

# PODER JUDICIÁRIO

## TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 1261790-6,  
DE CURITIBA – 2ª VARA DE FALÊNCIAS E  
RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**AGRAVANTE: ESSENCIS SOLUÇÕES  
AMBIENTAIS S/A**

**AGRAVADOS: HELCIO KRONBERG E MASSA  
FALIDA DE STIRPS EMPREENDIMENTOS LTDA**

**RELATOR: DES. VITOR ROBERTO SILVA**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA.  
CONTRATO DE SUB-LOCAÇÃO FIRMADO  
APÓS A DECRETAÇÃO DA QUEBRA.  
AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO JUDICIAL.  
NULIDADE ABSOLUTA. CONTRADITÓRIO E  
AMPLA DEFESA. VIOLAÇÃO. INEXISTÊNCIA.  
RECURSO NÃO PROVIDO.**

**Vistos, relatados e discutidos estes autos de  
Agravo de Instrumento nº 1261790-6, em que é agravante Essencis  
Soluções Ambientais S/A e são agravados Helcio Kronbeg e outra.**

**Trata-se de agravo de instrumento voltado  
contra decisão proferida nos autos de falência sob nº 1423-  
89.2009.8.16.0185, pela qual foi declarada a nulidade do contrato de  
sublocação de imóvel da Massa Falida, firmado entre a agravante e a**



Estado do Paraná

# PODER JUDICIÁRIO

## TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Agravo de Instrumento nº 1261790-6 – fl. 2

empresa Arcis Empreendimentos e Participações Ltda, determinando-se a suspensão de quaisquer atividades no imóvel, a sua imediata reintegração de posse em favor da Massa Falida e a retirada de detritos do imóvel, às expensas da agravante (fls. 23/33,v-TJ).

Alega a agravante, em síntese, que: a) Arcis Empreendimentos e Participações S/A firmou, em 20/11/2008, contrato de locação do imóvel de matrícula 49.468 com Stirps Empreendimentos Ltda, antes, portanto, da decretação da falência desta; b) em 01/02/2011 sublocou o bem da locatária Arcis, negócio noticiado nos autos da falência; c) agiu de boa fé e não pode ser afetada por eventual nulidade do contrato; d) informações novas acerca de conduta ilícita do locador e do sublocador não viciam o negócio jurídico, à época perfeito; e) cabe à massa falida suportar a nova relação locatícia, pois dela foi regularmente informada e nada fez; f) obteve todas as licenças necessárias; g) recebe resíduos de todo Estado do Paraná e tem capacidade, inclusive, de receber resíduos industriais perigosos; h) de acordo com o art. 119, VII, da Lei de Falências, a falência do locador não resolve, de per si, o contrato de locação; i) o administrador judicial teve vista dos autos em diversas oportunidades e em nenhuma delas se manifestou acerca do contrato de sublocação; j) a nulidade do contrato foi declarada sem que que lhe fosse oportunizado o contraditório e a ampla defesa; e, k) somente após três anos houve contrariedade ao uso do imóvel, manifestação, portanto, preclusa.

Requeru a antecipação dos efeitos da tutela, para depositar em juízos os aluguéis vencidos e vincendos, a



Estado do Paraná

# PODER JUDICIÁRIO

## TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Agravo de Instrumento nº 1261790-6 – fl. 3

concessão de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, o seu provimento (fls. 03/21-TJ).

O recurso foi recebido com a atribuição do efeito pleiteado (fls. 210/212,v-TJ), foi respondido pela Massa Falida de Stirps Empreendimentos S/A (fls. 267/271-TJ) e o juízo de origem prestou informações (fls. 222/228-TJ).

A Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo provimento parcial do recurso (fls. 295/307-TJ).

### É o relatório.

A questão cinge-se ao exame da validade do contrato de sublocação do imóvel de propriedade da Massa Falida de Stirps Empreendimentos Ltda, pactuado entre a agravante Essencis Soluções Ambientais S/A e a empresa Arcis Empreendimentos e Participações Ltda.

Nada obstante ter sido atribuído efeito suspensivo ao recurso e ter havido antecipação dos efeitos da tutela recursal, não assiste razão à agravante.

Isso porque, a toda evidência, a sublocação do imóvel ocorreu ao arrepio da lei, na medida em que o contrato foi formalizado quase 18 meses após a decretação da falência de Stirps Empreendimentos, ao passo que é consabido que *“desde a decretação*



Estado do Paraná

# PODER JUDICIÁRIO

## TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Agravo de Instrumento nº 1261790-6 – fl. 4

*da falência ou do sequestro, o devedor perde o direito de administrar os seus bens ou deles dispor” (art. 103, LF).*

Consequência lógica é que a anuência do sócio ao negócio é irrelevante e não possui o condão de convalidá-lo, pois a sublocação somente seria legal e eficaz caso expressamente autorizada pelo juízo falimentar, após manifestações do Administrador Judicial e do Ministério Público<sup>1</sup>, o que não ocorreu. Incensurável, portanto, a conclusão da magistrada no sentido da nulidade do ato, aliás, reforçada, pelas suas minuciosas informações.

