



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000286795

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2059285-16.2025.8.26.0000, da Comarca de Itupeva, em que é agravante ASJ EMPREENDIMENTOS INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, é agravado REITER BRASIL SOLUÇÕES DE PINTURA LTDA. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 26 de março de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2059285-16.2025.8.26.0000

Comarca: Itupeva – Vara Única

Processo nº: 1001803-74.2024.8.26.0514

Agravante: Asj Empreendimentos Incorporações e Participações

Agravado: Reiter Brasil Soluções de Pintura Ltda. (Em recuperação judicial)

Juíza: Juliana Barros Oliveira

Voto nº 36447

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despejo por inadimplemento. Decisão agravada que deferiu a liminar, mas determinou a submissão da ordem de despejo ao MM. Juízo da Recuperação Judicial. Irresignação da autora. Cabimento. Imóvel que não integra o patrimônio da recuperanda. Proprietária do imóvel que não se submete aos efeitos da recuperação judicial, prevalecendo os direitos de propriedade sobre a coisa. Desnecessidade de submissão da ordem de despejo ao Juízo da Recuperação. Precedentes do C. STJ e deste E. TJ/SP. Decisão reformada. Recurso provido.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls.203/207 (na origem) que, nos autos da “Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança”, deferiu a liminar, contudo *“para se evitar o perigo de dano reverso, o cumprimento da ordem de despejo e a expedição do competente mandado ficam sobrestados até ulterior análise acerca da essencialidade do imóvel locado, a ser realizada pelo Juízo da Recuperação Judicial, cabendo às partes levarem a matéria para apreciação e, em cooperação judicial, informarem nestes*

autos quando se der a referida decisão.” (idem).

Inconformada, a autora, ora agravante, afirma que não agiu com acerto o MM. Juízo a quo, na medida que *“nos exatos termos da jurisprudência colacionada pela respeitável decisão agravada, a ação de despejo por falta de pagamento, por envolver proteção contratual ao proprietário e possuidor, foge ao contexto da recuperação judicial.”* (fl.08).

Pugna, assim, pela concessão de efeito suspensivo ao agravo.

Recurso tempestivo (fls.210/211, na origem), preparado (fls.15/16), sendo dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do artigo 1.017, § 5º, do Estatuto Processual, processado (fls.75/77) e respondido (fls.82/101).

É o relatório.

Com efeito, na hipótese em tela, a controvérsia se limita à verificação da necessidade da submissão da ordem de despejo, deferida pela r. decisão agravada, ao MM. Juízo da Recuperação Judicial da empresa ré, ora agravada (processo nº1000148-65.2024.8.26.8.0354).

Assenta-se a r. decisão guerreada no entendimento de que *“ante as informações trazidas pela requerida no bojo da contestação e, em razão das*

peculiaridades fáticas do presente caso e a alegação de que a retomada do imóvel poderá inviabilizar de forma definitiva o soerguimento da empresa, entendo que a análise acerca da essencialidade do bem compete do Juízo da Recuperação Judicial que detém todas as informações da empresa recuperanda para decidir se o imóvel objeto desta ação é essencial à continuidade da atividade empresarial. (...) Destarte, para se evitar o perigo de dano reverso, o cumprimento da ordem de despejo e a expedição do competente mandado ficam sobrestados até ulterior análise acerca da essencialidade do imóvel locado, a ser realizada pelo Juízo da Recuperação Judicial, cabendo às partes levarem a matéria para apreciação e, em cooperação judicial, informarem nestes autos quando se der a referida decisão.” (fls.205/206, dos autos originários).

E, na hipótese em testilha, respeitado o entendimento do MM. Juízo *a quo*, assiste razão à agravante.

Dispõe o artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei 8.245/91, que: **“Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo: (...) a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento,** estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou

em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.” (grifos não originais).

In casu, conforme apontado pela r. decisão agravada, ponto em relação ao qual a agravada não se insurgiu, verifica-se a presença dos requisitos previstos no artigo supramencionado, justificadores do despejo: “O pedido de liminar encontra fundamento nos artigos 9, III e 59, § 1º, inciso IX, da Lei 8.245/91, na redação atribuída pela Lei nº 12.112/2009. Com efeito, o pedido tem como fundamento a falta de pagamento de aluguéis e o contrato é desprovido das garantias previstas no artigo 37 da Lei 8.245/91. Diante desse cenário, DEFIRO a liminar determinar o despejo da requerida, que possui o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação voluntária do imóvel. Para tanto, de acordo com o disposto no artigo 59, § 1º da Lei 8.245/91, deverá o autor, no prazo de 5 dias, prestar caução nos autos, no valor de três meses do aluguel, em dinheiro.” (fl.205).

Por outro lado, o processamento da recuperação judicial da agravada não constitui óbice à concessão da liminar pretendida pela agravante, considerando que o direito à retomada do imóvel, em caso de inadimplemento dos encargos locatícios, em contrato de locação desprovido de garantia, é assegurado pela Lei 8.245/91.

Acrescenta-se, ademais, que a demanda proposta pela agravante visa o reconhecimento de

direito de crédito posterior ao pedido de recuperação judicial da agravada e seu prosseguimento não é obstado pela suspensão de ações determinada pelo MM. Juízo da Recuperação Judicial.

Nesse sentido, recentemente, o C. Superior Tribunal de Justiça firmou o seguinte entendimento: “**1. A ordem de despejo não se submete à competência do juízo universal da recuperação judicial quando o imóvel não integrar o patrimônio da recuperanda. 2. O credor proprietário de bem imóvel não se submete aos efeitos da recuperação judicial, prevalecendo os direitos de propriedade sobre a coisa. 3. A ação de despejo pode prosseguir contra empresa em recuperação judicial, desde que não haja medida constritiva sobre ativos financeiros da recuperanda.**” (AgInt no Agravo em Recurso Especial, nº 2726147/SP, Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJEN/CNJ de 13/02/2025, grifos não originais).

No mesmo sentido a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação. Ação de despejo por falta de pagamento. Pedido liminar. Contrato desprovido de garantia. **Processamento da recuperação judicial da locatária que não impede a ordem de desocupação voluntária sob pena de despejo.** Precedentes. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento

2056538-98.2022.8.26.0000; Relator
(a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª
Câmara de Direito Privado; Foro de
Diadema - 1ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 07/04/2022; Data de
Registro: 07/04/2022, grifos não
originais)

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE
DESPEJO E COBRANÇA. RÉ EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL. Decisão que
indeferiu pedido de suspensão do pedido
de despejo. **Recurso da ré alegando
que a ação de despejo deve ser
suspensa em razão do deferimento
da recuperação judicial. Stay period.
Jurisprudência remansosa do
Superior Tribunal de Justiça de que
o stay period não suspende pedido de
despejo, devendo-se, entretanto,
eventual medida constritiva do
patrimônio da recuperanda ser
submetida ao juízo da recuperação.**
Precedentes desta Colenda Câmara e
Egrégio Tribunal no mesmo sentido.
Decisão mantida. Recurso não
provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento
2245587-95.2021.8.26.0000; Relator
(a): Ana Lucia Romanhole Martucci;
Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito
Privado; Foro Central Cível - 5ª Vara
Cível; Data do Julgamento: 17/11/2021;
Data de Registro: 17/11/2021, grifos
não originais)*

Dessarte, de rigor a reforma da r.
decisão agravada, para determinar o despejo da agravada
sem a necessidade de submissão da ordem ao MM. Juízo
da Recuperação Judicial.

Por essas razões, portanto, merece
reparo a r. decisão impugnada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Isto posto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora