

Venda de imóvel em recuperação judicial não afasta preferência do locatário

O direito de preferência do locatário, previsto pela Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), também se aplica aos casos em que a alienação do imóvel locado ocorre como parte do plano de recuperação judicial da empresa proprietária.

A decisão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, ao julgar recurso em que se discutia a possibilidade de venda direta do imóvel, quando aprovada pelos credores no plano de recuperação judicial e homologada em juízo.

A conclusão da Turma é que a venda ocorrida no âmbito do plano de recuperação da empresa locadora não caracteriza a venda judicial a que se refere o artigo 32 da Lei do Inquilinato. Por isso, deve ser respeitado o direito de preferência do locatário, previsto no artigo 27.

O artigo 27 da lei garante o direito de preferência do locatário na aquisição do imóvel, mas o artigo 32 dispõe que essa preferência não alcança a venda por decisão judicial. A Turma entendeu, no caso julgado, que permanece o direito de preferência e que a contagem do prazo decadencial para seu exercício deve ter início com a ciência inequívoca de todas as condições definitivas do negócio.

O caso envolve o prédio onde funciona o Hotel Sofitel, na avenida Atlântica, em Copacabana, Rio de Janeiro. O imóvel pertence à Veplan Hotéis e Turismo, empresa em processo de recuperação judicial, e é alugado à Nova Riotel Empreendimentos Hoteleiros, que há 15 anos administra o hotel no local.

Conforme relatado no recurso interposto no STJ, o conselho de credores aprovou a alienação do imóvel por preço mínimo de R\$ 170 milhões, como parte do plano de recuperação judicial da Veplan. O negócio foi acertado diretamente com uma terceira empresa, ao preço de R\$ 184 milhões.

O juízo da recuperação entendeu que essa proposta poderia não ser a melhor e determinou que o imóvel fosse a leilão. A decisão foi contestada no Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, que vetou a realização do leilão e homologou a venda negociada diretamente. Logo depois de lavrada a escritura de compra e venda, a Nova Riotel reivindicou o direito de preferência.

O juízo de primeira instância reconheceu a preferência da locatária, mas o TJRJ reformou a decisão para afastar esse direito e manter a venda direta. Para o tribunal estadual, a venda foi feita por decisão judicial, o que afastaria o direito de preferência previsto na Lei do Inquilinato.

Em seu recurso para o STJ, a locatária alegou que não se tratou de venda por decisão judicial, pois o negócio entabulado diretamente entre a Veplan e os compradores decorreu da vontade exclusiva das partes, enquanto na venda judicial não há manifestação de vontade do proprietário.

Além disso, afirmou que, na venda judicial, o procedimento de alienação é público, o que lhe possibilitaria participar do leilão. A locatária afirmou que a perda do seu direito de preferência afronta o artigo 47 da Lei 11.101/05 (Lei de Recuperação Judicial e Falência), tendo em vista que teria oferecido

proposta mais vantajosa.

Segundo o relator no STJ, ministro João Otávio de Noronha, o conteúdo do plano de recuperação é proposição do próprio devedor, negociada com os credores. A modalidade de venda direta ali realizada, disse Noronha, encontra respaldo no artigo 145 da Lei 11.101, que prevê homologação do juiz para a alienação aprovada pelos credores. Isso, acrescentou, não converte a alienação na venda por decisão judicial de que trata o artigo 32 da Lei 8.245.

“Ainda que tal venda possa ter sido a única alternativa para tornar viável o plano de recuperação da empresa, não se pode afirmar que decorre de decisão judicial. Note-se que, a teor do parágrafo 3º do artigo 56 da Lei 11.101, qualquer alteração no plano que fosse aprovada na assembleia de credores dependeria de anuência do devedor. Portanto, sua manifestação de vontade em momento algum é subtraída ou desrespeitada pelos credores ou mesmo pelo juiz”, afirmou Noronha.

Para o ministro, a “venda por decisão judicial”, apontada no artigo 32 da Lei do Inquilinato como hipótese de exceção ao direito de preferência do locatário, “abrange aqueles casos em que a alienação do bem decorre da vontade soberana do estado, seja no bojo de uma execução forçada, seja no bojo de um procedimento de jurisdição voluntária, porém decorrente de uma exigência legal”.

Com o provimento do recurso, a 3ª Turma reconheceu o direito de preferência da locatária na aquisição do prédio. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.374.643

Date Created

18/05/2014