

# AS IMPLICAÇÕES DA DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA SOBRE AS OBRIGAÇÕES INERENTES A LOCAÇÃO, RESPONSABILIDADE CIVIL E PENHORA.

Aline Seabra Toschi<sup>1</sup>  
Ana Paula Mendonça Ferreira Russo<sup>2</sup>  
Andréa Siqueira<sup>3</sup>  
Angélica Gouveia Lima Amâncio<sup>4</sup>  
Camila Rodrigues de Souza Brito<sup>5</sup>  
Evellyn Thiciane Macedo Coelho Clemente<sup>6</sup>  
Gabriela Gomes dos Santos Naves<sup>7</sup>  
Geraldo Ventura da Silva<sup>8</sup>  
Marcos Ricardo da Silva Costa<sup>9</sup>  
Valdir Lopes Cavalcante<sup>10</sup>

## RESUMO

A Lei 11.101/05 – Lei de Falência e Recuperação Judicial e Extrajudicial – foi elaborada, tendo como princípio basilar, a recuperação econômica da empresa, visando a maior segurança dos investidores e, ainda, visando 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 enfatizado pelo artigo 47 da citada lei. Em se tratando de Falência, a lei trouxe, ainda, entre outras regras, uma ordem de classificação dos créditos, que devem ser obedecidos para pagamento, previsto no artigo 83, tendo prioridade créditos trabalhistas e decorrentes de acidentes de trabalho, limitados a 150 salários mínimos; os com garantia real; créditos tributários; os com privilégios especiais; e, ainda, os créditos quirografários e subordinados. E neste âmbito há segmentos que demandam um tratamento distinto, objeto de algumas preferências e isenções ou transferência de obrigações *propter rem* diferentes daquela essencialmente prevista em lei, como é o caso dos bens penhorados e vendidos antes ou durante a decretação da falência.

**Palavras-chave:** Falência. Penhora. Obrigações. Responsabilidade civil.

## INTRODUÇÃO

O presente artigo tem como objetivo esclarecer alguns pontos controvertidos acerca da falência, como a destinação das execuções contra a falida em caso de penhora ou de o bem ter sido arrematado em leilão; a responsabilidade civil; qual a solução para a cobrança de cotas condominiais vencidas antes e depois da decretação de falência, a renovatória de aluguéis e a responsabilidade do adquirente sobre dívidas de condomínio e de Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU do imóvel alienado na falência.

<sup>1</sup> Mestre em Ciências Criminais pela UFG. Doutoranda em Direito pela UNICEUB. Coordenadora do Estágio e Professora na UniEvangélica. seabrat@gmail.com

<sup>2</sup> Especialista. Professora do Curso de Direito do Centro Universitário de Anápolis/GO – UniEVANGÉLICA. anapaulamf@hotmail.com

<sup>3</sup> Especialista Direito Processual Civil pela UNP. Professora de Direito Civil e Processo Civil. E-mail: andreasiqueira@live.com

<sup>4</sup> Especialista. Professora do Curso de Direito do Centro Universitário UniEVANGÉLICA. angelicagouveia@adv@gmail.com

<sup>5</sup> Mestre em Direito. Professora do Curso de Direito do Centro Universitário de Anápolis/GO – UniEVANGÉLICA. adv.camilabrito@gmail.com

<sup>6</sup> Mestre em Direito das Relações Trabalhistas e Sociais. evellyn@coelhoesantos.com.br

<sup>7</sup> Especialista em Direito. Professora do Curso de Direito do Centro Universitário de Anápolis/GO – UniEVANGÉLICA. gabigomesnaves@hotmail.com

<sup>8</sup> Mestre em Direito e Políticas Públicas. Professor adjunto na UniEvangélica. gvensil@hotmail.com

<sup>9</sup> Mestre. Professor Adjunto da PUC Goiás. Professor Adjunto da UniEVANGÉLICA - Anápolis – GO. marcoscostaprof@hotmail.com

<sup>10</sup> - Especialista em Direito e Processo do Trabalho pela PUC/GO. Professor do Curso de Direito do Centro Universitário de Anápolis/GO – UniEVANGÉLICA. valdircavalcante.adv@gmail.com

E buscando encontrar as soluções para esses impasses apresentados, começamos por conceituar o que é falência. Segundo Rubens Requião citado por Nancy Andrighi (2016), falência é a solução judicial da situação jurídica do devedor-empresário que não paga no vencimento obrigação líquida.

