



**Agravo de Instrumento nº 0030780-44.2025.8.19.0000**

**Agravante:** Multiplan Empreendimentos Imobiliários S/A

**Agravados:** Clínica Art Sculp Ltda e Outros

**Relator:** Des. Custódio de Barros Tostes

**DIREITO EMPRESARIAL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. IMÓVEL DE TERCEIRO. CRÉDITOS EXTRACONCURSAIS. INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO RECUPERACIONAL. IMPOSSIBILIDADE DE SUSPENSÃO DO DESPEJO. PREVALÊNCIA DO DIREITO DE PROPRIEDADE. RECURSO PROVIDO.**

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão proferida no juízo da recuperação judicial que deferiu a prorrogação do *stay period* e determinou a suspensão do cumprimento de mandado de despejo relativo a imóvel comercial locado, considerado essencial à atividade da recuperanda, apesar da inadimplência de aluguéis anteriores e posteriores ao pedido de recuperação judicial.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. Há três questões em discussão: (i) definir se a ação de despejo movida pelo proprietário de imóvel contra empresa em recuperação judicial se submete à competência do juízo recuperacional; (ii) estabelecer se a ordem de despejo pode ser suspensa com fundamento no *stay period*, especialmente quando fundada em créditos extraconcurrais; e (iii) determinar se o princípio da preservação da empresa pode prevalecer sobre o direito de propriedade do locador.

#### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

3. A ação de despejo não se subr  
competência do juízo da recuperação ji



**Agravo de Instrumento nº 0030780-44.2025.8.19.0000**

pois o imóvel locado não integra o patrimônio da recuperanda, permanecendo hígido o direito de propriedade do locador.

4. O *stay period* previsto no art. 6º da Lei nº 11.101/2005 não alcança ações de despejo por falta de pagamento, especialmente quando inexistente constrição sobre bens ou ativos financeiros da recuperanda.

5. Os aluguéis vencidos após o pedido de recuperação judicial possuem natureza extraconcursal, não se sujeitando aos efeitos do concurso de credores.

6. A alegação de essencialidade do imóvel locado não é apta a afastar o direito de retomada do bem pelo proprietário quando se trata de bem pertencente a terceiro.

7. O princípio da preservação da empresa não possui caráter absoluto e não pode ser utilizado para inviabilizar a atividade econômica do locador, nem para legitimar a ocupação gratuita do imóvel.

8. A manutenção da recuperanda no imóvel, diante da inadimplência reiterada, configura risco de dano grave ao locador e potencial enriquecimento sem causa.

**IV. DISPOSITIVO E TESE**

5. Recurso provido.

**TESES DE JULGAMENTO:**

1. A ação de despejo proposta pelo proprietário de imóvel contra empresa em recuperação judicial não se submete à competência do juízo recuperacional.

2. O *stay period* não suspende o cumprimento de ordem de despejo fundada em inadimplência de aluguéis, especialmente quando se trata de créditos extraconcursais.

3. O princípio da preservação da empresa não afasta o direito de propriedade do locador nem impede a retomada de imóvel que não integra o patrimônio da recuperanda.



Agravo de Instrumento nº 0030780-44.2025.8.19.0000

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 0030780-44.2025.8.19.0000 em que é agravante **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** e agravados **CLÍNICA ART SCULP LTDA** e **OUTROS**,

**ACORDAM** os Desembargadores da Décima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em **DAR PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto do Relator.

### RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento investido contra decisão, proferida em sede de recuperação judicial, que deferiu a suspensão do cumprimento do despejo, nos seguintes termos (indexador 14 – anexos):

*“Id. 181854434. Manifestação da recuperanda requerendo a prorrogação do prazo de suspensão das ações e execuções movidas em face daquela até a homologação do que decidido em assembleia geral de credores ou ulterior deliberação do digno juízo.*

*Id. 184296243. Manifestação da A.J não se opondo ao pedido de prorrogação do “stay period”.*

*Id. 184377488. (Procuradoria Regional da União). À recuperanda para informar se a penhora recaiu sobre bens de capital essencial à atividade empresarial, devendo, se for o caso, indicar bens para substituição. Id. 184580561. (MP). Opina pelo acolhimento do pleito formulado pelo A.J, id 178516725; não se opõe a prorrogação do “stay period”; ratifica o pronunciamento do A.J, id. 182108960; não se opõe a suspensão da execução da ação de despejo requerida pela recuperanda e por fim requer a intimação da recuperanda para se manifestar sobre o bem penhorado. Defiro a intimação da recuperanda na forma requerida no petitório, id 184377488.*

**DECISÃO.**

*No tocante ao pedido de prorrogação do prazo e a suspensão do cumprimento do mandado de despejo denota-se que atualização da legislação falimentar trazida com a edi*



**Agravo de Instrumento nº 0030780-44.2025.8.19.0000**

*Lei nº 14.112/2020, a questão acerca da possibilidade de prorrogação do stay period restou positivada, passando o artigo 6º, § 4º, a autorizar a prorrogação do prazo de 180 dias de suspensão de ações e execuções movidas em face da recuperanda, única vez, em caráter excepcional, desde que o devedor não haja concorrido com a superação do lapso temporal.*

*No caso em apreço verifica-se que a Assembleia Geral de Credores para deliberação do Plano de Recuperação Judicial está designada para os dias 15/05/2025, em 1ª convocação, e 20/05/2025, em 2ª convocação.*

*Ainda, que haja vedação legal, (art. 6º, § 4º da LFRE) a permitir a prorrogação por mais de um período a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça vem mitigando a aplicação do dispositivo legal e possibilitando mais de uma prorrogação, mesmo após o advento da lei 14.112/2020, verbis:*

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. JULGAMENTO EM CONJUNTO. DIREITO EMPRESARIAL E PROCESSUAL CIVIL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE EMPRESAS. IRRESIGNAÇÃO DOS RECORRENTES. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE DEFERIU NOVO PRAZO DE PRORROGAÇÃO DO STAY PERIOD. AUSÊNCIA DE ILEGALIDADE. APLICAÇÃO DA PREVISÃO CONTIDA NO ART. 6º, § 4º, DA LEI Nº 11.101/05 POR INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA. PROCESSO COMPLEXO. ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL NO SENTIDO DE AUTORIZAR UMA NOVA PRORROGAÇÃO DO STAY PERIOD, DESDE QUE SEJA OBSERVADA A REGULARIDADE DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL E QUE NÃO HAJA PROVA DE COMPORTAMENTO DESIDIOSO DO ADMINISTRADOR JUDICIAL E DAS RECUPERANDAS. PROVÁVEIS DATAS DAS AGC JÁ INFORMADAS NOS AUTOS ORIGINÁRIOS PELO ADMINISTRADOR JUDICIAL (ÍNDICE 101473315). HOMENAGEM AO PRINCÍPIO DA PRESERVAÇÃO DA EMPRESA E DOS EMPREGOS DOS FUNCIONÁRIOS QUE LÁ LABORAM. NO MAIS, A DISCUSSÃO ACERCA DA CLASSIFICAÇÃO DO CREDOR NA POSIÇÃO DE ARRENDADOR MERCANTIL DEVE SER ESGOTADA NA INSTÂNCIA PRIMÁRIA, PELA VIA PRÓPRIA. DECISUM QUE NÃO MERECE REFORMA. AGRAVOS AOS QUAIS SE NEGA PROVIMENTO. (TJ-RJ - AGRAVO DE INSTRUM**



**Agravo de Instrumento nº 0030780-44.2025.8.19.0000**

0105194-81.2023.8.19.0000 202400201163, Relator.: Des(a).  
FERNANDO FERNANDY FERNANDES, Data de Julgamento:  
11/04/2024, SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO  
(ANTIGA 13ª CÂMARA)

*Ante o acima exposto DEFIRO a prorrogação do “stay period” pelo prazo de 90 (noventa) dias ou até a conclusão da AGC, o que ocorrer primeiro, na forma do art. 6º, § 4º da LFRE e da jurisprudência deste tribunal.*

*Prosseguindo quanto a manifestação da recuperanda, id. 184165816, requerendo a suspensão dos atos de despejo, decretado na ação que tramita perante a 7ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, processo nº 0800216-38.2024.8.19.0209, relativo ao imóvel comercial situado na Avenida das Américas, nº 3.900, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.631-000.*

*Como antecedente lógico da decisão, cabe ter presente que compete ao juízo da recuperação judicial a análise acerca da essencialidade do bem para o êxito do processo de soerguimento da empresa recuperanda, ainda que a discussão envolva ativos que, como regra, não se sujeitariam ao concurso de credores, a saber: imóvel alugado onde é desenvolvida atividade empresarial.*

