

FGV DIREITO SP
MESTRADO PROFISSIONAL
DIREITO DOS NEGÓCIOS – TURMA 5 (2017)

A SUCESSÃO NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS

Alceu Conceição Machado Neto

Projeto de pesquisa apresentado ao
Mestrado Profissional da FGV Direito SP,
Orientador: André Rodrigues Correa

São Paulo
2017

1. Tema, contexto e delimitação de escopo

O arrendamento de imóveis é uma operação realizada diuturnamente em nosso país e não se reveste de maiores peculiaridades. A operação consiste basicamente na falta de interesse do proprietário em utilizar o seu imóvel e o interesse de um terceiro em explorar esse imóvel, mediante remuneração.

O presente trabalho tem a finalidade de analisar os reflexos da celebração do contrato de arrendamento, em relação ao arrendatário, quando o proprietário do imóvel está enfrentando dificuldades financeiras, em especial a possibilidade do arrendatário ser responsabilizado pelo pagamento da dívida do proprietário do imóvel.

Os reflexos serão analisados com base em decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo, o qual tem se posicionado de forma divergente sobre o tema.

Em determinados julgados, o Tribunal tem admitido a responsabilização do arrendatário, quando restar configurado que: (i) o arrendamento teria ocasionado confusão patrimonial; (ii) o arrendamento foi firmado para dissimular uma incorporação; (iii) o arrendamento teria ocasionado o trespasse fraudulento do imóvel; ou (iv) o imóvel está sendo utilizado pelo arrendatário para o exercício da mesma atividade comercial exercida anteriormente pelo proprietário.

Em outros julgados, o Tribunal não admite a responsabilização do arrendatário pelo pagamento da dívida de terceiro, com base nos seguintes fundamentos: (i) o contrato de arrendamento não se confunde com o trespasse; (ii) o contrato de arrendamento não se confunde ou abrange a sucessão empresarial; (iii) para configurar a responsabilidade do arrendatário precisaria ter ocorrido a absorção de todo o patrimônio do proprietário do imóvel; e (iv) é requisito indispensável que reste comprovada a insolvência do proprietário do imóvel.

A pesquisa terá por objeto analisar os fundamentos dessas decisões proferidas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, com o objetivo de constatar a solidez desses argumentos.

Além dessa análise serão expostos outros fundamentos doutrinários e legislativos que poderão auxiliar as futuras decisões envolvendo a questão em estudo.

O resultado da pesquisa terá a finalidade de demonstrar a forma de mitigar os riscos na celebração de contratos de arrendamento com proprietários em dificuldade financeira e a necessidade de se estabelecer um critério de análise da questão, principalmente, para garantir a fluidez do mercado de arrendamento de imóveis e evitar que o instituto da sucessão seja utilizado demasiadamente, como é feito na Justiça do Trabalho.

O grande interesse no estudo do tema é tentar estabelecer parâmetros para o reconhecimento da sucessão, com a finalidade de demonstrar que a responsabilização do terceiro somente deverá ocorrer em hipóteses excepcionais que preencham determinados requisitos.

A tentativa é evitar que a responsabilização de terceiros seja vista como algo natural, o que tem ocorrido no direito brasileiro após o advento do Código de Defesa do Consumidor, como bem destaca Bruno Salama.

Ressalte-se, por fim, que a pesquisa ficará restrita a análise da responsabilidade do arrendatário pelo pagamento de dívidas, que não tenham natureza tributária e trabalhista, do proprietário do imóvel arrendado. A exclusão das dívidas de natureza trabalhista decorre do fato de que no campo do direito do trabalho a sucessão de empresas é reconhecida com base em meras presunções e sempre com o objetivo de proteger os direitos dos empregados. Já, as dívidas de natureza tributária foram excluídas em razão da questão ter tratamento específico pelas normas do Código Tributário Nacional.

2. Modelo de pesquisa

O objetivo da presente pesquisa será analisar as decisões proferidas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, com a finalidade de identificar as duas correntes existentes sobre o tema pesquisado, demonstrando os fundamentos teóricos das decisões.

Tais fundamentos serão objeto de crítica com base na doutrina e legislação vigente, a fim de constatar se as decisões dos Tribunais não estão criando um ambiente de insegurança jurídica, ao imputar responsabilidade ao arrendatário em hipótese não prevista em Lei.

