não se tenha dúvida da recomendada exegese, que o objeto da alienação fica livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor falido porque os credores restam sub-rogados no produto da alienação do ativo. O bem segue livre, pois os credores sub-rogam-se no produto da alienação. Por isso, não há sentido haver ônus, bem como não há sentido haver sucessão. O que o legislador desejou, seguindo a linha principiológica do artigo 75 (preservação e otimização da utilização produtiva dos bens, ativos e recursos produtivos, inclusive os intangíveis), foi tornar mais atrativa a aquisição do bem, assegurando a incolumidade do adquirente, o qual não estará sujeito a qualquer ação dos credores do falido que não restarem totalmente satisfeitos na liquidação e no pagamento do passivo falimentar. Em outras palavras, libera-se o bem, o objeto da alienação, da ação dos credores do devedor.

Essa é a ótica pela qual o preceito vem sendo comentado na doutrina.

Fabio Ulhoa Coelho²³ contribui para desvelar o espectro estrito da questão da sucessão e da conseqüente liberação de ônus:

De um lado, quando a lei expressamente nega a sucessão, amplia as chances de interessados adquirirem o negócio do falido ou da sociedade falida e, conseqüentemente, as de mais credores virem a ter seus créditos satisfeitos com os recursos advindos da aquisição.

23 *Comentário à Nova Lei de Falências e de Recuperação de Empresas*, 4 ed., São Paulo: Saraiva, 2007, p. 364.

Com o mesmo foco (ônus como vínculo que mantém a relação entre ativo e passivo), assevera Raquel Sztajn²⁴:

Considerando as alternativas de venda dos bens que integram o(s) estabelecimento(s) do devedor falido organizado(s) para o exercício da empresa, volta-se o legislador para a questão do pagamento dos créditos, focando o olhar sobre os efeitos da aquisição de qualquer bem da massa falida em face de eventual adquirente (...). Dois são os aspectos legislados: de um lado, garante-se a todos os credores a sub-rogação no produto da realização do ativo (ou dos ativos), segundo a ordem de preferência creditória (inciso I); de outro, e talvez este seja o ponto central, relevante por inovador, da nova lei, é o que se refere ao rompimento de um certo vínculo que prende ativo e passivo patrimoniais.

Conseqüentemente, o regramento sob comento não é capaz de criar qualquer regra de exceção para legitimar o não respeito à locação em curso, preenchidas as condições constantes do artigo 8º da Lei nº. 8.245/91, porquanto esse vínculo obrigacional não estaria circunscrito ao conceito de ônus utilizado na Lei Falimentar.

É importante registrar que nessa relação locatícia haverá um terceiro interessado, titular de direitos próprios decorrentes de lei, não derogados pelo estado de falência do locador. Repita-se, assumindo o encargo de ser enfadonho, mas na busca de uma clareza de raciocínio, que a liberação de ônus e a inexistência de sucessão se estabelecem em função dos credores do falido e do adquirente do bem. São esses os limites subjetivos, pois para aqueles haverá sub-rogação no produto da venda. Os credores não mais poderão perseguir aquele bem para a satisfação de seus créditos, resolvendo-se, com isso, uma questão eminentemente falimentar que, em última análise, envolve liquidação do ativo e pagamento do passivo. O ônus em lei contemplado encontra-se diretamente ligado a esse movimento do processo fali-

24 *Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência*, Coordenadores: Paulo F. C. Salles de Toledo e Carlos Henrique Abrão, 2 ed., São Paulo: Saraiva, 2007, p.428.

mentar, sendo o vínculo locatício a ele estranho, imune a qualquer efeito decorrente da falência (artigo 119, inciso VII), não podendo, portanto, ser malferido por uma regra de liquidação de ativo.

Mas, ainda que assim não fosse o que só se admite, nesse trabalho, em apreço ao debate, num profícuo exercício de hermenêutica, conferindo-se ao vocábulo ônus um sentido lato ou extenso, a conclusão de fundo, ou seja, necessidade de se observar o artigo 8º da Lei do Inquilinato, permaneceria inafastada.

O escopo dessa reflexão consiste, pois, em tomar ônus como sinônimo de vínculo de qualquer natureza obrigacional, situação que, em tese, abrangeria o vínculo locatício. Nesse desiderato, impõe ao intérprete resolver os aparentes conflitos sugeridos, com a consideração em tela, entre as regras do artigo 141, inciso II, da Lei nº. 11.101/2005 e do artigo 8º da Lei nº. 8.245/91 e, até mesmo, entre aquela regra e o princípio da preservação da empresa.