Ademais, conquanto previsto no art. 119, VII, da LF<sup>2</sup>, que a falência do locador não resolve o contrato de locação, não se pode olvidar que a viabilidade acerca da manutenção deste negócio também se submete à apreciação do Administrador Judicial ou do Comitê, de acordo com o art. 117 da lei de regência<sup>3</sup>.

Por outro lado, diversamente do sustentado, o juízo e a Massa Falida não tiveram ciência plena do pactuado, visto que a petição protocolizada pela ora agravante em outubro de 2011 (fls. 198/199-TJ), frise-se 08 (oito) meses após a sublocação, constitui mera

<sup>1</sup> Art. 24, LF: “Não havendo Comitê de Credores, caberá ao administrador judicial ou, na incompatibilidade deste, ao juiz exercer suas atribuições.”

Art. 114, LF: “O administrador judicial poderá alugar ou celebrar outro contrato referente aos bens da massa falida, com o objetivo de produzir renda para a massa falida, mediante autorização do Comitê.”

<sup>2</sup> “Nas relações contratuais a seguir mencionadas prevalecerão as seguintes regras: VII – 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;”

<sup>3</sup> “Os contratos bilaterais 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.”



Estado do Paraná

# PODER JUDICIÁRIO

## TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Agravo de Instrumento nº 1261790-6 – fl. 5

notícia sobre a celebração do contrato de sublocação e pedido para seu registro na matrícula do imóvel, desacompanhada do respectivo instrumento.

Noutras palavras, a agravante comunicou o negócio muito tempo depois de sua celebração e, sem qualquer autorização judicial, iniciou suas atividades no local, se é que isso já não tinha ocorrido logo depois da assinatura do contrato. Isso, convenhamos, não corresponde à boa-fé, até porque ciente da quebra, não direcionou pagamento algum à massa. Nem mesmo o tempo decorrido poderia levá-la à conclusão da existência de autorização judicial ao negócio. A tanto era imprescindível autorização judicial inequívoca, haja vista a condição de falida da sublocadora, fato de pleno conhecimento da agravante.

De qualquer sorte, sobre tal informação houve manifestação da Massa Falida, em janeiro de 2012, no sentido de indeferir o pedido de registro do contrato, ao entendimento de que o *“contrato de sub-locação padece de nulidade absoluta”* (fls. 233/235-TJ).

E também houve pronunciamento judicial, *verbis* (fl. 229-TJ):

**VI – Indefiro o pedido de fls. 618/619, uma vez que a locação noticiada foi firmada à revelia deste Juízo e portanto não produz qualquer efeito.**



Estado do Paraná

# PODER JUDICIÁRIO

## TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Agravo de Instrumento nº 1261790-6 – fl. 6

Por fim, não há que se falar em violação ao princípio do contraditório e da ampla defesa, eis que a validade do contrato foi questão trazida à apreciação do juízo pela própria agravante, sendo incoerente aduzir que ao pronunciamento judicial sobre a validade do contrato deveria preceder nova manifestação do interessado.

De resto, quanto à manifestação da Procuradoria-Geral de Justiça, a adoção das providências ali indicadas, conquanto pertinentes ao interesse da massa, não impedem o cumprimento da decisão agravada. Ao revés, o estudo das atuais condições do imóvel, vale dizer, seu potencial econômico por conta da atuação da agravante, é mais viável com a área desocupada, o que, aliás, permitirá avaliação mais célere e segura do atual estado do bem.

Nessas condições, voto no sentido de negar provimento ao agravo de instrumento, para manter a declaração de nulidade e ineficácia do contrato de sublocação, bem como as determinações dela consequentes (suspensão de atividades, interrupção de obras e afins).

**Nessa conformidade:**

**ACORDAM** os integrantes da Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por



Estado do Paraná

# PODER JUDICIÁRIO

## TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Agravo de Instrumento nº 1261790-6 – fl. 7

unanimidade, em negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator.

Presidiu o julgamento o Excelentíssimo Senhor Desembargador Luis Espíndola, sem voto, e acompanharam o voto do Relator o Excelentíssimo Senhor Desembargador Marcelo Gobbo Dalla Dea e o Excelentíssimo Senhor Desembargador Pericles Bellusci de Batista Pereira.

Curitiba, 13 de maio de 2015.

**Des. VITOR ROBERTO SILVA**

= Relator =

Assinado Digitalmente