



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000005763

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2043099-49.2024.8.26.0000, da Comarca de Matão, em que são agravantes LKS COMERCIAL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e RPP BRASIL LTDA EPP, é agravado O JUÍZO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RICARDO NEGRÃO (Presidente sem voto), MAURÍCIO PESSOA E JORGE TOSTA.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

SÉRGIO SHIMURA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 31872

AI Nº 2043099-49.2024.8.26.0000

Comarca: Matão (2ª Vara Cível)

**Recuperandas agravantes: LKS COMERCIAL LTDA. e RPP
BRASIL LTDA EPP (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)**

Agravado: O JUÍZO

**Interessado: Oreste Nestor de Souza Laspro (Administrador
Judicial)**

Juíza: Dra. Ana Teresa Ramos Marques Nishiura Otuski

Autos de origem nº 1004798-86.2018.8.26.0347

**RECUPERAÇÃO JUDICIAL — LKS
COMERCIAL — LOCAÇÃO DE IMÓVEL —
INADIMPLENTO DE ALUGUEIS — ORDEM
DE DESPEJO — DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL
- POSSIBILIDADE - Decisão que, nos autos
da recuperação judicial, indeferiu o pedido
das recuperandas de suspensão da ordem
de despejo de imóvel alugado, concedendo
o derradeiro prazo de 60 (sessenta) dias
para a desocupação do referido bem
imóvel — Inconformismo das recuperandas
— Não acolhimento — “Stay period” que já
se findou há muitos anos, inclusive com
homologação do plano de recuperação
judicial - Além disso, é preciso considerar
que há aluguéis não pagos e que
constituem crédito extraconcursal -
Imóvel locado que pertence a terceiro,
com ordem de despejo já exarada em
sentença proferida na ação de despejo,
desde meados do primeiro semestre de
2023 — Desocupação devida — Decisão
mantida - RECURSO DESPROVIDO.**

**AGRAVO INTERNO - Interposição contra
decisão que indeferiu o pedido de efeito
suspensivo postulado no recurso - Exame
prejudicado diante do julgamento do
Agravo de Instrumento — AGRAVO
INTERNO NÃO CONHECIDO.**

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por LKS COMERCIAL LTDA. e RPP BRASIL LTDA EPP (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) contra r. decisão que, no curso de recuperação judicial, indeferiu seu pedido de suspensão da ordem de despejo do imóvel alugado e concedeu o derradeiro prazo de 60 (sessenta) dias para que as recuperandas desocupem o referido bem imóvel (fls. 12291/12294, origem).

Inconformadas, as recuperandas vêm recorrer, requerendo:

“a) que seja atribuído o necessário efeito suspensivo ao presente recurso, de modo que a ordem de despejo seja suspensa até julgamento do mérito recursal; (...)

(i) reconhecer a essencialidade do imóvel de matrícula nº 26.829, objeto da ordem de despejo, por representar a sede operacional das atividades das agravantes; e

(ii) determinar, nos termos do art. 49, §3º, e do art. 47, ambos da Lei 11.101/05, a revogação da ordem de despejo movida face ao imóvel que alberga a sede das agravantes, até o encerramento da Recuperação Judicial de origem; (...)” (fls. 1/21).

Indeferido o pedido de efeito suspensivo, adveio manifestação do Administrador Judicial (fls. 166/171 e 177/181).

A douta Procuradoria Geral de Justiça, pelo dr. Otávio Joaquim Rodrigues Filho, manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 233/236).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. Inicialmente, com relação ao Agravo Interno nº 2043099-49.2024.8.26.0000/50000, interposto contra a decisão que indeferiu o pedido de efeito suspensivo, o seu exame fica prejudicado em razão do julgamento do Agravo de Instrumento.

2. Depreende-se dos autos que, em 14/11/2018, as ora agravantes LKS COMERCIAL LTDA. e RPP BRASIL LTDA EPP (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) propuseram ação de recuperação judicial. Deferiu-se o processamento da recuperação judicial em 10/12/2018 (fls. 353/355 e 782/789 dos autos de origem).

Houve a apresentação do plano de recuperação judicial e do aditivo, que foram submetidos à Assembleia de Credores em 27/09/2019, tendo sido aprovado o plano e homologado (fls. 3051/3128 e 6429/6502 e 6832 dos autos de origem). O período fiscalizatório encerrou-se em 22/11/2021.

Ocorre que o locador do imóvel em que está a sede das recuperandas, ANTONIO GRAZIOSI, propôs ação de despejo contra as recuperandas em virtude do inadimplemento de aluguéis relativos ao imóvel localizado na Via Augusto Bambozzi, 1.250, Distrito Industrial, Matão-SP, objeto da Matrícula número 26.829, do CRI local (autos nº 1002474-84.2022.8.26.0347).

O credor Antônio Graziosi apresentou

manifestação na recuperação judicial, sustentando que: (a) existiam instrumentos legais para a conservação do exercício da atividade empresarial que não foram utilizados; (b) as Recuperandas optaram pelo vencimento do contrato para que a essencialidade fosse utilizada na manutenção da posse; (c) o imóvel não integra o patrimônio das Recuperandas e não há prova da essencialidade; (d) o seu crédito não foi arrolado na Recuperação Extrajudicial. Diante disso, conclui pela ausência de razões para a declaração de essencialidade e manutenção das Recuperandas na posse do imóvel, observando que há ordem de despejo prolatada para a desocupação do imóvel (fls. 12152, origem).

