

J.448
/

ESTADO DE MATO GROSSO
MINISTÉRIO PÚBLICO
24ª Promotoria de Justiça
(Feitos Gerais da Fazenda Pública)
Comarca de Cuiabá-MT

Processo nº 0219/00
1ª Vara Cível (Especializada em Cartas Precatórias e Falências)
FALÊNCIA
Massa Falida – TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e
OUTROS

MM. juiz,

I.

Aguardo designação de data para audiência (fls. 1435), em entendendo Vossa excelência pela necessidade de sua realização.

II.

Pedido de fls.1438/1440:

Trata-se de pedido formulado pela **Massa Falida** que pretende dar em arrendamento o imóvel da TREZE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CERÂMICA S/A, constante de uma área de 04 hectares e 600 metros quadrados, localizada na Estrada da Guarita, s/nº, Várzea Grande, Estado de Mato Grosso, onde se encontram as instalações das antigas fábricas de tijolos.

Sustenta o pedido no fato de que os maquinários fornos e barracões ali existentes, que já estavam em

1.449
X

péssimo estado de conservação, pioraram ainda mais com a ação do tempo.

Indica como interessada no arrendamento, a COOPERCER – Cooperativa dos Ceramistas de Várzea Grande, que propõe o pagamento mensal pelo arrendamento da área e equipamentos de valor entre R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) a R\$ 3.000,00 (três mil reais).

Junta fotos que demonstram o estado de abandono em que se encontram a área e equipamentos.

É o relato sucinto.

III.

A – Quanto ao arrendamento.

1. Não há dúvida que o contrato de arrendamento com terceiro, sob a responsabilidade do Síndico, possibilitará a guarda e conservação do imóvel nos termos do artigo 72 da Lei de Falências.

Segundo o mencionado dispositivo legal:

“Os bens arrecadados ficarão sob a guarda do síndico ou de pessoa por este escolhida, sob a responsabilidade dele, podendo o falido ser incumbido da guarda de imóveis e mercadorias”

Nos termos do preceito legal, **“o síndico é o depositário nato dos bens arrecadados. Pode ele confia-los a outra pessoa, inclusive ao próprio falido, se se tratar de imóveis ou mercadorias, mas a responsabilidade será ~~das~~, sempre e exclusivamente, de vez que as pessoas por ele escolhidas nada mais serão do que seus prepostos”** (*Roteiro das Falências e Concordatas* – Maximiliano Cláudio A. Fuhrer, 10ª edição – Editora Revista dos Tribunais).

J. 450
X

Nada mais lógico que se possa arrendar o imóvel e equipamentos, constituindo-se tal ato em nada mais do que confiar tais bens a outrem, mediante compensação, tal como procede quanto aos contratos de trabalho firmados com auxiliares para a administração da massa.

É certo que, o entendimento doutrinário, é no sentido de que **“a administração do patrimônio falimentar tem por escopo, não a sua frutificação como no caso da administração dos bens de incapazes, mas a sua conservação para serem levados à alienação. Cabe, pois, ao Síndico a grave tarefa de conservá-los, para converter os respectivos bens em bom dinheiro, através da venda em leilão”** (*Curso de Direito Falimentar* – Rubens Requião, 1º volume – Editora Saraiva, 17ª edição, pág. 268)

Assim, o arrendamento deve preservar o caráter alienatório que a falência confere aos bens arrecadados, e no dizer de *Rubens Requião, ob. cit., pág. 31*, **“com o intento final de execução forçada, isto é, o de promover a satisfação dos credores através da liquidação judicial dos bens do devedor”**

Assim entendo que não há obstáculo ao arrendamento, desde que sejam observados certos requisitos.

B – Forma do arrendamento

Assim como quando na falência se faz necessária a venda antecipada de certos bens, também o arrendamento que ao que parece é necessário, há que se sujeitar a certas regras que garantam o interesse econômico dos credores, da massa falida, bem como a preservação do bem.

1. Não é necessário que o valor do arrendamento seja suficiente para se auferir frutos do imóvel que, a rigor, atualmente está dando prejuízos, já que só para a sua guarda e segurança estão sendo investidos R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais) mensais. Contudo, o valor a ser estipulado para efeito

J.451
X

do contrato de arrendamento não pode ser ínfimo, havendo que ser pautado em avaliação, considerando-se o valor de mercado para empreendimentos deste tipo.

A oferta que se tem dos autos, apresentada pela COOPERCER, a meu ver só deve ser analisada mediante comparação que só pode ser feita, vindo aos autos avaliações para arrendamentos desta natureza.

2. Por outro lado, eventual contrato de arrendamento a ser efetuado não pode ter prazo indeterminado, devendo ser fixado no máximo em 12 meses, prorrogável ou não, conforme interesse da massa.

3. Deverá constar do contrato a obrigatoriedade de recuperação do imóvel e equipamentos, em prazo hábil, condicionando-se tal obrigação à revogabilidade da avença.

4. O arrendamento deverá envolver tanto a fábrica nº 01, como a fábrica nº 02 e equipamentos correspondentes.

5. Em caso de não aceitação, concorda o Ministério Público que o arrendamento se dê mediante apresentação e análise de demais propostas, para o que se publicará edital.

IV.

Pelo exposto, cumpridos os requisitos acima enumerados, com vistas a se atender todos os interesses da massa, esta Curadoria se manifestará quanto à viabilidade ou não do arrendamento.

É como opino por ora.

Cuiabá, 05 de abril de 2.002.


Mara Ligia Pires de Almeida Barreto
Promotora de Justiça