*O despejo tem natureza jurídica de ação executiva, posto ser uma forma de coerção judicial destinada a compelir o devedor ao adimplemento do débito locatário. Considerando que foi deferido a prorrogação do “stay period” pelo prazo de 90 (noventa) dias, suspendendo, portanto, todas as ações e execuções movidas em face da recuperanda, não há sentido, em não obstar, outrossim, o ato coercitivo atrelado à prestação de exigibilidade sustada.*

*Decerto que, a retomada do imóvel (ver id.184165816), a bem dizer, durante o processo de recuperação judicial, notadamente compromete, sobremaneira, a viabilidade da empresa, o que levará certamente a convocação da recuperação em falência.*

*A recuperação judicial deve ser compreendida como o único mecanismo de proteção ao devedor para dar continuidade a sua atividade empresarial. Assim sendo, a preservação da empresa é a prioridade. Portanto, o cumprimento do me*



**Agravo de Instrumento nº 0030780-44.2025.8.19.0000**

*de despejo, neste contexto, é uma medida extrema que prejudica a eficácia do Plano de Recuperação a ser arquitetado, ante a dicção do art. 6º, § 7-A, da Lei 11.101/05 (“§ 7ºA. O disposto nos incisos I, II e III do caput deste artigo não se aplica aos créditos referidos nos §§ 3º e 4º do art. 49 desta Lei, admitida, todavia, a competência do juízo da recuperação judicial para determinar a suspensão dos atos de constrição que recaiam sobre bens de capital essenciais à manutenção da atividade empresarial durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º deste artigo, a qual será implementada mediante a cooperação jurisdicional, na forma do art. 69 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), observado o disposto no art. 805 do referido Código. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020).*

*De mais a mais, se observa que da decisão proferida na ação de despejo o desalijo que subsidiou o provimento judicial combatido também está escorado em débitos pretéritos, submetidos assim aos efeitos da recuperação judicial.*

*Neste viés, a medida constritiva do patrimônio da recuperanda pode e deve ser submetida ao juízo da recuperação. É a hipótese focada. Nesse sentido:*

*A 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo já julgou no sentido de que "embora o Juízo da recuperação não tenha competência para presidir a ação de despejo, cabe a ele definir o destino dos bens essenciais à consecução da atividade empresarial das devedoras, como guardião do princípio da preservação da empresa insculpido no art. 47 da lei de regência" e que a "retomada do imóvel essencial fere o disposto na parte final do § 3º do art. 49 da LRF", devendo ser mitigado o direito de propriedade (AI nº 2250318-08.2019.8.26.0000, Relator Araldo Telles, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, j. 15/04/2020).*

**AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL, EMPRESARIAL E PROCESSUAL CIVIL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. AÇÃO DE DESPEJO. DESAPOSEAMENTO DO IMÓVEL EM QUE DESEMPENHADA A ATIVIDADE EMPRESARIAL. RECONHECIMENTO DA ESSENCIALIDADE DO BEM. COMPETÊNCIA DO JUÍZO DA RECUPER.**



**Agravo de Instrumento nº 0030780-44.2025.8.19.0000**

*PRESERVAÇÃO DA EMPRESA. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO NO QUE CONCERNE. 1. "Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, compete ao juízo da recuperação judicial a análise acerca da essencialidade do bem para o êxito do processo de soerguimento da empresa recuperanda, ainda que a discussão envolva ativos que, como regra, não se sujeitariam ao concurso de credores." (AgInt no CC 159 .799/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/06/2021, DJe 18/06/2021) 2. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (STJ - AgInt no REsp: 1784027 SP 2018/0321880-3, Data de Julgamento: 06/06/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 09/06/2022)*

***À vista disto, ante a fundamentação encimada, DEFIRO A SUSPENSÃO do cumprimento do Despejo, visto que o imóvel é essencial a atividade empresarial, em especial quando ainda dentro do STAY PERIOD.***

*Comunique-se, com urgência, o MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, dando-lhe ciência da presente decisão para as providências cabíveis, encaminhando cópia integral da respectiva decisão. Por fim deverá o cartório cumprir, integralmente, o despacho exarado no id. 182492670."*

Nesta sede, a agravante sustenta que "a locatária está inadimplente desde julho de 2023, e, mesmo após o pedido de recuperação judicial, formulado em fevereiro de 2024, não pagou nem um real sequer pela utilização da loja no shopping center Village Mall, de propriedade da agravante". Logo, por se tratar de crédito extraconcursal, estaria autorizado o despejo compulsório. Aduz, ainda, que "o Grupo Health Sculp não tem condições de pagar o aluguel", pois este representa quase a totalidade de seu faturamento. Prossegue afirmando que "a ação de despejo não tem natureza executiva e não se submete ao prazo do stay period" e que "o princípio da preservação da empresa não é absoluto". Por fim, alega a "manifesta incompetência do Juízo recuperacional para dispor sobre ações de despejo".