A pesquisa, portanto, será realizada sob a forma de uma reflexão sobre prática jurídica, com a finalidade de apresentar uma proposta de ação prática juridicamente embasada que possa permitir a celebração de contratos de arrendamento com maior segurança jurídica, mitigando os riscos de ser reconhecida uma eventual sucessão pelos débitos do proprietário do imóvel arrendado.

3. Problemas e quesitos

A pesquisa tem como objetivo final orientar os arrendatários sobre os riscos da celebração de contratos de arrendamento com proprietários de imóveis em dificuldade financeira e a forma de mitigar esses riscos. Com a finalidade de atingir o objetivo ora proposto, a pesquisa irá responder aos seguintes quesitos:

1) Há diversas decisões judiciais imputando ao arrendatário a responsabilidade pelo pagamento de dívidas, com credores de créditos não trabalhistas e tributários, do proprietário do imóvel arrendado. Quais os fundamentos adotados por essas decisões?

2) Quais são os fundamentos adotados pelas decisões judiciais contrárias a responsabilização do arrendatário pelo pagamento da dívida do proprietário do imóvel arrendado?

3) Existem outros fundamentos doutrinários e legais, não invocados pelas decisões judiciais analisadas, que podem ser utilizados para decidir a questão da responsabilidade do arrendatário pelo pagamento da dívida de terceiro?

4) A responsabilização do arrendatário poderá ser realizada de forma incidental na própria execução promovida pelo credor com o proprietário do imóvel arrendado ou terá que ser objeto de procedimento autônomo?

5) Qual é o prazo para o credor tentar responsabilizar o arrendatário para o pagamento da dívida do proprietário do imóvel?

6) A celebração de contratos de arrendamento pode ser considerada uma forma de proteção patrimonial? O arrendamento do imóvel acarreta dificuldades para o credor do proprietário do imóvel receber o seu crédito?

7) Mesmo que se admita a ilegalidade da celebração do contrato de arrendamento, a consequência seria responsabilizar o arrendatário pelo pagamento de dívidas de terceiro (proprietário do imóvel arrendado)?

8) De que forma podem ser mitigados os riscos de celebrar um contrato de arrendamento de imóvel com uma pessoa física/jurídica em dificuldade financeira?

Os quesitos supra formulados irão orientar o início da pesquisa, podendo ocorrer a formulação de novos questionamentos para solucionar problemas ora não previstos.

4. Justificação da relevância prática e do potencial inovador

A relevância do projeto de pesquisa decorre da incerteza existente sobre a eventual responsabilidade do arrendatário por dívidas do proprietário do imóvel objeto do arrendamento. O objetivo será identificar as hipóteses que estão acarretando a responsabilização do arrendatário por dívida de terceiro e analisá-las com base na doutrina e na legislação.

Tal análise terá o condão de demonstrar os parâmetros utilizados e orientar os futuros arrendatários dos eventuais riscos que poderão decorrer da celebração de contratos de arrendamento de imóveis.

O assunto tem relevância para tentar estabelecer um critério que ofereça segurança e previsibilidade na interpretação dos contratos de arrendamento de imóveis firmados com pessoas físicas e jurídicas em dificuldades financeiras.

O estabelecimento de um critério permitirá a melhora do funcionamento do mercado de arrendamento de imóveis, inclusive permitindo ao proprietário do imóvel, que já está enfrentando uma crise financeira, obter uma melhor negociação no valor da remuneração do contrato.

A falta de segurança e previsibilidade acarreta na diminuição do número de interessados em celebrar contratos de arrendamento de imóveis pertencentes a proprietários em dificuldades financeiras e muitas vezes acarreta em propostas de remuneração em valor bem inferior ao praticado no mercado, sob o pretexto de que

o arrendatário estará assumindo o risco de ser responsabilizado por dívidas de outrem.

Os precedentes dos Tribunais demonstram que há uma subjetividade na interpretação dos contratos de arrendamento, o que, acarretam decisões contraditórias para as mesmas situações fáticas. Ou seja, como bem define Eros Roberto Grau (2016, p.18), “*o Poder Judiciário, aqui, hoje, converte-se em um produtor de insegurança*”.

