

**DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - FALÊNCIA - IMÓVEL COMERCIAL - DESOCUPAÇÃO  
- IMPOSSIBILIDADE - SUBLOCAÇÃO - IRREGULARIDADE - INFRAÇÃO CONTRATUAL -  
PREJUÍZO - AUSÊNCIA - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO**

**Ementa:** Decisão que determina a continuidade dos negócios do falido. Proprietário de imóvel que não possui qualquer relação contratual com o falido, que, não obstante, ocupa o imóvel em razão de uma sublocação tida como irregular. Impossibilidade de discutir, nos autos da falência, direitos de contrato de locação firmados com terceiros, sobremaneira para buscar impedir a continuidade temporária dos negócios do falido. Pretensão do locador de obter, por vias transversas, os mesmos efeitos que adviriam da ação de despejo movida contra a locatária. Recurso desprovido.

AGRAVO nº 1.0518.03.052014-3/006 - Comarca de Poços de Caldas - Agravante: Lojas Arapuã S.A. - Agravada: Massa Falida de Droga Thermas Ltda. representada pelo síndico Silvestre Azevedo Ferraz - Relator: Des. BRANDÃO TEIXEIRA

**Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 30 de janeiro de 2007. -  
*Brandão Teixeira* - Relator.

**Notas taquigráficas**

O Sr. Des. *Brandão Teixeira* - Cuidam os autos de agravo de instrumento interposto por Lojas Arapuã S.A. contra a v. decisão copiada às f. 12/15-TJMG, que determinou a continuidade das atividades da falida, pelo prazo de 90 dias, exclusivamente no estabelecimento situado na Rua Assis Figueiredo, nº 1.131, em Poços de Caldas.

Sustenta a agravante que é proprietária do imóvel urbano localizado na Rua Assis Figueiredo, nº 1.131, em Poços de Caldas, que locou dito imóvel a Argentina Bizon Gomes, e que esta sublocou o bem a terceiros, para fins de instalação de um estabelecimento farmacêutico, sem que, em momento algum, tenha comunicado tal fato à locadora. Ocorre que essa sociedade comercial que ali se instalou veio a ter sua falência decretada pelo MM. Juízo agravado, estando sem pagar os aluguéis

devidos. Informa que ajuizou ação de despejo, por falta de pagamento e também em razão da infração contratual (sublocação não autorizada do imóvel). Expõe que, ainda assim, o douto Juízo da falência determinou a continuidade das atividades da falida, determinando a reserva de valores referentes ao aluguel. Argumenta que a v. decisão recorrida retirou da agravante seu legítimo direito à ação de despejo, por meio da qual pretende a desocupação do prédio, além de ter criado um liame obrigacional indesejável, privando-a dos aluguéis que poderia receber, em razão de uma nova locação do bem. Requer seja cassada a v. decisão recorrida, para que seja declarada a impossibilidade de a massa continuar qualquer atividade no imóvel (f. 02/07-TJMG).

A liminar recursal foi indeferida pela v. decisão de f. 117 e 117-v.-TJMG.

Embora intimada, a agravada não ofertou contra-razões de recurso (v. certidão de f. 119-TJMG).

O ilustrado Procurador de Justiça Antônio César Mendes Martins oficiou nos autos às f. 122/124-TJMG, alegando que "o prosseguimento do negócio do falido é medida excepcional e, no caso, tem prazo certo e há ordem para 'a venda antecipada do imobilizado' (f. 12/15), sendo de rigor que, no procedimento falimentar, não preponderam, com exclusividade, as regras de uma relação locatícia comum (art.

117, inciso VII, da Lei n. 11.101/2005)”. Por esses fundamentos, opinou pelo desprovemento do agravo.

Conheço do recurso porque próprio, tempestivo e regularmente processado.

Proprietário de imóvel que não possui qualquer relação contratual com o falido.

Decisão que determina a continuidade dos negócios do falido.

Conforme se depreende das razões de recurso e também das peças que compõem o presente recurso de agravo, a ora agravante Lojas Arapuã S.A. celebrou contrato de locação comercial com Argentina Bizon Gomes (v. instrumento copiado às f. 23/25-TJMG). Esse contrato teria sido firmado pelo prazo de 3 anos, para vigorar de março de 1999 a março de 2002, e tinha como objeto o imóvel localizado na Rua Assis Figueiredo, nº 1.131, em Poços de Caldas.

Ocorre que, naquele imóvel, teria sido instalada a filial da sociedade comercial Droga Thermas Ltda. (ora agravada), a qual teve sua falência decretada pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas.

Diante do alegado inadimplemento dos aluguéis e também em razão da alegada infração contratual decorrente da sublocação do imóvel, em abril de 2006, a agravante aforou ação de despejo contra Argentina Bizon Gomes (f. 101/104-TJMG).

Ocorre que, paralelamente a esses fatos, em fevereiro de 2006, o MM. Juízo da falência de Droga Thermas havia determinado a continuidade das atividades da massa falida, pelo prazo de 90 dias, exclusivamente no imóvel onde se encontra a filial (ou seja, no imóvel da agravante). Mais: em março de 2006, quando tomou ciência dos fatos aqui versados, também determinou fosse procedida a reserva do valor

do aluguel, colocando-o à disposição da locadora (f. 110/111-TJMG).

Assim postos os fatos, vê-se que razão não assiste à agravante.

Se a agravante não tem, e jamais teve, qualquer relação contratual com a falida, então não é credora da massa. Por conseqüência, nada tem a deduzir na falência.

Demais disso, a continuidade dos negócios da massa falida em nada impede o prosseguimento da ação de despejo, e também em nada afeta seus direitos de locadora e proprietária, de pretender reaver o imóvel e buscar receber seus créditos, em face da locatária do bem. Se, adiante, a ação de despejo for julgada procedente, caberá à agravante (locadora) fazer cumprir a sentença, contra aquele que detiver o imóvel.

Por fim, deve-se registrar que, além de a continuidade dos negócios ter sido determinada por prazo certo (90 dias, há muito vencidos), ainda cuidou o douto Juízo monocrático de, cautelosamente, determinar a reserva dos valores referentes aos aluguéis, deferindo sua liberação à locadora.

Enfim: não se verifica qualquer prejuízo que a agravante pudesse estar suportando, em razão da v. decisão recorrida.

Conclusão.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

Custas, pela agravante.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Caetano Levi Lopes* e *Francisco Figueiredo*.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO.

---:-