Assim, requer, além da concessão de efeito suspensivo, a reforma da decisão "para que seja dado prosseguimento à ordem de despejo exarada contra o Grupo Health Sculp nos autos da ação de despejo nº 0800216-38.2024.8.19.0209, em trâmite perante a 7ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca, movida pela Multiplan".



**Agravo de Instrumento nº 0030780-44.2025.8.19.0000**

Foi deferido o efeito suspensivo (decisão de indexador 70).

Contrarrazões no indexador 91.

Parecer da d. Procuradoria de Justiça oficiando pelo conhecimento e provimento do recurso (indexador 113).

Petição da agravante no indexador 138, sobre a qual a agravada se não se manifestou (certidão de indexador 152).

**VOTO**

O recurso deve ser recebido e conhecido, eis que preenchidos seus requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

No mérito, permaneço convencido dos fundamentos que respaldaram o deferimento da liminar recursal. Permita-me, pois, a sua repetição:

*“(...) Narra a parte agravante que, em 10/05/2019, celebrou com o Grupo Health Sculp Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças, para a locação de Lojas de Uso Comercial nº SS-02, situada no subsolo do Village Mall.*

*De acordo com o instrumento contratual, as partes pactuaram duas modalidades de aluguel: (i) o aluguel mínimo reajustável, no qual previa-se um valor de piso a ser pago pela locatária, reajustado periodicamente; e (ii) o aluguel percentual, correspondente a uma porcentagem do faturamento bruto mensal auferido pela loja em cada mês. A locatária deveria pagar à Multiplan aquele que fosse maior dentre ambos. Todavia, de julho de 2023 até fevereiro de 2024, a locatária acumulou dívida de R\$ 1.804.628,55.*

**Posteriormente, em fevereiro de 2024, a locatária ingressou com o pedido de recuperação judicial. Contudo, mesmo após o deferimento do processamento da recuperação judicial, a locatária continuou deixando de realizar o pagamento dos aluguéis, de modo que, atualmente, acumula um débito extraconcursal maior do que o concursal.**



Agravo de Instrumento nº 0030780-44.2025.8.19.0000

**Nesse contexto, a recorrente ajuizou ação de despejo (autos nº 0800216-38.2024.8.19.0209), em trâmite perante o juízo da 7ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca, cujo pedido consiste apenas no desfazimento da locação, com o consequente despejo da locatária do respectivo estabelecimento comercial, sem envolver nenhuma cobrança. Referida demanda foi julgada procedente na data de 27/02/2025.**

**Adiante, em 07/04/2025, a recuperanda formulou, nos autos da recuperação judicial, pedido de tutela de urgência para suspender o cumprimento do despejo por 60 dias. Na ocasião, alegou que a manutenção no imóvel seria essencial ao seu soerguimento.**

**Nesse cenário, na data de 10/04/2025, o juízo da recuperação judicial entendeu ser competente para analisar o requerimento e deferiu a suspensão da ordem de despejo, através da decisão ora impugnada.**

Pois bem.

**A jurisprudência do E. STJ estabelece que o credor proprietário de imóvel não se submete aos efeitos da recuperação judicial, prevalecendo os direitos de propriedade sobre o bem, sendo autorizado o prosseguimento de ação de despejo contra empresa em recuperação judicial, desde que não haja medida constitutiva sobre ativos financeiros da recuperanda, o que se amolda à hipótese dos autos. Confira-se:**

**DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE DESPEJO E RESCISÃO CONTRATUAL DE ARRENDAMENTO RURAL. EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. RECURSO DESPROVIDO.**

**I. CASO EM EXAME**

**1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial em ação de despejo cumulada com rescisão contratual de arrendamento rural e determinou a desocupação do imóvel pela agravante e o reembolso de valores não cobertos pela recuperação judicial.**

**2. A decisão de primeira instância julgou procedente a ação, determinando a desocupação do imóvel e o reembolso dos valores devidos. O Tribunal de origem manteve a de**



**Agravo de Instrumento nº 0030780-44.2025.8.19.0000**

*considerando que o arrendamento rural se equipara a contrato de locação, devendo, portanto, o bem imóvel ser devolvido ao credor, real proprietário, permanecendo atrelado ao concurso de credores tão somente os créditos líquidos e vencidos antes do deferimento da recuperação judicial.*

**II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO**

3. A questão em discussão consiste em saber se a retomada do bem imóvel objeto da ação de despejo viola o juízo universal da recuperação judicial e se é possível o prosseguimento da execução fora do procedimento da recuperação, considerando a alegação de essencialidade do bem pela recuperanda.

