

RADAR STOCHE FORBES - PREVENÇÃO E RESOLUÇÃO DE DISPUTAS

JURISPRUDÊNCIA

- Ação de dissolução parcial de sociedade, desligamento de sócio e recurso cabível;
- Aquisição de imóvel, denúncia de locação e ação adequada;
- Validade da cláusula de renúncia ao direito de revisão do valor do aluguel;
- Onerosidade excessiva, COVID-19, contrato de locação, restrição de uso e revisão do valor do aluguel; e
- Recuperação judicial, opção por ulterior demanda para fins de satisfação do crédito e sujeição ao plano.

JURISPRUDÊNCIA

Ação de dissolução parcial de sociedade, desligamento de sócio e recurso cabível

No recente julgamento do Ag em REsp 1.900.019-AgInt, a 4ª Turma do STJ entendeu que o pronunciamento que desliga o sócio da sociedade em sede de ação de dissolução parcial de sociedade tem natureza de decisão interlocutória e é recorrível por agravo de instrumento. Por isso, não conheceu da apelação interposta no caso.

Como já dito por ocasião do julgamento do REsp 1.954.643 pela 3ª Turma, em que se afirmou a natureza de sentença de tal pronunciamento e o consequente cabimento da apelação para a sua impugnação, há argumentos para os dois lados nessa discussão; o que não se pode admitir é a negativa da fungibilidade recursal nessas circunstâncias, presente nos dois julgamentos aqui mencionados.

Aquisição de imóvel, denúncia de locação e ação adequada

No julgamento do REsp 1.864.878, a 3ª Turma do STJ decidiu que “o adquirente de imóvel locado tem direito de denunciar o contrato de locação na forma do art. 8º da Lei nº 8.245, mas só poderá reaver a posse direta do imóvel mediante o ajuizamento da ação de despejo, nos termos do art. 5º da mesma lei, sob pena de malferir o direito de terceiro que regularmente ocupa o bem”.

De acordo com o julgado, “a ação adequada para reaver o imóvel em casos de aquisição de imóvel locado é a ação de despejo, não servindo para esse propósito a ação de imissão de posse”.

Validade da cláusula de renúncia ao direito de revisão do valor do aluguel

Conforme decidido pela 4ª Turma do STJ no julgamento do Ag em REsp 1.557.074-AgInt-AgInt, é válida a cláusula contratual de renúncia ao direito de revisão do valor do aluguel em matéria de locação imobiliária.



Nos termos da decisão, “a disposição contratual de renúncia à revisão do valor de aluguel de imóvel não residencial é compatível com os arts. 19 e 45 da Lei nº 8.245/1991”.

Onerosidade excessiva, COVID-19, contrato de locação, restrição de uso e revisão do valor do aluguel

No julgamento do REsp 1.984.277, a 4ª Turma do STJ decidiu pela caracterização da onerosidade excessiva no âmbito de relação locatícia prejudicada pelas restrições de utilização do imóvel decorrentes das medidas de combate à pandemia da COVID-19 e autorizou redução no valor do respectivo aluguel.

Nas palavras do acórdão, “ficou demonstrada a efetiva redução do faturamento da empresa locatária em virtude das medidas de restrição impostas pela pandemia da COVID-19. Por outro lado, a locatária manteve-se obrigada a cumprir a contraprestação pelo uso do imóvel pelo valor integral e originalmente firmado, situação que evidencia o desequilíbrio econômico e financeiro do contrato”.

E concluiu: “nesse passo, embora não se contestem os efeitos negativos da pandemia nos contratos de locação para ambas as partes - as quais são efetivamente privadas do uso do imóvel ou da percepção dos rendimentos sobre ele - no caso em debate, considerando que a empresa locatária exercia a atividade de *coworking* e teve seu faturamento drasticamente reduzido, a revisão do contrato mediante a redução proporcional e temporária do valor dos aluguéis constitui medida necessária para assegurar o restabelecimento do equilíbrio entre as partes”.

Recuperação judicial, opção por ulterior demanda para fins de satisfação do crédito e sujeição ao plano

Ao julgar o REsp 1.851.692-EDcl, a 4ª Turma do STJ decidiu que o credor que deixa de se habilitar na recuperação judicial e opta por aguardar o seu desfecho para ulteriormente propor demanda própria para a satisfação do seu crédito fica sujeito às condições estabelecidas no plano de recuperação.



Nos termos do acórdão, “o tratamento normativo conferido aos retardatários é justamente o de impor a eles consequências menos vantajosas do que aquelas impostas aos credores que habilitaram ou retificaram seus créditos dentro do prazo legal. Tal racionalidade - estimular a participação no conclave e inibir a conduta resistente - também deve incidir sobre o credor, que, não constando do quadro de credores da recuperação, fez a opção por cobrar o seu crédito posteriormente”.

Contatos para eventuais esclarecimentos:

GUILHERME GASPARI COELHO

E-mail: gcoelho@stoccheforbes.com.br

LUIS GUILHERME BONDIOLI

E-mail: lgbondioli@stoccheforbes.com.br

RAFAEL PASSARO

E-mail: rpassaro@stoccheforbes.com.br

WILSON MELLO NETO

E-mail: wmello@stoccheforbes.com.br

ANA CLARA VIOLA LADEIRA

E-mail: acviola@stoccheforbes.com.br

FLÁVIA PERSIANO GALVÃO

E-mail: fgalvao@stoccheforbes.com.br

LAURA BASTOS DE LIMA

E-mail: lbastos@stoccheforbes.com.br

MARIA LUCIA PEREIRA CETRARO

E-mail: mcetraro@stoccheforbes.com.br

PEDRO HENRIQUE QUITETE BARRETO

E-mail: pbarreto@stoccheforbes.com.br

The logo for Stocche Forbes Advogados, featuring the company name in white capital letters inside a red rectangular box.

STOCHE FORBES

A D V O G A D O S

O Radar Stocche Forbes – Prevenção e Resolução de Disputas tem por objetivo informar nossos clientes e o público em geral sobre os principais temas discutidos nas esferas administrativa e judicial, bem como as recentes alterações legislativas e regulamentares no âmbito do setor Prevenção e Resolução de Disputas

Esse boletim tem caráter meramente informativo e não deve ser interpretado como um aconselhamento legal.

www.stoccheforbes.com.br

SÃO PAULO | RIO DE JANEIRO | BRASÍLIA | BELO HORIZONTE | RIBEIRÃO PRETO