

Insolvência e contrato de locação

Por **Marco Miguel Pereira Rodrigues, Patrícia Anjos Azevedo**

Locação em que o locatário é o insolvente

Conforme prevê o n.º 1 do art.º 108.º do CIRE, a declaração de insolvência não implica a suspensão do contrato de locação em que o insolvente seja locatário. Esta regra é contrária (e, portanto, especial) ao previsto no art.º 102.º, n.º 1 do CIRE, que determina a suspensão do contrato até que o administrador da insolvência decida o seu destino. Uma vez que o locatário continua a usufruir do gozo do bem, deverá continuar também a pagar a respetiva renda ou aluguer, o que configurará um crédito sobre a massa - cfr. art.º 51.º, n.º 1, alíneas e) e f).

Todavia, e caso se entenda não ser conveniente para os interesses da massa insolvente, o administrador da insolvência pode, de acordo com o n.º 1 do art.º 108.º do CIRE, denunciar o contrato, com um pré-aviso máximo de 60 dias, contando que a lei ou o contrato não prevejam prazo inferior.

A denúncia do contrato pelo administrador da insolvência nos termos acima descritos obrigará ao pagamento (como crédito sobre a insolvência) das retribuições previstas no n.º 3 do art.º 108.º.

Refira-se ainda que a lei, na maior parte dos casos, refere-se à locação (rendas e alugueres). Apenas muito pontualmente restringe a sua aplicação ao contrato de arrendamento (como é o caso do n.º 2 do art.º 108.º, que se refere especificamente ao arrendamento para habitação). Ora, parecem aqui incluir-se não só os contratos de arrendamento, mas também os contratos de aluguer - cfr. art.º 1023.º do Código Civil.

Assim, podemos claramente afirmar que o n.º 2 do art.º 108.º do CIRE vem prever uma disciplina particular para as hipóteses em que o locado se destina à habitação do insolvente. Neste caso, o administrador da insolvência não pode denunciar o contrato, mas apenas declarar que o direito ao pagamento de rendas vencidas depois de decorridos 60 dias sobre tal declaração não será exercível no processo de insolvência. O senhorio terá o direito de exigir (a título de crédito sobre a insolvência) uma indemnização pelos prejuízos sofridos para a hipótese de despejo por falta de pagamento de alguma ou algumas das rendas, até ao

montante correspondente a um trimestre de rendas.

Atente-se ainda ao disposto no n.º 4 do mesmo art.º 108.º do CIRE: encontra-se em causa o facto de a resolução do contrato por parte do administrador da insolvência se encontrar vedada se tiver por fundamento a falta de pagamento das rendas que respeitem ao período anterior à declaração de insolvência - art.º 108.º, n.º 4, alínea a); ou a deterioração da situação financeira do locatário, que perigará o cumprimento - art.º 108.º, n.º 4, alínea b). Daí que, com fundamento na falta de pagamento das rendas referentes ao período posterior à data da declaração de insolvência, poderá ser resolvido o contrato.

Além disso, no n.º 5 do art.º 108.º do CIRE, a lei vem prever ainda a possibilidade de resolução do contrato, com fundamento em insolvência do locatário, pelo locador ou pelo locatário, caso o bem locado ainda não tenha sido entregue à data da declaração de insolvência.

Locação em que o insolvente é o locador

Nos termos do art.º 109.º do CIRE, caso o insolvente seja o locador, a declaração de insolvência deste não suspende a execução do contrato de locação. A sua denúncia por qualquer uma das partes apenas se afigura possível no final do prazo em curso, ressalvando-se os casos de renovação obrigatória, conforme prevê o n.º 1 do art.º 109.º do CIRE.

Deste modo, mantém-se em vigor o contrato de locação, bem como as obrigações de ambas as partes:

- (i) do lado do locador, o administrador da insolvência deverá continuar a assegurar o gozo da coisa para os fins a que se destina - art.º 1031.º, alínea b) do Código Civil;
- (ii) do lado do locatário, este deverá continuar a pagar ao administrador da insolvência a renda ou o aluguer, nos termos acordados - art.º 1038.º, alínea a) do Código Civil.

Contudo, ressalve-se que, se a coisa ainda não tiver sido entregue ao locatário à data da declaração de insolvência, aplica-se o disposto no n.º 5 do art.º 108.º do CIRE, *mutatis mutandis* - cfr. art.º 109.º, n.º 2 do CIRE.

Quanto ao n.º 3 do art.º 109.º do CIRE, este dedica-se à alienação da coisa locada no processo de insolvência. Nesse caso, o locatário não fica privado dos direitos que lhe são reconhecidos pela lei civil, designadamente o direito à manutenção da sua posição contratual e o direito de preferência - cfr. art.º 1057.º do Código Civil. Assim, em caso de transmissão do direito com base no qual o contrato de locação foi celebrado, transmitem-se *ipso iure* os direitos e as obrigações do locador, o que configura uma regra de natureza imperativa pelo que não pode, por isso, em princípio, ser afastada por vontade das partes.

Relembre-se, ainda, que o arrendatário não insolvente conserva ainda o direito de preferência - art.ºs 1091.º do Código Civil e 31.º do Regime do Arrendamento Urbano. Neste sentido, deverá o administrador da insolvência cumprir a correspondente obrigação legal, devendo assim efetuar notificação para preferência (cfr. art.º 416.º do Código Civil, aplicável por força do art.º 1091.º, n.º 4 do mesmo diploma), para o efeito comunicando ao arrendatário o projeto de venda e as cláusulas do contrato que se dispõe a celebrar. O arrendatário não insolvente deve ter conhecimento do acordo completo, para se pronunciar dentro do prazo devido, ou seja, oito dias, salvo se tiver aceite prazo mais curto ou lhe for fixado prazo mais longo (art.º 416.º, n.º 2 do Código Civil).

Na hipótese de o administrador da insolvência violar a preferência, o arrendatário *in bonis* poderá fazer valer o seu direito mediante a ação de preferência, constante no art.º 1410.º do Código Civil, de modo a obter para si a coisa alienada em violação da preferência legal.