4. Outra questão é saber se a decisão agravada incorreu em erro ao aplicar a Súmula n. 83 do STJ, considerando a regulação do caso pela Lei n. 4.504/1964, e não pela Lei n. 8.425/1991.

**III. RAZÕES DE DECIDIR**

5. O Tribunal de origem concluiu que, ultrapassado o prazo de suspensão do art. 6º, § 4º, da Lei n. 11.101/2005, a ordem de despejo não se submete à competência do juízo universal da recuperação, pois o imóvel não integra o patrimônio da recuperanda - interpretação do art. 49, §3º, da Lei n. 11.101/05.

6. A jurisprudência do STJ estabelece que o credor proprietário de bem imóvel não se submete aos efeitos da recuperação judicial, prevalecendo os direitos de propriedade sobre a coisa.

7. A alegação de essencialidade do bem não foi enfrentada pela Corte de origem nos moldes propostos pela agravante, não havendo embargos de declaração para provocar o debate, o que atrai a incidência da Súmula n. 211 do STF no ponto.

8. A decisão agravada está em conformidade com a jurisprudência do STJ, que permite o prosseguimento de ação de despejo contra empresa em recuperação judicial, desde que não haja medida constritiva sobre ativos financeiros da recuperanda, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

**IV. DISPOSITIVO E TESE**

9. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "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.** 2  
**A ação de despejo pode prosseguir contra empre**



**Agravo de Instrumento nº 0030780-44.2025.8.19.0000**

**recuperação judicial, desde que não haja medida constritiva sobre ativos financeiros da recuperanda".**

*Dispositivos relevantes citados: Lei n. 11.101/2005, arts. 6º, § 4º, e 49, § 3º; Decreto n. 59.566/1966, art. 32, III. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.475.258/MS, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 7/3/2017; STJ, AgInt no REsp n. 1.835.668/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/11/2019.*

*(AgInt no AREsp n. 2.726.147/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 10/2/2025, DJEN de 13/2/2025.)*

**Outrossim, a competência para processar e julgar o pedido de despejo é do juízo onde tramita a ação de despejo, não se submetendo ao juízo da recuperação judicial. De fato, ação de despejo por falta de pagamento não se insere nas hipóteses de suspensão previstas no artigo 6º da Lei nº 11.101/2005<sup>1</sup>, pois o imóvel locado não integra o patrimônio da recuperanda, tampouco nas exceções do artigo 49, § 3º, da LREF<sup>2</sup>.**

Nesse sentido:

**RECURSO ESPECIAL. DIREITO EMPRESARIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. LOCATÁRIA. AÇÃO DE DESPEJO. ALUGUÉIS POSTERIORES AO PEDIDO. FALTA DE PAGAMENTO. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE.**

1 Art. 6º A decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial implica:

I - suspensão do curso da prescrição das obrigações do devedor sujeitas ao regime desta Lei;  
II - suspensão das execuções ajuizadas contra o devedor, inclusive daquelas dos credores particulares do sócio solidário, relativas a créditos ou obrigações sujeitos à recuperação judicial ou à falência;  
III - proibição de qualquer forma de retenção, arresto, penhora, sequestro, busca e apreensão e constrição judicial ou extrajudicial sobre os bens do devedor, oriunda de demandas judiciais ou extrajudiciais cujos créditos ou obrigações sujeitem-se à recuperação judicial ou à falência.

2 Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos. (...)

§ 3º 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 irretroatividade, 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.



