Departamento do Patrimônio

DEPARTAMENTO DO PATRIMÔNIO

DESPACHO Nº 1052/2021 - DP-CJ

DOCUMENTO SEI! Nº 6605078 - PROTOCOLO Nº 0069498-78.2021.8.16.6000

I - Pelo presente se avalia a **obrigação de adimplemento dos alugueres** em razão de contrato firmado entre este Egrégio Tribunal de Justiça e a **CONPREVI** (Contrato de Locação nº 260/2014, doc. [6003471](#)), **referente ao cj. 41**, do imóvel locado no Edifício Madrid, situado na Rua da Glória nº 393, inscrição imobiliária 03.0.0018.0056.00-8 e indicação fiscal nº 32-077-109.000-5 (indicação fiscal única). No caso dos autos, verifica-se **solicitação de providências** por parte de arrematante de unidade no interior de um dos imóveis locados por este Tribunal de Justiça (atual LOCATÁRIO); qual seja, o conjunto nº 41, (arrematante Sr. Nivaldo Blanski Junior). Conforme e-mail [6525091](#) e docs. [6525116](#) e [6525119](#), observa-se que o arrematante solicitou providências **pós arrematação**, o que implica avaliação da situação locatícia em razão da substituição do sujeito ativo (LOCADOR); com os respectivos pagamentos locatícios do imóvel à disposição desse TJPR (desde a data da arrematação até a rescisão contratual), especificamente no que tange ao mês de maio de 2021 (mês de referência para pagamento da aludida arrematação, considerando-se a data da expedição da carta de arrematação).

Conforme nos incisos IV e V, da Decisão DP-CJ ([6474546](#)), desta R. Secretária em **11/06/2021**, o aludido contrato encontra-se em processo rescisório, inclusive em relação ao arrematante supramencionado.

Verifico, pelos docs. nº6555997 (DGC) e 6581274 (DEA-DE), que o imóvel ainda encontra-se à disposição deste Egrégio TJ-PR.

Consoante informado pela DGC (informação 6534880):

Como ainda não ocorreu a rescisão do referido contrato de locação, pertinente ao conjunto nº 41, é possível fazer a compensação/dedução do aluguel da CONPREVI, do mês de maio/2021, referente ao período de 08/03/2021 a 30/04/2021. Quanto ao aluguel do conjunto nº 41, do mês de maio/2021, em diante (até o momento da rescisão), considerando-se que estes pagamentos serão instruídos, é possível também que sejam vertidos ao arrematante do referido conjunto nº 41, Sr. Nivaldo Blanski Junior.

II - A Consultoria Jurídica do Departamento Patrimonial exarou parecer 6604778, e, acatando o entendimento da DGC (informação retro), opinou pelo pagamento dos alugueres referentes ao mês de maio (e futuros) ao novo arrematante, até que se opere a rescisão contratual.

No que tange ao tema, na linha intelectual do disposto no artigo 903 do novo CPC, no momento da arrematação (que se trata de venda judicial, perfeita e acabada), o bem deixa de integrar o patrimônio do devedor (locador), CONPREVI.

Nesse mesmo entendimento já palmilhou o STJ: (...) 4. *Em julgado recente, proferido em caso análogo, esta Corte Superior entendeu prevalente a antecedente arrematação, perfeita e acabada, até mesmo em face de outro credor, noutra execução* (REsp 866.191/SC, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 22/2/2011, DJe de 28/2/2011). 5. Recurso especial desprovido. grifei

Idêntica *questio juris* fora decidida no bojo do procedimento SEI 0016967-88.2016.8.16.6000, resultando no parecer sob. nº. 3339816, seguido da decisão presidencial sob. nº 3343389. Ainda, situação análoga também fora solvida no expediente SEI 0016967-88.2016.8.16.6000 (parecer 6516426 e decisão 6516426).

III- Doutro lado, e por consectário lógico, quanto ao pagamento dos meses futuros (pós instrução do mês maio de 2021), em homenagem ao princípio da eficiência administrativa - estampado na Constituição da República de 1988 (norma de aplicabilidade direta) - estes **deverão ser realizados diretamente ao novel arrematante** epigrafado, até que se perfaça a rescisão contratual.

De toda sorte, necessário seja regulamentado o ajuste pelo instrumento pertinente (termo aditivo), fazendo constar o novo proprietário no polo ativo da relação locatícia (na qualidade de locador), em substituição à CONPREVI (antigo proprietário), permanecendo inalterados todos os demais termos previstos no **Contrato de Locação nº 260/2014 (0779953)**.

IV - Desta forma, ACOLHO o parecer 6604778 da Consultoria Jurídica do Departamento do Patrimônio, e na esteira do que sugerido pela DGC (informação 6534880), **DETERMINO a instrução e pagamento dos alugueres** devidos no contrato de locação 260/2014 ([0779953](#)), **referentes ao mês de maio/2021**; *vale dizer, especificamente* no que toca ao conjunto arrematado (nº 41), **DETERMINO** a dedução do valor do então locador Conprevi, para que seja **pago ao novo arrematante** (Nivaldo Blanski Junior) o montante proporcional ao período de 08/03/2021 (data da expedição da carta de arrematação) a 30/04/2021 (dia final do mês locado correspondente).

Ainda, quanto ao pagamento dos **alugueres futuros** (posteriores a maio de 2021, retrodeliberados), também referentes ao conjunto 41, na esteira do sugerido pela DGC (informação 6534880), também **ACOLHO** o parecer 6604778 da Consultoria Jurídica do Departamento do Patrimônio, e **DETERMINO o pagamento, ao novel proprietário**, até que seja perfectibilizada a rescisão contratual ordenada por esta Secretaria no doc. [6474546](#), por meio da vistoria e entrega das chaves, nos termos do contrato locatício *sub examinem*.

AUTORIZO, outrossim, a **confeção do termo aditivo ao contrato 260/2014** a fim de fazer incluir o Sr. Nivaldo Blanski Junior na qualidade de proprietário locador, pelo prazo restante do contrato (até que seja encerrado o processo rescisório já em andamento por força da decisão DP-CJ [6474546](#).

V - Publique-se

VI - À DGC, para comunicação da CONPREVI e arrematante/locador

VII- Ao DEF, para providências orçamentárias.

VIII - Ao DP-CJ para medidas pertinentes ao Termo Aditivo.

Em 16/07/2021.

Janaina Guimarães Sá
Secretária do Tribunal de Justiça, em exercício