
Novo proprietário pediu prédio ocupado por supermercado

O vice-presidente do Superior Tribunal de Justiça, ministro Edson Vidigal, no exercício da Presidência, concedeu liminar ao Sonda Supermercados Exportação e Importação Ltda, de São Paulo. Com a decisão de Edson Vidigal, a determinação do despejo fica suspensa até o julgamento do recurso especial em que o supermercado discute a questão.

O Sonda aluga uma loja no Shopping Center Matarazzo, antes pertencente à S/A Indústria Reunidas F. Matarazzo que, por causa de uma execução fiscal, entregou o imóvel à penhora. A ordem de despejo foi determinada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo após pedido da Companhia Zaffari, nova proprietária do prédio.

O Sonda Supermercados Exportação e Importação Ltda entrou com uma medida cautelar no STJ. Na ação, pede ao Tribunal a suspensão da ordem de despejo até o julgamento de um recurso especial em que pretende trazer a questão principal à análise dos ministros da Corte superior.

Segundo o supermercado, para que o imóvel fosse ocupado foi realizado um contrato de locação com a S/A Indústria Reunidas F. Matarazzo, devidamente registrado. No acordo, estaria prevista uma cláusula de vigência em caso de venda do imóvel.

A Indústria Matarazzo, por causa de uma execução fiscal movida pela Fazenda do Município de São Paulo, penhorou o Shopping Center Matarazzo e, conseqüentemente, a loja ocupada pelo Sonda Supermercados. Em seguida, o imóvel foi a leilão sendo arrematado pela Companhia Zaffari Comércio e Indústria.

Como nova proprietária do prédio, a Zaffari pediu o despejo do então ocupante do imóvel. O supermercado, por sua vez, alegou que, em caso de alienação do imóvel a terceiros, o contrato, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, “deve prevalecer em todos seus termos, cláusulas e condições, sob a proteção da Lei do Inquilinato artigo 8º e do Código Civil, artigo 1197”.

O Juízo de primeiro grau rejeitou a ação de despejo. A Zaffari apelou e o Tribunal de Justiça de São Paulo modificou a sentença entendendo que “a venda rompe a locação”. Ao decidir a favor da Zaffari, o TJ-SP decretou o despejo do supermercado com prazo de 30 dias para a desocupação da loja. Inconformado, o Sonda Supermercados entrou com um recurso especial.

Além do recurso, o supermercado também interpôs, diretamente no STJ, uma medida cautelar com o objetivo de suspender a ordem de despejo até o julgamento do recurso. Na cautelar, o Sonda destacou o investimento de R\$ 15 milhões nas instalações da loja e o prejuízo que o despejo pode causar, como a perda de cerca de R\$ 7 milhões em estoques de mercadorias.

O ministro Edson Vidigal concedeu a liminar entendendo serem relevantes os fundamentos do recorrente contra o despejo antes da decisão final da discussão. “Tenho que há de prevalecer, em hipóteses como a destes autos, o mandamento constitucional de que ‘a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário qualquer ameaça de lesão a um direito’ – artigo 5º, XXXV”, afirmou.

O mérito da medida cautelar do Sonda Supermercados será julgado pela Quinta Turma, sob a relatoria do ministro José Arnaldo da Fonseca.

MC 5.269/SP

Date Created

25/08/2002