



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419745

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2051920-08.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., é agravado CANROO - COMÉRCIO DE ARTEFATOS DE COURO LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: Capital – Foro Regional de Santo Amaro – 9ª Vara Cível

Processo número 1044159-68.2024.8.26.0002

MM. Juiz da causa: Adilson Araki Ribeiro

Agravante: Multiplan Empreendimentos Imobiliários S/A.

Agravada: Canroo Comércio de Artefatos de Couro Ltda.

AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO – Decisão agravada determinou a suspensão do feito em razão de ordem expedida pelo Juízo recuperacional (Processo número 1124613-32.2024.8.26.0100) – Em regra, o cumprimento do mandado de despejo não se suspende apenas em razão da concessão de recuperação judicial – Não obstante, o Juízo recuperacional tem legitimidade para apreciar a essencialidade dos bens da empresa recuperanda para fins de suspensão (ou não) de medidas constritivas (nos termos do atual entendimento do Superior Tribunal de Justiça) – Determinada a suspensão das ordens de despejo nos autos da recuperação judicial por 180 dias (stay period), sob o fundamento da essencialidade do imóvel (ponto comercial) – Incabível o despejo – **RECURSO DA AUTORA IMPROVIDO**

Voto nº 41467

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela Autora contra a decisão prolatada pelo I. Magistrado Adilson Araki Ribeiro (fls.268 do processo originário) que, nos autos da “ação de despejo por falta de pagamento”,

determinou a suspensão do feito em razão de ordem expedida pelo Juízo recuperacional (Processo número 1124613-32.2024.8.26.0100).

Alega que a ação de despejo não se submete ao juízo recuperacional, que o direito de propriedade da Autora prevalece sobre o interesse da Requerida (locatária), que devida a retomada da posse do imóvel, e que não observado o entendimento jurisprudencial. Pede o provimento do recurso, para afastar a decisão agravada, com o prosseguimento da ação de despejo. Preparo recursal a fls.13/15.

A decisão de fls.17 não concedeu efeito ativo-suspensivo ao recurso.

Contrarrazões a fls.24/29.

É a síntese.

Como regra, os bens móveis ou imóveis de propriedade de terceiros que estão na posse da empresa recuperanda deverão ser restituídos, ainda que deferida a recuperação judicial – e apenas os bens de capital considerados essenciais à atividade empresarial serão mantidos na posse da recuperanda pelo prazo de 180 dias (*stay period* – que admite eventual prorrogação), nos termos do artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei número 11.101/05.

Em que pese aquele dispositivo legal não prever a incidência em relação aos contratos de locação, a sistemática jurídica também pode ser aplicada às relações locatícias, pois, na locação, a empresa recuperanda locatária tem a posse de bem móvel ou imóvel de propriedade de terceiro e tem a obrigação de pagar o aluguel, sob pena de perder a posse do bem locado.

Aliás, o Superior Tribunal de Justiça tem entendimento de que o pedido de despejo relativo à locação de bem imóvel não está sujeito aos efeitos da recuperação judicial e a competência não é do Juízo da recuperação judicial:

[...] 2. A jurisprudência da Segunda Seção caminha no sentido de que a ação de despejo movida pelo proprietário locador contra sociedade

empresária em regime de recuperação judicial não se submete à competência do juízo universal da recuperação. Precedentes. [...]

(AgInt no CC n. 181.436/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, Segunda Seção, j. em 6/5/2022.)

Assim, por interpretação analógica do disposto no artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei número 11.101/05, e considerando que o Juízo recuperacional não tem competência relativa à ação de despejo, o cumprimento do mandado de despejo não se suspende apenas em razão da recuperação judicial da Requerida.

Contudo, o Juízo recuperacional tem legitimidade para apreciar a essencialidade dos bens na posse da empresa recuperanda para fins de deferimento (ou não) de pedidos de imissão na posse e despejo, independentemente da natureza do crédito (concursal ou extraconcursal) que ensejou o pedido, nos termos do atual entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

Cabe destacar:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO INDIVIDUAL. PENHORA DE BENS. ESSENCIALIDADE DO BEM. DÍVIDA NÃO SUJEITA AOS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. IRRELEVÂNCIA. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A venda ou a retirada do estabelecimento do devedor de bens de capital essenciais a sua atividade empresarial, bem como as decisões sobre quaisquer atos expropriatórios compete exclusivamente ao Juízo da recuperação. Precedentes.

2. Não é admissível a expropriação de bens essenciais pelo Juízo da execução individual de título executivo extrajudicial, ainda que para satisfazer créditos não sujeitos ao plano de recuperação.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.822.393/MT, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/8/2022 – sem grifos no original).

In casu, determinada a suspensão das ordens de despejo nos

autos da recuperação judicial por 180 dias (*stay period*), sob o fundamento da essencialidade do imóvel (ponto comercial): “é inegável que os imóveis em questão são imprescindíveis para a continuidade das atividades das Recuperandas, pois funcionam como pontos comerciais onde se realizam as vendas diretas ao público, constituindo a principal, senão única, fonte de receita das empresas. Dessa forma, a perda desses imóveis comprometeria gravemente a capacidade de geração de caixa e, conseqüentemente, a execução do plano de recuperação judicial, afetando a preservação da empresa, o pagamento dos credores e a manutenção dos empregos” (decisão de fls.6752/6761 do Processo número 1124613-32.2024.8.26.0100).

Ademais, ressalto que a ação originária é fundada em crédito concursal (débitos locatícios inadimplidos em data anterior à concessão da recuperação judicial), e que a Requerida está efetuando o pagamento dos aluguéis vincendos no curso da recuperação judicial (conforme manifestação de fls.27).

Em consequência, cabível a suspensão do cumprimento da liminar para a desocupação do imóvel até o término do prazo estabelecido pelo Juízo recuperacional, observada eventual prorrogação (que deverá ser comunicada na Vara de origem, se o caso).

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO. Deferimento de liminar para desocupação do imóvel. INCONFORMISMO DA LOCATÁRIA. Determinação de suspensão das liminares de despejo pelo juízo da recuperação judicial. Suspensão das ordens de despejo, determinada em agravo de instrumento. Concessão da tutela de urgência nos autos da recuperação judicial. Vedação às decisões incompatíveis. Competência do juízo da recuperação para análise da essencialidade do imóvel às atividades da agravada. Revogação da liminar que é de rigor. RECURSO PROVIDO. (TJSP, Agravo de instrumento nº 2083771-02.2024.8.26.0000, 27ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Dario Gayoso, julgado em 14.05.2024, DJe 14.05.2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL – Ação de despejo por falta de pagamento – Ordem de despejo coercitivo revogada – Suspensão que decorre de ordem expressa



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

proferida nos autos da recuperação judicial do grupo econômico da requerida – Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP, Agravo de instrumento nº 2108418-61.2024.8.26.0000, 33ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Sá Moreira de Oliveira, julgado em 16.05.2024, DJe 16.05.2024)

Dessa forma, não infirmada a correção da decisão agravada,
que é mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator