



PROCESSO Nº3186/21

FOLHA DE INSTRUÇÃO Nº _____

À Chefia do NSAJ,

Iniciaram-se os presentes autos através de expediente de viúva de proprietário de imóvel locado para esta Fundação, solicitado que passe a ser a representante do contrato.

Pois bem.

Registro, desde logo, que os contratos de locação de bens imóveis possuem regime jurídico híbrido, sendo aplicado, predominantemente, o regime jurídico privado (Lei nº 8.245/91 e o Código Civil), e, ainda, as normas do regime de direito público (Lei nº 8.666/93).

Nesse sentido, consigna a Lei nº. 8245/91 (que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes) que:

Art. 10. Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros.

Por decorrência, tem-se que a morte do locador não rescinde o contrato de locação, sendo que, neste caso, os herdeiros legítimos assumem a condição de locador, com o contrato prosseguindo normalmente.

Assim, a partir do momento do óbito, ainda que não haja alteração formal no instrumento assinado, todos os herdeiros, conjuntamente, passam a ser considerados locadores.

No mesmo sentido é o Código Civil Brasileiro, que assim dispõe:

Art. 577. Morrendo o locador ou o locatário, transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado.

Tal regramento tem por escopo proteger o locatário, com a transmissão da locação realizada de forma automática, sem a necessidade de realização de um novo contrato, mantendo-se integralmente o contrato originário, assinado pelo locador falecido, evitando que a locação seja extinta tão somente pela morte do locador.

Note-se que, em princípio, o contrato de locação não é *intuitu personae*, sendo passível de transmissão aos herdeiros do locador e do locatário até que se alcance o prazo convencional estipulado (art. 1.784 do CC). Trata-se de uma

sub-rogação contratual, pela qual os herdeiros assumem a posição econômica do falecido (*Código civil comentado: doutrina e jurisprudência/Claudio Luf Bueno de Godoy...{et al.}; coordenação César Peluso. 12. ed., rev. e atual. Barueri/SP: Manole, 2018.*)

Enquanto não realizada a divisão dos bens, todos os herdeiros, conjuntamente, passam a ser considerados locadores.

Nesse sentido, a titularidade da locação poderá ser transferida ao Espólio dos bens deixados pelo de cujos.

Note-se que a defesa dos interesses do acervo hereditário é exercida pelo espólio, representado pelo inventariante, conforme dispõe o artigo 75, inciso VII, do novo Código de Processo Civil, caso existente inventário em aberto, ou inexistente este, por todos os sucessores do falecido.

No presente caso, considerando que a viúva apresenta-se como representante, deve ser juntada procuração dos demais herdeiros outorgando poderes à viúva para representá-los nos atos referentes ao imóvel, inclusive recebimento dos alugueis, sem a qual não poderá ser efetuado o pagamento dos alugueis à viúva.

Ademais, de maneira a permitir um maior controle administrativo e também a deixar formalizada a ocorrência, é de bom alvitre a celebração de Termo Aditivo, com a alteração da parte do contrato.

Ressalte-se, no mais, que após a partilha, se ainda vigente o contrato, aquele a quem ficar destinado o imóvel locado passa a ser o novo locador.

Em 02/06/2021, em
Maurício F. F. F. F.
Consultor Jurídico
NSAJ/FUNPAPA/PMB

Jo DA/FUNPAPA

Para conhecimento e providências
Em: 08/06/21