



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2233566-82.2024.8.26.0000
Agravado Interno Cível nº 2233566-82.2024.8.26.0000/50000

Registro: 2025.0000286328

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2233566-82.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO MOOCA PLAZA SHOPPING, é agravado STARBUCKS BRASIL COMÉRCIO DE CAFÉS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ANTONIO NASCIMENTO
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2233566-82.2024.8.26.0000
Agravado Interno Cível nº 2233566-82.2024.8.26.0000/50000

02ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente da Comarca da Capital/SP

Agravante: CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO MOOCA PLAZA SHOPPING

Agravada: STARBUCKS BRASIL COMÉRCIO DE CAFÉS LTDA

MM Juiz de Direito: Dr. OTÁVIO AUGUSTO DE OLIVEIRA FRANCO

VOTO Nº 40.894

VOTO Nº 40.895

LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO – REVOGAÇÃO DA ORDEM DE DESPEJO. Determinação de suspensão da ordem que decorre de ordem judicial proferida nos autos da recuperação judicial do grupo econômico da requerida, onde se decidiu sobre a necessidade de suspensão do despejo, nos termos do art. 6º, § 4º, da Lei n.º 11.101/05. Ausência de caráter decisório no entendimento agravado, que se limitou a cumprir o posicionamento exarado na ação de soerguimento. Discussão pretendida pela agravante que deve ser travada naqueles autos, sob pena de criar grave insegurança jurídica sobre o assunto, a exemplo do que já decidido por esta Colenda Câmara no Agravado de Instrumento nº 2233566-82.2024.8.26.0000. RECURSO NÃO CONHECIDO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão reproduzida a fls. 76, proferida nos autos da **ação de despejo por falta de pagamento**, fundada em contrato de locação de imóvel não residencial, ajuizada por **Consórcio Empreendedor do Mooca Plaza Shopping** contra **Starbucks Brasil Comércio de Cafés Ltda**, que suspendeu a determinação de despejo coercitivo em razão do entendimento exarado nos autos da recuperação judicial do grupo econômico da ré.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2233566-82.2024.8.26.0000
Agravado Interno Cível nº 2233566-82.2024.8.26.0000/50000

Aduziu, em síntese, ser de rigor o cumprimento da medida, porquanto a requerida se encontra inadimplente com relação a todos os débitos extraconcursais. Sustentou que o despejo não se submete ao juízo recuperacional, eis que a ação envolve quantia ilíquida e despesas condominiais, ao que requereu a antecipação dos efeitos da tutela e, ao final, a reforma da decisão recorrida.

Recebido o recurso no efeito devolutivo.

Contraminuta a fls. 59/66.

É o relatório.

O recurso não comporta conhecimento.

A necessidade de revogação da ordem de despejo coercitivo decorre de determinação dos autos da ação de recuperação judicial da ré/agravada (fls. 74/75), posicionamento que foi indicado no corpo da decisão agravada e adotado como razão de decidir para justificar a suspensão, em decorrência da prevalência daquele juízo para deliberar sobre os bens da parte acionada.

A matéria foi alvo de amplo debate realizado nos autos do agravo de instrumento n.º 2326628-16.2023.8.26.0000,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2233566-82.2024.8.26.0000
Agravado Interno Cível nº 2233566-82.2024.8.26.0000/50000

interposto na ação de recuperação judicial do grupo econômico da requerida, tendo sido decidido o seguinte pela 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial deste Tribunal de Justiça de São Paulo:

“(...) . Despejo. Essencialidade dos imóveis. No agravo de instrumento, também se postula que seja declarada a essencialidade dos imóveis em que estão situados os restaurantes / cafeterias operados, e, como consequência, que se determine a suspensão das ações de despejo bem assim como das ordens de despejo já proferidas , nos termos do art. 49 da LRF, pelo prazo de 180 (cento e vinte) dias, nos termos do art. 6º, §4º da Lei 11.101/2005.

No que tange à suspensão das ordens de despejo, também se detectam a probabilidade do direito e o perigo de dano e do risco ao resultado útil do processo, uma vez que, ao que consta, o maior fluxo de caixa resulta das vendas diretas nas lojas físicas.

Cumpra esclarecer que não se está imiscuindo na competência dos juízos em que tramitam as ações de despejo, mas apenas propiciando a que as requerentes tenham ambiente e condições para apresentar seu plano e os meios de recuperação judicial.

Conquanto a ordem de desocupação não se caracterize como “ato de constrição sobre bens de capital essenciais à manutenção da atividade empresarial” (art. 6º, § 7º- A, Lei n. 11.101/2005), é certo que a causa de pedir das ações de despejo, ao que consta, é a falta de pagamento dos aluguéis, vencidos antes do pedido de recuperação judicial.

Somado a isso, se as Recuperandas forem desapossadas de suas lojas, pelo tipo de atividade, que é o atendimento físico aos consumidores, há risco de outros danos, como a demissão em massa dos funcionários, com impacto imediato em sua capacidade de reerguimento. Tais circunstâncias também foram percebidas e anotadas pela Perita (fls. 13051, origem).”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2233566-82.2024.8.26.0000
Agravado Interno Cível nº 2233566-82.2024.8.26.0000/50000

Tem-se, portanto, a ausência de caráter decisório no entendimento agravado, que se limitou a cumprir o entendimento exarado pelo juízo da recuperação judicial, a revelar que a discussão pretendida pela agravante deve ser travada naqueles autos.

E mesmo que assim não fosse, raciocinar da maneira pretendida pela recorrente poderia ocasionar a prolação de decisões conflitantes acerca do mesmo assunto, promovendo-se insegurança jurídica sobre a matéria.

Idêntico posicionamento, inclusive, foi adotado por esta Colenda Câmara por ocasião do julgamento do Agravado de Instrumento n.º 2233566-82.2024.8.26.0000 interposto à época pela agravante contra a decisão que determinou a revogação da ordem do despejo liminar.

Assim, não pode a agravante, de maneira insistente e, por via oblíqua, desrespeitar o teor do entendimento judicial adotado acerca do assunto.

Postas estas premissas, **não se conhece** do presente agravo de instrumento, **prejudicado** o agravo interno.

Antonio (Benedito do) **Nascimento**
RELATOR