Nas locações com fins empresariais, atendidos os pressupostos do artigo 51 da Lei de Locações, a saber: a) contrato escrito, celebrado por prazo determinado; b) vínculo locatício de, no mínimo, 5 (cinco) anos; c) exploração do mesmo ramo de atividade, no imóvel, nos últimos 3 (três) anos, considera-se que o empresário constituiu, como no caso da presente consulta, um *ponto* de referência no local, que merece ser protegido. A esse ponto confere-se o nome de propriedade empresarial (antiga propriedade comercial), elemento incorpóreo do estabelecimento (antigo fundo de comércio) que contribui para o seu funcionamento. Na situação da empresa desenvolvida pela locatária consulente, este mostra-se indispensável para o seu exercício, o qual estaria seriamente comprometido, podendo ser mesmo inviabilizado, com a perda do ponto, dada a singularidade do seu objeto social. No caso concreto, o ponto seria o elemento de maior importância do estabelecimento, a merecer proteção nos moldes do direito positivo vigente.

O artigo 8º da Lei do Inquilinato, ao estabelecer as condições para que a venda não propicie a denúncia da locação pelo novo adquirente, nos arrendamentos qualificados como empresariais, estaria

contribuindo para a manutenção do ponto, que atingiria o clímax de sua preservação com a implementação da renovação compulsória da locação. Dentro desse ambiente preservacionista é que se tem a regra do inciso VII do artigo 119 da Lei nº. 11.101/2005, que não permite a resolução do contrato de locação pela quebra do locador. Ora, se ele não se resolve é porque está apto a produzir todos os seus efeitos, inclusive na alienação posterior, pois esse é o fim inarredável do processo falimentar (falência-liquidação). A inevitabilidade da venda jamais foi desconhecida pelo legislador e não pode ser desconhecida pelo intérprete. Não teria lógica não resolver o contrato pela falência para, por ocasião da alienação judicial, ficar legitimado o adquirente a denunciar a locação, de forma incondicional, ao arrepio das condições estabelecidas pelo artigo 8º da Lei Inquilinária.

Dessa feita, ao se ponderar a regra do inciso II, do artigo 141 da Lei de Recuperação e Falência, na dimensão ora tomada em consideração (ônus em seu sentido lato), com a regra do artigo 8º da Lei de Locações, com o supedâneo da regra do inciso VII, do artigo 119 da mesma Lei de Recuperação e Falência, tanto em abstrato, como tomando por base o caso concreto, não se pode optar por caminho que não seja o de se deixar de aplicar aquele inciso II do artigo 141 mencionado, abrindo-se uma via de exceção a uma das regras, de modo a contornar uma incompatibilidade entre elas verificada, conferindo uma dimensão de peso maior a uma em detrimento da outra, não havendo que se falar em se invalidar uma delas.

A respeito do tema, contribuí para sua solução Humberto Ávila²⁵, ao demonstrar que a atividade de ponderação, da qual deverá o intérprete fazer uso, ocorrerá na hipótese de regras que abstratamente convivem, mas que, concretamente, podem entrar em conflito. Reproduzem-se suas palavras:

(...) em alguns casos as regras entram em conflito sem que percam sua validade e a solução para o conflito depende da atribuição de peso maior a uma delas. (...)

25 *Teoria dos princípios*, 4 ed., São Paulo: Malheiros Editores, 2005, p. 44.

Na hipótese de relação entre regras, mesmo que o aplicador decida que uma das regras é inaplicável ao caso concreto, isso não significa que ela em nada contribui para a decisão. Mesmo deixando de ser aplicada, uma regra pode funcionar como contraponto valorativo para a interpretação da própria regra aplicável, hipótese em que, longe de em nada contribuir para a decisão, a regra não aplicada concorre para a construção — mediante procedimento de aproximação e afastamento — do significado da regra aplicada.²⁶

As regras sempre irão prever condutas que servem à realização de fins devidos²⁷. Daí dizer-se que as regras possuem, em vez de um elemento finalístico, um elemento descritivo²⁸. Assim é que, se a construção conceitual do fato, embora corresponda à construção conceitual da descrição normativa, não se adequar à finalidade que lhe confere suporte ou for superável por outras razões, há que se estabelecer as categorias normativas conflituosas, de modo a justificar a necessária aplicação, deixando-se de invocar em todo ou em parte uma das regras, sem que isso consista na nulificação ou na revogação de uma delas. Essa é a segura lição de Humberto Ávila²⁹:

Nessa hipótese, a investigação da finalidade da própria norma (*rule's purpose*) permite deixar de enquadrar na hipótese normativa casos preliminarmente enquadráveis. Isso significa — para o que aqui interessa — que é preciso ponderar a razão geradora da regra com as razões substanciais para seu não-cumprimento, diante de determinadas circunstâncias, com base na finalidade da própria regra ou em outros princípios. Para fazê-lo, porém, é preciso fundamentação que possa superar a importância das razões de autoridade que suportam o cumprimento incondicional da regra. Enfim, o traço distintivo das regras não é modo absoluto de cumprimento. Seu traço distintivo é o

26 Ob. cit., p. 48.

27 Humberto Ávila, ob. cit., p. 65.

28 Humberto Ávila, ob. cit., p. 65.

29 Ob. cit., p. 66.

modo como podem deixar de ser aplicadas integralmente — o que é algo diverso.

É justamente nesse exercício de ponderação, na busca do melhor conceito argumentativo, que não se pode afastar o princípio da venda não rompe a locação, quando da alienação judicial do bem no processo de falência, em respeito ao artigo 8º da Lei Inquilinária e do próprio inciso VII, do artigo 119 da Lei Falimentar, que prestigia a preservação e a continuidade do contrato de locação.

De outra banda, não se pode, na solução da contenda exegética, abrir mão do princípio da preservação da empresa, na medida em que os princípios impõem “a busca ou a preservação de um estado ideal de coisas”³⁰. Se assim o são, afiguram-se indispensáveis para o atingimento do equilíbrio na aplicação de uma regra, sem o que a razoabilidade do sistema estaria comprometida.

O princípio da preservação da empresa, fundado na sua função social, direciona o intérprete para sempre incentivar o seu exercício (o da empresa), ante um foco de interesses próprios marcado pela produção de dividendos sociais. É inevitável sua consideração como um importante fator de desenvolvimento econômico-social, irradiando e distribuindo riquezas, na medida em que se afigura como fonte de empregos, de tributos e de produção de bens e serviços que beneficiam toda a comunidade em que ela atua.

O princípio tem assento na própria Constituição da República e também amparo na legislação infraconstitucional.

Na Constituição Federal, encontra-se insculpido no artigo 170, que cuida da ordem econômica, baseada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa. Com efeito, só se pode atingir a livre concorrência (inciso IV), a defesa do consumidor (inciso V), a redução das desigualdades regionais e sociais (inciso VII) e a busca do pleno emprego (inciso VIII) a partir do incentivo e de uma proteção

30 Humberto Ávila, ob. cit., p. 67.

à atividade empresarial, reveladores, assim, da função social da empresa.

No direito infraconstitucional, dentre inúmeros preceitos, tem-se o artigo 47 da Lei nº. 11.101/2005³¹. Na trilha do texto normativo destacado, “a recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a situação da superação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica”. Conforme as precisas palavras de Jorge Lobo³², fica patente que a recuperação judicial tem como “finalidade imediata, ‘permitir a manutenção da fonte produtora’, *rectius*, da empresa, e [como] finalidade mediata, promover a ‘preservação da empresa e a sua função social’”.

Desse modo, toda e qualquer interpretação que se venha fazer de uma regra da Lei nº. 11.101/2005 não pode perder de vista o escopo acima destacado, ainda que se trate de uma regra relativa às disposições da falência. Do contrário, estar-se-ia desrespeitando o seu sistema. Como curial, o grande avanço trazido por aquele diploma legal foi o de proporcionar a recuperação das empresas em crise e não propriamente a do empresário, seu titular (empresários individuais e sociedades empresárias). Esse foi o seu fim essencial, não sendo coerente nem razoável interpretar os seus vários dispositivos sem essa perspectiva maior.

Ora, embora as suas regras imediatas digam respeito ao processo de recuperação judicial da empresa em crise, mediatemente, como conceito maior, o que se quer preservar é a empresa genérica e abstratamente considerada. E isto impede que qualquer regra de seu corpo seja apropriada e direcionada para vulnerar essa preservação.

31 Fico a ele limitado, por ser o que importa para o desenvolvimento do tema objeto do presente parecer.

32 *Responsabilidade por Obrigações e Dívidas da Sociedade Empresária na Recuperação Extrajudicial, na Recuperação Judicial e na Falência*, in Revista EMERJ, v. 10, nº. 39/2007, p. 193.

Sendo assim, o inciso II, do artigo 141 não pode conduzir o intérprete para desproteger o titular de um ponto empresarial, permitindo que o arrematante do imóvel locado denuncie incondicionalmente a locação. Essa interpretação estaria divorciada do viés preservatório, característico da Lei de Recuperação e Falência. Despojar o locatário, ao arrepio do artigo 8º da Lei do Inquilinato, viria impor a perda do ponto e o comprometimento da atividade econômica organizada (a empresa) por ele desenvolvida no local. Levando o raciocínio às raias do absurdo, poderia ter ele que recorrer à ação de recuperação judicial para tentar superar a crise a que certamente estaria sujeito, como consequência do desalijo, devido à peculiaridade do objeto social que explora, constituindo ponto empresarial elemento indispensável ao seu desenvolvimento, tal qual já se destacou alhures. Repito, a exegese que se venha fazer do inciso II, do artigo 141, da Lei nº. 11.101/2005 não pode conduzir a absurdas situações que vulnerem e até mesmo desprotejam a empresa desenvolvida pelo locatário do devedor falido. A promoção da preservação da empresa e a sua função social são bens jurídicos maiores, de consideração necessária ao intérprete na análise de qualquer dispositivo da Lei nº. 11.101/2005.

III — Das respostas à quesitação

A partir das reflexões acima, passo a, objetivamente, responder à quesitação formulada.

Quesito 1: “A simples existência da falência e da normatização a ela afeita modificam a relação locatícia em algum aspecto relevante?”

Ocupando o falido a condição de locatário, fica facultado ao administrador judicial, a qualquer tempo, denunciar o contrato, ainda que de prazo determinado.

Entretanto, na falência do locador não é possível que, pelo só fato da quebra, seja resolvido o contrato de locação, que prosseguirá

na produção de seus efeitos regulares enquanto vigente. Assim, não é dado ao administrador judicial, no interesse da massa, a denúncia unilateral (resilição) do vínculo locatício, tal qual lhe é possível na hipótese de falência do locatário.

No mais, a relação locatícia permanece com seu curso submetido à lei destinada à sua regulação (Lei nº. 8.245/91 ou Código Civil, variando conforme a espécie da locação, influenciada pelo seu objeto).

Quesito 2: “Como está posicionado o direito de preferência da *X Ltda.* no leilão? Existe direito líquido e certo de preferência, devendo o mesmo constar expressamente do edital do leilão?”

A *X Ltda.*, como locatária do imóvel do falido, goza de preferência para a aquisição do domínio do bem locado, em igualdade de condições com terceiros.

Diferentemente das demais hipóteses tratadas no artigo 32 da Lei nº. 8.245/91 (permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação), nas quais há verdadeira interdição ao exercício desse direito de aquisição preferencial, na venda judicial, tal qual se terá na liquidação falimentar, existe, tão-somente, modificação na condição de seu exercício. Isto quer dizer que não há necessidade de o imóvel ser previamente oferecido ao locatário, conforme preceitua o artigo 27 da mesma Lei do Inquilinato. Mas, poderá ele, como qualquer interessado, comparecer ao leilão e igualar o lance vencedor, ocasião em que lhe será assegurada a primazia. Em outras palavras, a preferência será exercida diretamente por ocasião da hasta pública.

Não vejo na lei exigência para que no edital de hasta pública encontre-se expressamente previsto esse direito de prelação, sendo suficiente dele constar que o imóvel encontra-se locado, para que terceiros interessados não sejam surpreendidos pelo eventual exercício do direito de preempção. Não vislumbro, também, a necessidade de prévia ciência pessoal do locatário sobre a venda judicial, na medida em que esta se daria com a publicação editalícia.

Em última análise, não seria o direito de preferência que estaria prejudicado, mas sim a forma, a condição para o seu exercício.

Quesito 3: “Em caso de não ser a *X Ltda.* compradora do imóvel no leilão judicial, tem a locatária o direito à continuidade de seu contrato de locação sem possibilidade de denúncia unilateral por parte do novo proprietário?”

Tendo o contrato de locação prazo determinado, contendo ele cláusula de vigência no caso de alienação e estando averbado junto à matrícula do imóvel, como na hipótese aventada pela consultante, a transferência deste a terceiros, por não ter sido exercido o direito de preferência pelo inquilino, faz com que o adquirente, novo proprietário, seja obrigado a respeitar a locação, até o término de seu prazo. Somente depois, quando se transmudar em locação por prazo indeterminado é que este poderia, em tese, denunciá-la.

O artigo 8º da Lei nº. 8.245/91 incide na espécie, não o afastando o fato de a alienação ser judicial e de se realizar no âmbito da liquidação do ativo falimentar. Não tem o condão de inibir a sua aplicação, igualmente, a regra estatuída no inciso II, do artigo 141, da Lei nº. 11.101/2005, vez que os conceitos de ônus e sucessão nele traduzidos se referem a um vínculo que se prende a ativo e passivo patrimoniais, desvelando o seu espectro estrito.

Quesito 4: “Em caso de continuidade do contrato de locação é possível a propositura da competente ação renovatória nos termos lançados pela Lei de Locações?”

Como corolário lógico da manutenção do vínculo locatício, estando o contrato enquadrado aos termos do artigo 51 da Lei nº. 8.245/91, é possível a propositura da competente ação renovatória, vez que o regime jurídico do arrendamento é o desta lei especial e não o do Código Civil.

Quesito 5: “Demais questões relevantes consideradas pelo consultor”.

As demais questões relevantes encontram-se abordadas no corpo do parecer, justo com o fito de embasar o mérito concernente às respostas dos quesitos precedentes.

É o parecer, *s.m.j.*

Sérgio Murilo S. Campinho