

Questão Discursiva 01579

Companhia Brasileira de Hotéis explora o hotel Barra Praia, único estabelecimento de sua propriedade. Está em negociações para vendê-lo a Hotéis Cariocas S.A., que somente se dispõe a celebrar o negócio se atendido o seguinte:

- (i) a compradora não se sub-rogará no contrato celebrado com escritório de advocacia para a defesa da Companhia Brasileira de Hotéis em ações trabalhistas;

- (ii) caso a compradora seja obrigada a pagar débitos da vendedora anteriores à transferência do estabelecimento, a vendedora estará obrigada a indenizar a compradora pelo que esta houver pago para liquidar o débito;

- (iii) a vendedora estará impedida de explorar, seja como proprietária ou a qualquer outro título, hotel na Cidade do Rio de Janeiro pelo prazo de 10 (dez) anos.

Manifeste-se sobre a validade dessas exigências.

Resposta #002424

Por: LA RM 29 de Dezembro de 2016 às 00:27

Trata-se de contrato de trespasse a ser celebrado entre Companhia Brasileira de Hotéis, como alienante, e Hotéis Cariocas S/A, na condição de adquirente, cujo objeto consiste na alienação do Hotel Barra Praia. Diante das exigências apresentadas pela futura adquirente, passo a me manifestar.

Em regra, o adquirente se sub-roga nos contratos estipulados para a exploração do estabelecimento. No caso em tela, o contrato celebrado com o escritório de advocacia para a defesa em ações trabalhistas consiste em atividade-meio da alienante. Portanto, pode ser atendida esta exigência ao alvedrio do alienante, cabendo a este responder pelo distrato, caso seja celebrado o contrato de trespasse no molde pretendido pela adquirente.

No que tange a responsabilidade pelas dívidas da alienante, é importante salientar que tal obrigação só persiste se as dívidas estiverem devidamente contabilizadas, ocasião em que a alienante continuará solidariamente obrigada pelo prazo de 1 (um) ano a contar da publicação do contrato de trespasse quando aos créditos já vencidas, e pelo prazo de 1 (um) ano, a contar da data do vencimento dos créditos vincendos.

Por fim, estipula o Código Civil que o alienante do estabelecimento não pode fazer concorrência ao adquirente nos 5 (cinco) anos subsequentes à transferência. Dessa forma, a exigência de não concorrência pelo prazo de 10 (dez) anos não encontra respaldo legal. No entanto, nada impede a sua aceitação, pois se trata de norma de ordem privada, não se olvidando, em caso de abuso, a apreciação do Poder Judiciário.