

Quinta-feira, 10 de junho de 2010.

Artigo:

Banco não consegue retirar inquilina de imóvel adquirido em razão de dívida com a ex-proprietária

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) impediu a imissão na posse direta de um imóvel pelo Banco Bradesco S.A., credor de empresa que perdeu a propriedade do bem em ação de autofalência. A decisão foi unânime. O recurso foi movido pela EZ Consultoria Administração e Participações Ltda., inquilina do imóvel por um prazo de 25 anos, em contrato celebrado com a empresa falida. Com a decisão, a empresa de consultoria permanece como locatária do imóvel e o Bradesco assume a posição de locador, até então ocupada pela falida.

O imóvel que estava locado para a EZ Consultoria era de propriedade da empresa falida. Mas houve a perda da propriedade em ação de autofalência em razão de o bem ter sido transferido para o Banco Bradesco (credor da locadora), com ordem de imissão na posse, ou seja, ordem para o banco adquirir a posse efetiva do bem. O contrato que definiu o prazo de 25 anos para locação foi devidamente averbado e continha cláusula expressa de vigência em caso de alienação. O prazo de locação termina em janeiro de 2016.

A questão era verificar se o Bradesco poderia ter a posse direta do imóvel ou se o contrato de locação deveria ser observado pelo banco, mesmo não tendo sido ele que efetuou o contrato. A empresa de consultoria alega que possui direito líquido e certo de permanecer na posse do imóvel, e que seria impossível a sua imissão (para o Bradesco) mediante ação de falência, uma vez que o meio adequado seria a ação de despejo. Na condição de inquilina, a empresa de consultoria teria direito à posse do imóvel, em especial por ter contrato anterior à falência e vigente por tempo determinado. Por sua vez, o Bradesco defende a imissão na posse, argumentando que

haveria fraude na locação. Isso porque há indicação de não pagamento dos aluguéis e coincidência do representante legal do locador falido (ex-proprietária) e da locatária (empresa de consultoria).

O Tribunal de Justiça do Paraná concedeu a liminar para impedir a imediata imissão na posse pelo banco, possibilitando à empresa de consultoria permanecer como inquilina do imóvel. Mas o banco recorreu e a liminar foi modificada, o que ocasionou a análise do recurso pelo STJ.

O relator, ministro João Otávio de Noronha, considerou que a empresa de consultoria não é parte no processo de falência, mas sim interessada. Por isso, cabe o questionamento em mandado de segurança. O ministro reconheceu que a Lei n. 8.245/1991 autoriza a desocupação do imóvel em caso de venda do bem durante a vigência do contrato. Mas lembrou que a legislação estabelece uma exceção: se a locação tiver sido acordada por tempo determinado e se no contrato, devidamente averbado na matrícula do imóvel, existir cláusula de vigência em caso de alienação. No processo consta que o referido contrato atende aos requisitos legais para continuar vigorando mesmo com a alienação do bem, o que demonstra regularidade da posse pela inquilina (empresa de consultoria).

O ministro também ponderou a inadequação da discussão acerca da fraude num mandado de segurança: "Assim, para haver a posse do imóvel adjudicado, o recorrido (Banco Bradesco) deve lançar mão de via processual adequada, na qual serão discutidas todas as questões controvertidas, inclusive as referentes a eventual irregularidade existente no contrato de locação". Como a empresa de consultoria exerce a posse direta do imóvel, em razão de contrato, e como o banco contesta a legalidade desse acordo, "faz-se necessária a manutenção do locatário (inquilino) na posse direta do bem", concluiu o relator. Os outros ministros da Quarta Turma acompanharam esse entendimento.

Processo: RMS 26348

**Fonte: Superior Tribunal de Justiça, Últimas Notícias –
Publicada em 09/06/2010 (www.stj.gov.br).**