Sobre a ordem de despejo, o Administrador Judicial se manifestou no sentido de que *“não há óbice ao prosseguimento da ordem de despejo, considerando o decurso do stay period e o regime do contrato de locação”* (fls. 12236/12241, origem).

Sobreveio, então, a r. decisão agravada, vazada nos seguintes termos:

“Vistos.

De início, de se verificar que, nos autos do Processo número 1002474-84.2022, Ação de Despejo proposta por Antonio Graziosi em face de RPP Brasil Ltda., sucessora de Luksdur Indústria e Comércio de Resinas Ltda., foi determinado que a requerida (recuperanda-devedora) adotasse as providências necessárias para a devida desocupação do bem imóvel objeto dos autos, no prazo

de sessenta dias, com informação prévia do local onde seria instalada e passaria a exercer as suas atividades.

A empresa/recuperanda deixou de cumprir a determinação e informou a pretensão de permanecer no imóvel locado, ocasião em que o Juízo designou audiência de conciliação, a qual restou infrutífera, restando mantida a decisão de desocupação.

Não se desconhece o disposto no artigo 47, da Lei 11.101/2005, bem como que o despejo pode acarretar impacto direto na reestruturação da empresa/recuperanda.

Ocorre que **a recuperanda que requereu a declaração de essencialidade do bem com o afastamento do despejo não mostrou qualquer interesse no pagamento do crédito extraconcursal existente.**

E, ainda, de se asseverar que cabe à recuperanda, ao propor a recuperação judicial, equalizar as dívidas existentes como um todo, ou seja, cumprir as obrigações previstas no plano e adimplir com os créditos extraconcursais, mormente os que referentes aos serviços e bens essenciais para o desenvolvimento da atividade, revelando assim a capacidade econômica de soerguimento.

Trata-se, inclusive, de comportamento de boa-fé e esperado de toda e qualquer sociedade que faz o pedido de recuperação judicial. Ademais, não há possibilidade de a empresa buscar a recuperação judicial em detrimento de terceiro de boa-fé, com imposição de ônus que não é seu.

E, no caso concreto, a recuperanda mostrou

descompromisso com o pagamento dos alugueres do imóvel onde tem sua sede instalada.

E o Administrador Judicial, por sua vez, apresentou parecer a fls. 12.236/12.241, observando que "não há óbice ao prosseguimento da ordem de despejo, considerando o decurso do stay period e o regime do contrato de locação".

Assim, por essas razões, não há que se falar em essencialidade do bem imóvel locado.

(...)

Por fim, não merece acolhimento o pedido subsidiário, de **suspensão** da ordem de despejo durante o stay period da recuperação extrajudicial Processo nº 1002221-62/2023, uma vez que o crédito do locador não é abarcado pela medida e, assim, não se submete à suspensão mencionada.

Assim, concedo o derradeiro prazo de 60 (sessenta) dias para que a recuperanda desocupe o bem imóvel locado, localizado na Via Augusto Bambozzi, 1.250, Distrito Industrial, nesta cidade de Matão-SP, e objeto da Matrícula número 26.829, do CRI local, informando nos autos, com antecedência, onde passará a instalar sua estrutura operacional, e exercer as suas atividades. Traslade-se cópia da presente decisão para os autos do Processo número 1002474-84.2022. Ciência ao Ministério Público. Int." (fls. 12291/12294, origem) (g/n).

Inconformadas, as recuperandas vêm recorrer (fls. 1/21).

O recurso não merece provimento.

Na espécie, o “stay period” já se findou há muitos anos, com plano de recuperação judicial devidamente homologado e o biênio fiscalizatório se encerrado em 22/11/2021 (fls. 179).

Logo, não se há falar em atribuição de ônus à terceiro de boa-fé, o qual não é obrigado a permanecer na relação jurídica contratual.

Não bastasse, o Enunciado III do Grupo de Câmaras de Direito Empresarial dispõe que: *“Escoado o prazo de suspensão de que trata o §4º do art. 6º, da Lei nº 11.101/05 (stay period), as medidas de expropriação pelo credor titular de propriedade fiduciária de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor, poderão ser retomadas, **ainda que os bens a serem executados sejam essenciais à atividade empresarial**”.*

Além disso, é preciso considerar que há aluguéis não pagos e que constituem crédito extraconcursal. Por fim, o imóvel locado pertence a terceiro e com ordem de despejo já prolatada nos autos da ação de despejo desde meados do primeiro semestre de 2023 e foram concedidos reiterados prazos para a desocupação.

Como esclarecido pelo Administrador Judicial, naquela demanda, *“(...) foi concedido prazo para que a empresa adotasse as providências para a desocupação do imóvel, bem como*

que prestasse esclarecimentos sobre o local de instalação da sua estrutura operacional, o que foi acolhido pelo Juízo da ação de despejo, em 02/02/2023, com a concessão de 60 dias para a adoção das providências para a desocupação (doc 2).

Na sequência, foi designada audiência de conciliação, a qual restou infrutífera (DOC. 03). No mais, consignase que foi interposto Agravo de Instrumento autuado sob o nº 2058842-36.2023.8.26.0000, o qual foi conhecido em parte e, na parte conhecida negado provimento, concluindo pelo sobrestamento da ordem de despejo em primeiro grau até o exame quanto a eventual essencialidade do imóvel locado pelo Juízo da Recuperação Judicial, em 26/04/2023” (fls. 12236/12241, origem) (g/n).

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso, ficando prejudicado o Agravo Interno.

SÉRGIO SHIMURA
Relator