



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000279664

DECISÃO MONOCRÁTICA

Tutela Antecipada Antecedente Processo nº 2085817-27.2025.8.26.0000
Relator(a): PAULO AYROSA
Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado

V O T O Nº 56.163

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS – PROCEDÊNCIA PARCIAL DA AÇÃO – APELO DA PARTE REQUERIDA - PEDIDO DE CONCESSÃO DE EFEITO SUSPENSIVO – DESCABIMENTO – INCIDÊNCIA DO ARTIGO 58, INCISO V, DA LEI Nº 8.245/91- RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA EMPRESA LOCATÁRIA QUE, POR ORA, NÃO PODE SER CONSIDERADA PARA FINS DE OBSTAR O DESPEJO – PEDIDO INDEFERIDO.
Considerando que não há demonstração de excepcionalidade da situação, faltando elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o pedido de dano ou risco ao resultado útil do processo para obstar a expedição de mandado de despejo e autorizar o recebimento da apelação em seu duplo efeito, aliado ao fato de que não houve demonstração, por ora, de fundado receio de que o despejo possa acarretar eventual impacto direto na reestruturação da empresa recuperanda, resta indeferido o pedido de atribuição de efeito suspensivo à apelação, sendo aplicável ao caso o prescrito pelo artigo 58, inciso V, da Lei nº 8.245/91, que não atribui o efeito suspensivo ao recurso de apelação interposto contra sentença proferidas em ações de despejo.

Trata-se de petição interposta com fulcro no art. 1.012, § 3º, I e § 4º, do CPC por **TONI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

LTDA e MACKLIFE COMERCIO E INDUSTRIA DE CONFECÇÕES LTDA, em que requerem a concessão de efeito suspensivo ao recurso de apelação que interpuseram frente a r. sentença proferida pelo MM. Juiz *a quo*, que julgou procedente em parte a ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis e encargos proposta por **VIP GESTORA DE ATIVOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**. (autos nº 1027221-53.2022.8.26.0071).

Aduzem as peticionantes ser necessária a atribuição de efeito suspensivo ao seu apelo interposto, invocando que a locatária está em recuperação judicial e que a desocupação forçada do imóvel, neste momento crítico, não apenas comprometeria a continuidade das atividades empresariais naquela localidade, mas também poderia desencadear um efeito cascata prejudicial ao próprio processo de soerguimento da empresa.

É O RELATÓRIO.

Inicialmente, no tocante ao pleito de justiça gratuita, é certo que a análise dos requisitos e da questão será submetida à apreciação quando da admissibilidade do recurso de apelação interposto pelas partes requerentes.

Verifica-se dos autos que a discussão debatida entre as partes envolve contrato de locação de imóveis não residencial, sendo que o imóvel objeto de locação está ocupado pela locatária (MACKLIFE COMERCIO E INDUSTRIA DE CONFECÇÕES LTDA), a qual se encontra em processo de recuperação judicial, buscando sua reestruturação econômico-financeira.

Em razão da inadimplência contratual, a locadora ajuizou ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança contra a locatária e fiadora, que foi julgada parcialmente procedente, com o decreto de despejo da locatária no prazo de 15 dias.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A parte ré, ora postulante, não se conformou com a r. sentença proferida e interpôs recurso de apelação, entendendo ser possível a concessão de efeito suspensivo ao recebimento do referido recurso, porque presentes os pressupostos autorizadores previstos no art. 1.012, § 3º, I, do CPC.

Contudo, a matéria aqui tratada é de locação de imóvel e, portanto, regida por Lei Especial do Inquilinato sob nº 8.245/91, que em seu artigo 58, inciso V, prevê expressamente:

“Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar - se - á o seguinte:

(...)

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo”.

Certo é que, em situações excepcionais, é possível que se atribua efeito suspensivo ao recurso de apelação, desde que demonstrados os fundamentos do pedido (isto é, a probabilidade do direito invocado), ou, se relevante a fundamentação, houver risco de lesão grave ou de difícil reparação (§ 4º, do art. 1.012, do CPC), o que não é o caso dos autos, pois em perfunctória análise, consoante à que possibilita este contato inaugural com a contenda, não se identifica nas alegações formuladas a presença concomitante dos requisitos exigidos pelo § 4º do art. 1.012 do Código de Processo Civil para a obtenção do efeito almejado.

Vale acrescentar que a suspensão de que trata a Lei nº 11.101/05 se refere às ações relativas aos créditos existentes na data do pedido de recuperação judicial, ainda que não vencidos, não a direitos possessórios como, por exemplo, a retomada, pelo locador, da posse direta do imóvel dado em locação à empresa em recuperação.

Assim, a homologação do plano de recuperação extrajudicial não impede o prosseguimento da ação de despejo contra a locatária, observando-se que não está em curso a suspensão prevista no §4º, do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

artigo 6º, da Lei nº 11.101/05, incidindo na espécie o disposto no §3º, do artigo 49, do referido diploma legal:

“Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade, inclusive em incorporações imobiliárias, ou de proprietário em contrato de venda com reserva de domínio, seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, não se permitindo, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o §4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial”.

Nem se alegue que a execução inviabilizará o êxito da recuperação judicial e prejudicará a comunidade de credores, pois quando a agravante ajuizou o pedido de recuperação, em dezembro de 2022 (fls.120/135, dos autos principais), ela já tinha contra si a ação de despejo do imóvel descrito no contrato de fls.23/39, dos autos principais, distribuída em outubro de 2022.

Aliás, sobre o tema, já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça, confira-se:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. CONFLITO DE COMPETÊNCIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. AÇÃO DE DESPEJO DO IMÓVEL POR SEU PROPRIETÁRIO CONTRA A EMPRESA RECUPERANDA. SIMPLES RETOMADA. AUSÊNCIA DE CONFLITO. PRECEDENTES. 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido de que nada obsta o prosseguimento de ação de despejo proposta por proprietário do bem contra empresa em recuperação judicial, não ficando, pois, configurado o conflito de competência. 2. Agravo regimental não provido.”. (AgRg no CC 145.517/RS, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/06/2016, DJe 29/06/2016).

Registre-se, por fim, que a parte peticionante não demonstrou que o imóvel objeto do despejo, de acordo com o Plano de Recuperação, refere-se a um dos principais ativos imobilizados da recuperanda, condição que, por ora, não pode ser considerada para fins de obstar o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

despejo, não havendo demonstração de fundado receio de que o despejo possa acarretar eventual impacto direto na reestruturação da empresa recuperanda.

Portanto, em que pesem as alegações da parte peticionante, inexistem, por ora, elementos suficientes que emprestem verossimilhança às suas alegações, não se vislumbrando a presença dos requisitos previstos no § 4º, do art. 1.012, do Código de Processo Civil, a justificar a concessão do efeito suspensivo ao recurso de apelação que interpôs nos autos, em especial, porque a lei de regência expressamente prevê efeito somente devolutivo.

Posto isto, nego o efeito suspensivo requerido.

Intime-se.

São Paulo, 24 de março de 2025.

PAULO AYROSA
Relator