



## STJ mantém ordem para empresa pagar aluguel vencido

O presidente do Superior Tribunal de Justiça, Cesar Asfor Rocha, indeferiu liminar pedida pela empresa TCS Consultoria Treinamentos e Sistemas. Com a rejeição, fica mantida a condenação da empresa ao pagamento dos aluguéis atrasados à Fundação José de Paiva Netto.

A fundação ajuizou ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis contra a TCS. A empresa, por sua vez, protocolou contestação argumentando o não-enquadramento do bem imóvel objeto do conflito naquele contrato. Sustentou que o referido imóvel era bem público, não podendo haver enquadramento desse objeto na Lei 8.245/91, que regulamenta os contratos de aluguel.

Em sua decisão, o ministro Cesar Rocha destacou que não se verifica a existência concomitante dos requisitos autorizadores da medida liminar, quais sejam, a fumaça do bom direito e o perigo na demora. Para o ministro, afasta-se, em princípio, a ocorrência da plausibilidade jurídica do pedido, que, segundo parece, depende da análise aprofundada dos fatos e circunstâncias das causas, pois, conforme decidido na apelação, a locatária não se enquadra na exceção da lei do inquilinato quanto ao despejo, porquanto não se qualifica como estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo poder público.

Em primeira instância, os pedidos foram julgados procedentes decretando-se a rescisão do contrato firmado entre as partes, tendo como objeto o imóvel. Além disso, a TCS foi condenada ao pagamento dos aluguéis e acessórios vencidos até a entrega das chaves, limitando a obrigação dos fiadores ao prazo de vigência do contrato em janeiro de 2007.

A TCS apelou da sentença pedindo efeito suspensivo. Alegou tratar-se de uma instituição de ensino franquizada. O Tribunal de Justiça do Distrito Federal indeferiu a apelação por entender que havia a posse mansa e pacífica da Fundação José de Paiva Netto.

Inconformada, a empresa recorreu ao STJ por meio de medida cautelar com pedido de liminar, pedindo efeito suspensivo da decisão de segunda instância, já que esta teria violado dispositivos legais, por desconsiderar a posse irregular do locador, além de negar benefícios constantes na Lei 8.245/91 referente a despejo quando se trata de instituição de ensino.

**MD 14.488**

**Date Created**

20/08/2008