Mesmo reconhecendo que no mundo do direito não há apenas uma única interpretação correta. O reconhecimento de que, para cada caso concreto, há uma pluralidade de decisões juridicamente possíveis mostra-se desafiador, especialmente diante da tradição que identifica no processo interpretativo mecanismo capaz de assegurar a segurança e a previsibilidade. “*Ao não trazer uma única resposta adequada, a interpretação carrega consigo insegurança, escancarando a fragilidade que, muitas vezes, não se quer ver reconhecida*” (Forgioni, 2016).

Assim, o tema torna-se relevante na tentativa de orientar os futuros arrendatários dos eventuais riscos que poderão decorrer da celebração de contratos de arrendamento de imóveis.

Ressalte-se, ainda, que o potencial inovador decorre do fato de que não há doutrina específica tratando do tema, tampouco há uma tendência dos Tribunais pacificarem as suas decisões.

5. Fontes e métodos de investigação

Inicialmente, será realizada a pesquisa das decisões proferidas perante o Tribunal de Justiça de São Paulo com o objetivo de demonstrar a existência de duas posições antagônicas sobre a questão objeto de estudo e identificar as razões de decidir adotada por cada uma das posições.

Identificada as razões de decidir do Tribunal pesquisado será realizado um amplo estudo doutrinário na tentativa de demonstrar qual posição jurisprudencial está melhor fundamentada.

Além da análise das decisões do Tribunal e da pesquisa doutrinária, o trabalho será amparado na análise legislativa, a fim de constatar quais disposições legais amparam as duas correntes adotadas pelo Tribunal.

A análise legislativa não ficará restrita apenas aos fundamentos invocados pelo Tribunal, mas também abrangerá eventuais dispositivos legais – não invocados pelo Tribunal – que poderão contribuir para a solução da divergência existente.

6. Familiaridade com o objeto, acessibilidade de informações e envolvimento pessoal

O interesse pelo tema surgiu após assessorar uma empresa do agronegócio interessada em arrendar uma unidade produtiva de propriedade de uma empresa em dificuldade financeira. Após as partes terem definido todas as bases da negociação, inclusive tendo estabelecido que o arrendamento seria precedido de autorização judicial, a futura arrendatária foi apresentar o projeto ao seu principal banqueiro, o qual não recomendou a realização da operação em virtude do risco de sucessão.

Além dessa experiência, o autor da pesquisa tem trabalhado em diversas discussões judiciais envolvendo a tentativa de responsabilização do arrendatário por dívidas do proprietário do imóvel.

Nessas discussões judiciais fica evidenciado a inexistência de expressa disposição legal sobre o tema e a existência de duas correntes antagônicas sobre o assunto.

A intenção da pesquisa é fomentar a discussão acadêmica sobre o tema, o qual ainda não foi devidamente tratado, com o objetivo de analisar os fundamentos das decisões judiciais e criticá-los a luz da doutrina e jurisprudência.

O acesso a base de dados das decisões proferidas pelos Tribunais é público e o inteiro teor das decisões está disponível na página da internet do Tribunal de Justiça de São Paulo, portanto, não haverá qualquer dificuldade na realização da pesquisa.

Em que pese não haver obra específica sobre o tema, as razões invocadas pelo Tribunal para responsabilizar ou não o arrendatário por dívidas do proprietário do imóvel são objeto de diversas obras doutrinárias nacionais.

7. Indicação de literatura especializada e obras de referência

COSTA, Daniel Carnio. *A Responsabilidade patrimonial primária e secundária do sócio pelas dívidas da empresa*. Direito Processual Empresarial: estudos em homenagem ao professor Manoel de Queiroz Pereira Calças. Gilberto Gomes Bruschi (coords.) – Rio de Janeiro: Elsevier, 2012.

FORGIONI, Paula A. *Contratos empresariais: teoria geral e aplicação*. 2 ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016.

FORGIONI, Paula A. *A Interpretação dos negócios empresariais no Novo Código Civil*. In: Revista de Direito Mercantil, industrial, econômico e financeiro n. 130. São Paulo: Malheiros, 2003.

FORGIONI, Paula A. *Interpretação dos negócios empresariais*. In: Contratos empresariais: Fundamentos e Princípios dos Contratos Empresariais. Wanderley Fernandes (coord). São Paulo, Saraiva, 2007 (série GVlaw).

GRAU, Eros Roberto. *Por que tenho medo de Juízes: (a interpretação/aplicação do direito e os princípios)*. 7ª. ed. refundida do Ensaio e discurso sobre a interpretação/ aplicação do direito - São Paulo: Malheiros, 2016.

