

---

## Justiça Federal autoriza despejo de empresa em recuperação judicial

A Justiça Federal de São Paulo autorizou o despejo proposto por um fundo imobiliário contra uma empresa em recuperação judicial. De acordo com a sentença, no caso não se aplica a suspensão de todas as ações contra a empresa, por se encontrar em recuperação judicial, pois o fundo imobiliário busca a recuperação de seu imóvel e não a cobrança dos aluguéis atrasados.

De acordo com o advogado **Marcelo José Lomba Valença**, do Aidar SBZ Advogados, o devedor deixou de pagar os aluguéis a partir da recuperação judicial. “Ou seja, ainda que o despejo fosse concentrado na recuperação, foi comprovado que a recuperação era um artifício protelatório da ruína financeira da empresa, porque ela não tinha recursos nem para pagar o aluguel corrente”, explica.

No caso, a empresa e o fundo imobiliário firmaram um contrato atípico de locação de um imóvel para desenvolvimento de atividade de indústria e comércio. Como não houve o pagamento dos aluguéis mesmo após notificação, o fundo imobiliário ingressou com ação de despejo, conforme previsto em contrato.

Uma cláusula do contrato considera que o não pagamento dos aluguéis nos respectivos vencimentos caracteriza infração legal e contratual, autorizando o locador, ao seu exclusivo critério, cobrar a quantia devida acionando a fiança bancária, ou considerar o contrato rescindido, ajuizando ação de despejo por falta de pagamento ou cobrança de aluguéis e encargos.

Ao analisar o caso, o juiz José Henrique Prescendo, da 22ª Vara Cível Federal de São Paulo, explicou que há no contrato uma cláusula especificando que o contrato será regido pela Lei 8.245/1991. Entretanto, nas disposições constantes na lei que são contrárias ao contrato prevalecerá o que foi acordado.

“Portanto, ocorrendo o inadimplemento da parte locatária poderá o locador cobrar a quantia devida acionando a fiança bancária ou ajuizando imediatamente ação de despejo. No caso, o autor optou por ajuizar a presente ação, uma vez que até a presente data o réu não apresentou a citada fiança concedida por instituição financeira, descumprindo, assim, obrigação de constituir garantia”, complementou. Seguindo o que estava disposto no contrato, o juiz determinou a rescisão do contrato e o despejo da empresa.

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

**Date Created**

02/03/2014