É certo que a falência constitui um novo estado jurídico, produzindo diversos efeitos sobre os devedores e credores, tais efeitos alcançam a pessoa do falido, os contratos celebrados, seus bens, e o direito dos credores. Destacam-se, de acordo com a Lei 11.101/2005, os efeitos em relação aos contratos dos credores, como o relacionado à indivisibilidade do juízo da falência e sua competência para conhecer todas as ações sobre bens, interesses e negócios do falido, ressalvadas as causas trabalhistas, fiscais e aquelas não reguladas nesta Lei, em que o falido figurar como autor ou litisconsorte ativo (artigo 76 da Lei 11.101/05); a determinação de que a decretação da falência antecipa o vencimento das dívidas do devedor e dos sócios ilimitada e solidariamente responsáveis, com o abatimento proporcional dos juros, e converte todos os créditos em moeda estrangeira para a moeda do País, pelo câmbio do dia da decisão judicial (artigo 77 da Lei 11.101/05) e, ainda, a sujeição de todos os credores à decretação da falência, que somente poderão exercer os seus direitos sobre os bens do falido e do sócio ilimitadamente responsável na forma que a lei prescrever (artigo 115 da Lei 11.101/05).

O estudo ainda evidencia que a decretação da falência suspende o exercício do direito de retenção sobre os bens sujeitos à arrecadação, os quais deverão ser entregues ao administrador judicial; e o exercício do direito de retirada ou de recebimento do valor de suas quotas ou ações, por parte dos sócios da sociedade falida (artigo 116 da Lei 11.101/05).

Importa também afirmar que os contratos bilaterais, o de locação, por exemplo, não se resolvem pela falência e podem ser cumpridos pelo administrador judicial, se o cumprimento reduzir ou evitar o aumento do passivo da massa falida, ou for necessário à manutenção e preservação de seus ativos, mediante autorização do Comitê (artigo 117 da Lei 11.101/05).

Assim, percebe-se que a Lei 11.101/2005 prevê uma série de requisitos para que a falência (mesma) possa ser decretada, expressamente previstos no artigo 94, e a (sua) decretação implicará numa série de medidas a serem adotadas que afetarão toda a rotina da empresa, assim como seus direitos e deveres, atingindo, inclusive, as ações que já estejam em andamento antes mesmo da sentença, como se depreende da leitura do art. 6º da lei.

## **1. Da decretação da falência e dos contratos em vigor**

A Lei 11.101/2005 prevê diversos requisitos, expressamente previstos no artigo 94, para que a falência possa ser decretada, e sua decretação implicará uma série de medidas a serem adotadas que afetarão toda a rotina da empresa, assim como seus direitos e deveres, atingindo, inclusive, as ações que já estejam em andamento antes mesmo da sentença.

Conforme previsto no art. 6º da Lei 11.101/2005, serão suspensos o curso das prescrições e das ações que já tramitem em face do devedor. No entanto, as ações cujos créditos ainda não tenham sido reconhecidos por sentença transitada em julgado, as ações de natureza trabalhista até a apuração do respectivo crédito, assim como as ações desprovidas de conteúdo econômico, tais como a ação de nunciação de obra nova, bem como aquelas que não possam ensejar a expropriação de bens do falido, não serão suspensas com a decretação da falência e terão tramitação normal (COMETTI) até a formação do crédito na justiça competente e posterior habilitação junto ao juízo falimentar.

Vale ainda salientar (informar) que, mesmo as ações que já estejam na fase satisfativa/executiva, e que já tenham, inclusive, bens penhorados ou mesmo que já tenha havido a arrematação (ainda que ela tenha ocorrido antes da decretação da falência), ficarão suspensas e os valores já eventualmente apurados em hasta pública, deverão ser transferidos para o juízo da falência, com (e) os respectivos créditos habilitados nos autos do processo da falência, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

Segundo entendimento da Rel. Ministra Nancy Andrighi, bem como posicionamento já consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça – STJ, mesmo com a edição da Lei n. 11.101/05, que comporta especificidades do instituto da falência e da recuperação judicial, o juízo universal será competente para processar os atos executórios (2016, *online*).

Assim, sempre que houver a decretação da falência, todas as ações em trâmite ou a serem propostas, serão atraídas para o juízo da falência.

Isso implica dizer que, (tirar) as ações que devam ser julgadas por justiça especializada, como é o caso da trabalhista, ou ações que sejam de competência da Justiça Federal, ou, ainda, da Vara Criminal, serão julgadas conforme determina a legislação processual, pela justiça que é competente, caso não haja competência do juízo da falência. Mas, qualquer que seja a natureza da ação, e qualquer que seja a justiça a tê-la julgado, chegando à fase de cumprimento/pagamento, sempre será atraída para o juízo da falência, pois apenas (só) este (ele) tem legitimidade para decidir acerca do patrimônio da massa falida. Devendo, pois, que (tirar) todos os créditos serem (sejam) habilitados nos autos do processo da falência, ainda que retardatários (como aqueles provenientes das ações que continuaram tramitando após a decretação da falência para reconhecimento dos créditos).

## **2. Dos contratos de locação e das despesas de condomínio**

Já com relação aos contratos, os mesmos não são extintos com a decretação falência. Ficando a cargo do administrador judicial avaliar a conveniência da continuidade deles ou não. O mesmo vale para a locação, podendo o contrato ser denunciado se essa for a medida mais conveniente à massa falida.

Caso o administrador não se manifeste expressamente sobre a continuação ou não de determinado contrato, “[...] o contratante pode interpelar o administrador judicial, no prazo de 90 dias contado da assinatura do termo de sua nomeação, para que, dentro de 10 dias, declare se cumprirá ou não o contrato” (art. 117, § 1º). Lembrando que, quanto aos débitos condominiais, sejam eles anteriores ou posteriores à decretação da falência, são considerados despesas da massa falida e precedem os créditos tributários, conforme prescreve o parágrafo único do artigo 60 da lei 11.101/2005.

## **3. Da responsabilidade do adquirente e das obrigações *propter rem***

Já quanto à Responsabilidade do adquirente dos bens da massa falida, em hasta pública, sobre dívidas de condomínio e de IPTU do imóvel alienado na falência, segundo dispõe o inciso segundo do artigo 141 da Lei 11.101/2005, não haverá responsabilidade do adquirente pelas dívidas existentes, conforme se observa: “[...] 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 acidentes de trabalho (STJ, REsp-1299081, 2011).”

Há enormes embates judiciais a esse respeito, de modo que a isenção do adquirente de quaisquer ônus existentes sobre o bem arrematado deve constar de forma expressa do edital, conforme entendimento jurisprudencial, em que pese o teor do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, informar que o valor dos impostos devidos será suportado pelo valor do preço da arrematação, podendo-se concluir que, em se tratando de débitos tributários, o impasse quanto à isenção de responsabilidade do arrematante é mais clara. Prevalendo o entendimento de que não haverá a transmissão das obrigações.

Mas, ressalte-se que esse não é um entendimento pacífico, podendo gerar discussões acerca de quem arcará com as obrigações inerentes ao bem, mesmo na falência, cujo argumento é:

"a dívida condominial possui natureza *“propter rem”* e, assim, acompanha o imóvel, não havendo que se cogitar de diferenciação entre a arrematação judicial e alienação comum".

#### **4. A destinação das execuções contra a massa falida em caso de penhora ou de o bem ter sido arrematado em leilão**

Conforme previsto no art. 6º da Lei 11.101/2005, serão suspensos o curso das prescrições e das ações e execuções que já tramitem em face do devedor. De onde se extrai que, não importa a fase em que estejam, serão suspensos!

Isso quer dizer que, mesmo que uma ação de execução ou cumprimento de sentença já tenha um bem penhorado, ou mesmo que já tenha havido até a arrematação, a mesma ficará suspensa e que os valores já eventualmente apurados em praça, sejam transferidos para o juízo da falência e o respectivo crédito deverá ser habilitado nos autos do processo da falência, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

Segundo entendimento da Rel. Ministra Nancy Andrighi, "com a edição da Lei. 11.101/05, respeitadas as especificidades da falência e da recuperação judicial, é competente o juízo universal para prosseguimento dos atos de execução, tais como alienação de ativos e pagamento de credores, que envolvam créditos apurados em outros órgãos judiciais [...] (2018, *online*).

E nesse sentido, ainda segue afirmando que, decretada a falência, a execução dos julgados, mesmo trabalhistas, terá início ou prosseguimento no juízo falimentar, mesmo que já se tenha efetuado a penhora em data anterior e, caso efetuada a alienação no juízo trabalhista, o seu produto será incorporado à massa, a fim de processar-se o concurso no juízo falimentar.

Nesse sentido são, dentre outros, os seguintes acórdãos:

**CONFLITO DE COMPETÊNCIA. JUÍZES VINCULADOS A TRIBUNAIS DIVERSOS. COMPETÊNCIA DO JUÍZO FALIMENTAR PARA A PRÁTICA DE ATOS QUE IMPLIQUEM RESTRIÇÃO PATRIMONIAL.**

1. Conflito de competência suscitado em 21.10.2013 Autos conclusos ao Gabinete em 04.02.2013, após resposta dos ofícios enviados e parecer do MPF.

2. Discute-se a competência para a prática de atos de execução determinados pelo juízo trabalhista, tendo em vista a falência da empresa executada.

3. O patrimônio da sociedade empresária não pode ser afetado por decisões prolatadas por juízo diverso daquele em que tramita seu processo de falência. Precedentes.

4. A jurisprudência desta egrégia Corte é firme no sentido de que, decretada a falência, as execuções contra a falida não podem prosseguir, mesmo havendo penhora anterior (EDcl nos EDcl no AgRg no CC 109.541/PE, Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Rel. p/ Acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 16/04/2012).

5. Conflito conhecido, para declarar a competência do JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO - SP.

(CC 130.994/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA Documento: 75733401 - Despacho / Decisão - Site certificado - DJe: 01/09/2017 Página 2 de 4 Superior Tribunal de Justiça SEÇÃO, julgado em 13/08/2014, DJe 19/08/2014) (ANDRIGHI, 2018, *online*).

E ainda,

**AGRAVO REGIMENTAL. CONFLITO DE COMPETÊNCIA. JUÍZO FALIMENTAR E JUSTIÇA DO TRABALHO. EXECUÇÃO TRABALHISTA. ARREMATÇÃO. REMESSA DO PRODUTO AO JUÍZO UNIVERSAL DA FALÊNCIA.**

1. Decretada a quebra, a Justiça do Trabalho é competente para definir o crédito trabalhista, que será, então, habilitado no juízo universal e atrativo da falência;

excepcionalmente, porém, se os bens já estiverem em praça, a arrematação terá curso, mas o produto será transferido para o juízo falimentar. Precedentes.

2. Eventual pedido de não repetição dos valores levantados na execução trabalhista deve ser formulado perante o juízo competente, na espécie, o juízo falimentar.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no CC 95.001/BA, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/04/2009, DJe 29/04/2009) (ANDRIGHI, 2018, *online*).

De modo que se conclui daí que, mesmo que já tenha havido a penhora e até a arrematação, tanto o bem, quanto o valor apurado, deve ser transferido para o juízo falimentar, a fim de que o credor se habilite.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em execuções já garantidas por penhora, mesmo que a mesma tenha se dado antes da decretação da falência, o juízo da falência será o competente para decidir o destino do bem ou dos valores obtidos com a venda, devendo o credor se habilitar nos autos da falência;

As providências a serem tomadas nas ações de responsabilidade civil, também passam pela habilitação, pois haverão de concorrer com os demais credores;

Cotas condominiais, que tenham vencido antes ou depois da falência, são entendidas como despesas da massa falida, tendo privilégios e precedendo aos créditos tributários;

Em se tratando da renovatória de aluguel em face da falida, é possível, se for conveniente para a empresa falida, tal renovação;

Por fim, uma vez que um bem da massa falida tem sua venda autorizada, mesmo que esteja eivado de dívidas, sejam elas de condomínio, sejam de IPTU, esses encargos, caso expresso no edital de praça, não serão transmitidos ao adquirente, mesmo em se tratando de obrigações “*propter rem*”, devendo tais dívidas serem objeto de habilitação nos autos da falência.

## REFERÊNCIAS

ANDRIGHI, Rel. Min. Nancy. **Conflito de Competência Nº 148.299 - DF (2016/0219188-0 – STJ**. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/494833918/conflito-de-competencia-cc-148299-df-2016-0219188-0/decisao-monocratica-494833928>. Acesso em: 23 jul. 2018.

CARIELO, Dyionísio Pinto. **Efeitos da Decretação da Falência nos Contratos de Locação (shopping center) do falido**. Disponível em: [http://ambitojuridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=15250](http://ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=15250). Acesso em: 22 jul. 2018.

COMETTI, Marcelo Tadeu. **Suspensão das ações individuais de credores do falido como mecanismo para a maximização do valor de seus ativos na falência**. Disponível em <http://www.cartaforense.com.br/conteudo/artigos/suspensao-das-acoes-individuais-de-credores-do-falido-como-mecanismo-para-a-maximizacao-do-valor-de-seus-ativos-na-falencia/17946>. Acesso em: 31 jul. 2018.

GALLOTTI, Maria Isabel. **Conflito de Competência Nº 148.299 - DF (2016/0219188-0)**. Disponível em: [https://jurisprudencia.s3.amazonaws.com/STJ/attachments/STJ\\_CC\\_148299\\_27589.pdf?Signature=dqnsXANFGyDDCdvAD5F4qG74jtM%3D&Expires=1532476680&AWSAccessKeyId=AKIAIPM2XEMZACAXCMB&response-content-type=application/pdf&x-amz-meta-md5-hash=fbf20bbf0188300c637f9ef0a1edd90a](https://jurisprudencia.s3.amazonaws.com/STJ/attachments/STJ_CC_148299_27589.pdf?Signature=dqnsXANFGyDDCdvAD5F4qG74jtM%3D&Expires=1532476680&AWSAccessKeyId=AKIAIPM2XEMZACAXCMB&response-content-type=application/pdf&x-amz-meta-md5-hash=fbf20bbf0188300c637f9ef0a1edd90a). Acesso em: 24 jul. 2018.

SÃO PAULO. Tribunal e Justiça. **Agravo e Instrumento Nº 0240797-54.2011.8.26.0000**. São Paulo. Disponível em: <http://fcaleiloes.com.br/blog/responsabilidade-do-arrematante-sobre-dividas-condominiais-e-de-iptu/>. Acesso em: 22 jul. 2018.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Recurso Especial - STJ. Nº 1.299.081** - SP (2011/0300529-4). Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=24178695&tipo=51&nreg=201103005294&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20120927&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 22 jul.2018.