MELLO, Rogerio Licastro Torres. *Responsabilidade executiva secundária: a execução em face do sócio, do cônjuge, fiador e afins*. 2 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015. Coleção Liebman. Coordenação: Teresa Arruda Alvim Wambier, Eduardo Talamini.

OLIVEIRA, Marcelo Roseno. *A previsibilidade das decisões judiciais como condição para o desenvolvimento econômico no estado liberal brasileiro*. In: POMPEU, Gina Marcílio. Estado, constituição e economia. Fortaleza: Fundação Edson Queiroz: Universidade de Fortaleza, 2008.

PENTEADO, Luciano de Camargo. *Efeitos Contratuais perante Terceiros*. São Paulo: Quartier Latin, 2007.

PINHEIRO, Armando Castelar. *Magistrados, Judiciário e Economia no Brasil*. Direito e Economia. In Decio Zylbersztajn e Rachel Sztajn. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005 – 5ª. reimpressão.

SALAMA, Bruno Meyerhof. *O fim da responsabilidade limitada no Brasil*. São Paulo: Malheiros, 2014.

SCHIAVI, Mauro. *Da responsabilidade patrimonial*. Acessado em 10/06/2017, in <http://vlex.com/vid/da-responsabilidade-patrimonial-516275006>, p. 164/198.

SCHUARTZ, Luis Fernando. *Consequencialismo jurídico, racionalidade decisória e malandragem*. In: MACEDOR JR, Ronaldo Porto e BARBIERI, Catarina Helena Cortada (orgs). *Direito e interpretação: racionalidades e instituições*. São Paulo: Saraiva, 2011.

SUNDFELD, Carlos Ari Vieira. *Princípio é preguiça?* In: MACEDOR JR, Ronaldo Porto e BARBIERI, Catarina Helena Cortada (orgs). *Direito e interpretação: racionalidades e instituições*. São Paulo: Saraiva, 2011.

THEODORO NETO, Humberto. *Efeitos externos do Contrato: direitos e obrigações na relação entre contratantes e terceiros*. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (Coord.). *Processo de Execução e afins*. São Paulo: Ed. RT, 1998.

8. Sumário preliminar

Introdução

1. Responsabilidade do arrendatário por dívidas do proprietário do imóvel na jurisprudência selecionada do Tribunal de Justiça de São Paulo.

1.1. Critérios de pesquisa adotados.

1.2. Casos em que foi reconhecida a responsabilidade e os fundamentos utilizados pelas decisões judiciais.

1.2.1 Análise crítica dos fundamentos utilizados pelas decisões judiciais favoráveis a sucessão.

1.2.1.1. Da atividade exercida no imóvel.

1.2.1.2. Trespasse fraudulento do imóvel.

1.2.1.3. Confusão patrimonial e operacional entre arrendatária e proprietária do imóvel.

1.2.1.4. Fixação da remuneração do contrato de arrendamento em valor variável.

1.2.1.5. O contrato de arrendamento utilizado com a finalidade de dissimular incorporação empresarial.

1.3. Casos em que foi afastada a responsabilidade e os fundamentos utilizados pelas decisões judiciais.

1.3.1 Análise crítica dos fundamentos utilizados pelas decisões judiciais contrárias a sucessão.

1.3.1.1. A insolvência do proprietário do imóvel deverá restar configurada.

1.3.1.2. O contrato de arrendamento não se confunde ou abrange a sucessão empresarial.

1.3.1.3. A sucessão empresarial depende de elementos seguros e não pode ser presumida.

1.3.1.4. O contrato de arrendamento não acarreta a aquisição do imóvel.

1.3.1.5. Necessidade de absorção de todo o patrimônio.

2. Fundamentos não invocados pelas decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo, que podem ser utilizados para decidir a questão da responsabilidade do arrendatário pelo pagamento da dívida de terceiro.

3. O procedimento a ser observado para responsabilizar o arrendatário pelo pagamento da dívida do proprietário do imóvel.

3.1. A responsabilização poderá ser feita de forma incidental ou deverá ser observado um procedimento autônomo?

3.2. Há prazo para pleitear a responsabilização do arrendatário?

4. As consequências do contrato de arrendamento para os credores do proprietário do imóvel.

5. Consequências decorrentes do reconhecimento da irregularidade do arrendamento.

Conclusão e recomendações práticas.

Referências bibliográficas

