



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1808522 - SP (2019/0098803-4)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : BANCO BTG PACTUAL S.A
ADVOGADOS : PAULO DÓRON REHDER DE ARAÚJO - SP246516
RENAN TADEU DE SOUZA SOARES - SP313488
RECORRIDO : CRUZEIRO DO SUL S/A CORRETORA DE VALORES E
MERCADORIAS - MASSA FALIDA
RECORRIDO : BANCO CRUZEIRO DO SUL S.A - MASSA FALIDA
ADVOGADO : ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO -
ADMINISTRADOR JUDICIAL - SP098628

EMENTA

DIREITO EMPRESARIAL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. DENÚNCIA PELO ADMINISTRADOR JUDICIAL. ART. 119, VII, DA LEI N. 11.101/2005. EXCLUSÃO AUTOMÁTICA DE MULTA CONTRATUAL. INEXISTÊNCIA. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ E DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL. RECURSO PROVIDO.

1. O art. 119, VII, da Lei n. 11.101/2005 concede ao administrador judicial a prerrogativa de denunciar o contrato de locação, mas não prevê expressamente a exclusão do pagamento de multa contratual decorrente da rescisão.

2. A multa contratual possui caráter compensatório, destinada a ressarcir o locador pelas perdas ocasionadas pela rescisão antecipada, como vacância do imóvel e custos para obtenção de novo locatário, não configurando penalidade punitiva.

3. A interpretação sistemática da Lei n. 11.101/2005, notadamente o § 2º do art. 117, que prevê indenização em contratos bilaterais afetados pela falência, reforça que a extinção contratual deve respeitar o princípio da boa-fé contratual, garantindo compensação ao contratante prejudicado.

4. O art. 18, c, da Lei n. 6.024/1974 aplica-se a contratos unilaterais, não sendo aplicável aos contratos bilaterais, como os de locação, que permanecem regidos pelos princípios gerais do direito

contratual, inclusive o equilíbrio econômico entre as partes.

5. A isenção automática da multa contratual prevista em contrato bilateral afrontaria o equilíbrio contratual e acarretaria prejuízo desproporcional ao locador, ferindo os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato.

6. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 18 de março de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1808522 - SP (2019/0098803-4)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : BANCO BTG PACTUAL S.A
ADVOGADOS : PAULO DÓRON REHDER DE ARAÚJO - SP246516
RENAN TADEU DE SOUZA SOARES - SP313488
RECORRIDO : CRUZEIRO DO SUL S/A CORRETORA DE VALORES E
MERCADORIAS - MASSA FALIDA
RECORRIDO : BANCO CRUZEIRO DO SUL S.A - MASSA FALIDA
ADVOGADO : ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO -
ADMINISTRADOR JUDICIAL - SP098628

EMENTA

DIREITO EMPRESARIAL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. DENÚNCIA PELO ADMINISTRADOR JUDICIAL. ART. 119, VII, DA LEI N. 11.101/2005. EXCLUSÃO AUTOMÁTICA DE MULTA CONTRATUAL. INEXISTÊNCIA. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ E DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL. RECURSO PROVIDO.

1. O art. 119, VII, da Lei n. 11.101/2005 concede ao administrador judicial a prerrogativa de denunciar o contrato de locação, mas não prevê expressamente a exclusão do pagamento de multa contratual decorrente da rescisão.

2. A multa contratual possui caráter compensatório, destinada a ressarcir o locador pelas perdas ocasionadas pela rescisão antecipada, como vacância do imóvel e custos para obtenção de novo locatário, não configurando penalidade punitiva.

3. A interpretação sistemática da Lei n. 11.101/2005, notadamente o § 2º do art. 117, que prevê indenização em contratos bilaterais afetados pela falência, reforça que a extinção contratual deve respeitar o princípio da boa-fé contratual, garantindo compensação ao contratante prejudicado.

4. O art. 18, c, da Lei n. 6.024/1974 aplica-se a contratos unilaterais, não sendo aplicável aos contratos bilaterais, como os de locação, que permanecem regidos pelos princípios gerais do direito

contratual, inclusive o equilíbrio econômico entre as partes.

5. A isenção automática da multa contratual prevista em contrato bilateral afrontaria o equilíbrio contratual e acarretaria prejuízo desproporcional ao locador, ferindo os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato.

6. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto pelo BANCO BTG PACTUAL S.A., com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão assim ementado (fls. 139-142):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. HABILITAÇÃO DE CRÉDITO. Pretensão de inclusão no quadro geral de credores de valor relativo à cláusula penal prevista em contrato de locação em que a ora agravada, falida, figurou como locatária e a ora agravante como fiadora. Impossibilidade. Faculdade de denúncia do contrato atribuída ao liquidante, sem o pagamento de multa. Art. 34 da Lei n.º 6.024/1974 c/c art. 119, VII, da Lei n.º 11.101/2005, que conferem também à instituição financeira em liquidação extrajudicial a denúncia da locação com a dispensa da aplicação de multa rescisória. Recorrente que deve ser voltar contra a locadora, diante da inexigibilidade do débito. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

Opostos embargos declaratórios, estes foram rejeitados. Eis a ementa (fls. 200-202):

DECISÃO MONOCRÁTICA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Inexistência dos vícios previstos no art. 1.022 do Novo Código de Processo Civil. Utilização de embargos de declaração com nítido propósito infringente. Inadmissibilidade. DECISÃO MANTIDA. EMBARGOS REJEITADOS.

Em suas razões recursais, o recorrente alega violação dos seguintes artigos:

(a) 119, VII, da Lei n. 11.101/2005, pois referido dispositivo legal não exclui a obrigação de pagamento da cláusula penal, sendo que a interpretação lógica e sistemática utilizada pelo Tribunal de origem violou o texto expresso da Lei.

(b) 4º da Lei n. 8.245/1991, na medida em que prevê que o locatário poderá devolver o imóvel locado com prazo determinado, mediante pagamento da multa pactuada.

(c) 18, c, da Lei n. 6.024/1974, visto que se aplica somente às hipóteses de contratos unilaterais, sendo que o contrato firmado entre as partes, de locação, é bilateral.

O Tribunal de origem admitiu o recurso especial (fls. 238-239).

É o relatório.

VOTO

Na origem, consta que o Banco Cruzeiro do Sul S.A. firmou contrato de locação não residencial com a Quilombo Empreendimentos e Participações Ltda., figurando o Banco BTG Pactual S.A. como fiador, mediante oferecimento de Carta Fiança. Com a liquidação extra judicial do locatário, a locadora notificou o locatário sobre a extinção do contrato de locação e, posteriormente, notificou o fiador exigindo o adimplemento da multa contratual pela rescisão antecipada. Em seguida, o fiador, ora recorrente, realizou o pagamento da quantia de R\$ 177.565,75, relativa à multa contratual, sub-rogando-se no direito da locadora.

Com a habilitação do crédito de R\$ 177.565,75 na falência, o Juízo de primeiro grau, ao decidir o incidente de impugnação, entendeu que, nos termos do art. 119, VII, da Lei n. 11.101/2005, a denúncia do contrato de locação era prerrogativa do liquidante, não ensejando a incidência de qualquer cláusula penal; que, dessa forma, por estar ausente a obrigação de pagamento pela entidade em liquidação extrajudicial, o fiador pagou dívida inexigível por sua conta e risco, não tendo direito à inclusão do crédito.

Interposto recurso de agravo de instrumento, o Tribunal de origem manteve a decisão atacada.

Sobreveio então o recurso especial.

A respeito da impossibilidade de habilitação do crédito da ora recorrente no quadro geral de credores, o Tribunal *a quo* assim se manifestou (fls. 140-142):

4. Ajuizou a ora agravante a presente habilitação, objetivando a inclusão no quadro geral de credores da ora agravada o importe de R\$ 177.565,75, visto que constou equivocadamente o valor de R\$ 542,00. Informou que o pagamento decorreu das obrigações locatícias assumidas e não quitadas pela falida em contrato de locação em que a habilitante figurou como fiadora.

A falida afirmou que quando do pagamento da fiança pela habilitante, aquela já estava em liquidação extrajudicial, de modo que incabível a pretensão da habilitação do valor concernente à cláusula penal prevista no contrato de locação em que houve a prestação da fiança.

A decisão agravada julgou improcedente o pleito de habilitação, com fundamento no artigo 119, VII, da Lei n.º 11.101/2005, aplicável à liquidação extrajudicial por força do disposto no artigo 34 da Lei n.º 6.024/1974.

5. A decisão não comporta reparo.

6. O dispositivo supracitado, que serviu de fundamento para a decisão agravada, ao tratar dos efeitos da decretação da falência sobre as obrigações dos devedores, dispõe que:

“Art. 119. 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; (...)”

7. A interpretação lógica do dispositivo é no sentido de que a faculdade de denúncia do contrato de locação, atribuída ao administrador judicial, ou ao liquidante, na hipótese de falência do locatário, o exime da cobrança de multas. Caso contrário, não faria sentido a previsão legal.

Neste sentido, “*se o falido figurar na posição de locatário, o administrador judicial estará em situação confortável, na medida em que terá discricionariedade para escolher entre (i) a manutenção do contrato pelo período que entender conveniente aos interesses da massa ou (ii) a resolução a qualquer momento, sem multa ou penalidade contratual.*”

Na mesma linha interpretativa, SERGIO CAMPINHO leciona que “*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.*”

A interpretação lógica do dispositivo legal que faculta a denúncia do contrato de locação sem o pagamento de multa é corroborada pela interpretação sistemática da Lei n.º 11.101/2005, que ao tratar dos efeitos da decretação da falência em contratos bilaterais em sentido amplo, prevê no §2º do artigo 117 o direito à indenização do contratante, ao passo que não a prevê no artigo 119, VII.

8. Deste modo, irrelevante que artigo 18, 'c', da Lei Federal n.º 6.024/74 não se aplique a contratos bilaterais, visto que o fundamento para a decisão de primeiro grau, mantido nesta sede, para o indeferimento da habilitação é o artigo 119, VII, da Lei de Recuperações Judiciais e Falência, aplicável também às liquidações

extrajudiciais por força do artigo 34 da Lei n.º 6.024/1974.

9. Por fim, anoto que, como o pagamento da cláusula penal prevista no contrato de locação não era devido, diante do quanto acima exposto, compete à fiadora, que pagou débito inexigível, socorrer-se das vias ordinárias em face do locador, a fim de reaver o valor que pretendia habilitar na falência da agravada.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso.

O inciso VII do art. 119 da Lei n. 11.101/2005 confere ao administrador judicial a prerrogativa de denunciar o contrato de locação a qualquer tempo, possibilitando a extinção da locação para melhor administrar os interesses da massa falida.

No entanto, o texto não menciona a exclusão da obrigação de pagar a multa contratual decorrente dessa rescisão. Isso sugere que a prerrogativa de denúncia não é sinônimo de isenção de penalidades previamente pactuadas.

Ressalte-se que a multa contratual tem caráter compensatório e não punitivo. Visa cobrir as perdas decorrentes da rescisão antecipada, como a vacância do imóvel e os custos para encontrar um novo inquilino. Assim, exonerar o locatário falido desse pagamento seria penalizar injustamente o locador, já que se trata de penalidade previamente estabelecida entre as partes contratantes.

Ademais, o § 2º do art. 117 prevê indenização em contratos bilaterais afetados pela falência, o que reforça que, em situações de extinção contratual por parte do locatário falido, deve ser garantida compensação ao contratante prejudicado.

Desse modo, a ausência de previsão similar no art. 119 não deve ser interpretada como dispensa automática da multa.

Por fim, diferentemente de contratos unilaterais (regidos pelo art. 18, c, da Lei n. 6.024/1974), em que cláusulas penais podem ser afastadas pela falência, os contratos bilaterais, como os de locação, continuam regidos pelos princípios

gerais da boa-fé contratual e do equilíbrio econômico, não havendo norma que autorize a exclusão automática da multa.

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para revogar o acórdão recorrido e determinar que o recorrente fique sub-rogado no direito da locatária, podendo habilitar na falência o seu crédito de R\$ 177.565,75.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.808.522 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0098803-4

Número de Origem:

00362039320168260100 10715484020158260100 21131872520188260000

Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO BTG PACTUAL S.A

ADVOGADOS : PAULO DÓRON REHDER DE ARAÚJO - SP246516

RENAN TADEU DE SOUZA SOARES - SP313488

RECORRIDO : CRUZEIRO DO SUL S/A CORRETORA DE VALORES E

MERCADORIAS - MASSA FALIDA

RECORRIDO : BANCO CRUZEIRO DO SUL S.A - MASSA FALIDA

ADVOGADO : ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO - ADMINISTRADOR
JUDICIAL - SP098628

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de março de 2025