**Agravo de Instrumento nº 0030780-44.2025.8.19.0000**

1. A controvérsia dos autos resume-se em definir: (i) o juízo competente para processar a ação de despejo de locatária em recuperação judicial e (ii) se as ações de despejo devem ficar suspensas com o deferimento do processamento da recuperação judicial da locatária.
2. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que manteve a suspensão de ação de despejo por falta de pagamento, em razão da recuperação judicial da locatária.
3. **A competência para processar e julgar a ação de despejo é do juízo onde tramita a ação de despejo, não se submetendo ao juízo da recuperação judicial. Precedentes.**
4. **A ação de despejo por falta de pagamento não se insere nas hipóteses de suspensão previstas no artigo 6º da Lei nº 11.101/2005, pois o imóvel locado não integra o patrimônio da recuperanda, tampouco nas exceções do artigo 49, § 3º, da LREF.**
5. Na hipótese dos autos, o prazo de suspensão de 180 dias já decorreu, além de **não estarem sendo adimplidos os aluguéis vencidos após o pedido de recuperação judicial, devendo ser retomada a ação de despejo por falta de pagamento.**
6. Recurso especial provido.  
(REsp n. 2.171.089/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/12/2024, DJEN de 6/12/2024.)

.....  
.  
PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECUPERAÇÃO JUDICIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. AÇÃO DE DESPEJO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. NÃO SUBMISSÃO AOS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. SUSPENSÃO AFASTADA. PRECEDENTES.** ESSENCIALIDADE DO IMÓVEL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Recuperação Judicial.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de n



**Agravo de Instrumento nº 0030780-44.2025.8.19.0000**

*esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.*

**4. A Segunda Seção desta Corte possui entendimento firmado no sentido de que eventuais questões concernentes à ação de despejo movida pelo proprietário em face de sociedade empresária em recuperação judicial não se inserem na esfera de competência do juízo da recuperação judicial.**

5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

6. Agravo interno não provido.

(Aglnt no AREsp n. 2.674.418/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 25/11/2024, DJEN de 2/12/2024.)

.....  
.  
AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. **RECUPERAÇÃO JUDICIAL. AÇÃO DE DESPEJO. SUSPENSÃO. DESCABIMENTO.** ACORDO FIRMADO ENTRE AS PARTES QUE PREVÊ A RETOMADA DO IMÓVEL EM CASO DE DESCUMPRIMENTO. ACÓRDÃO PROFERIDO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NA SEGUNDA SEÇÃO DO STJ. PRECEDENTE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO

**1. A jurisprudência da Segunda Seção está consolidada 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.**

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(Aglnt nos EDcl no REsp n. 1.925.508/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023.)

**Destarte, somente haveria de se cogitar eventual suspensão da ordem de despejo na hipótese em que os aluguéis em atraso fossem anteriores ao pedido de recuperação, o que não ocorre no caso concreto, sendo certo que a declaração de essencialidade de imóvel locado**



Agravo de Instrumento nº 0030780-44.2025.8.19.0000

**não é cabível quando o bem pertence a terceiro não integrante do patrimônio da recuperanda<sup>3</sup>.**

**Assim, considerando que a competência para processar e julgar o pedido de despejo não se submete ao juízo da recuperação judicial, não estando o credor proprietário de imóvel sujeito aos efeitos da recuperação judicial, bem como a inexistência de medida constritiva sobre ativos financeiros da recuperanda, notadamente em razão do bem pertencer a terceiro não integrante do patrimônio da recuperanda, e o fato de que os aluguéis em atraso são posteriores ao pedido de recuperação, deve ser autorizado o prosseguimento de ação de despejo.**

*Sobre o tema, oportuno colacionar julgados deste Tribunal de Justiça:*

3 DIREITO EMPRESARIAL. RECURSO ESPECIAL. **RECUPERAÇÃO JUDICIAL. AÇÃO DE DESPEJO. SUSPENSÃO DE DESPEJO. RECURSO NÃO CONHECIDO.**

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por empresas em recuperação judicial contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que manteve a suspensão da ordem de despejo, mas revogou o reconhecimento da essencialidade do imóvel locado, concluindo que pertencia a terceiro não integrante da recuperação judicial.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se a suspensão da ordem de despejo é válida durante o período de recuperação judicial, considerando que os aluguéis em atraso são anteriores ao pedido de recuperação, e se a declaração de essencialidade do imóvel locado é cabível; e (ii) saber se houve violação dos arts. 47 e 49 da Lei n. 11.101/2005 no que tange à essencialidade de bens na recuperação judicial.

III. Razões de decidir

3. O Tribunal de origem fundamentou adequadamente as questões essenciais, mantendo a suspensão do despejo com base no princípio da preservação da empresa, uma vez que os aluguéis em atraso estão sujeitos ao plano de recuperação judicial.

4. A declaração de essencialidade do imóvel foi revogada, pois recai sobre bem de terceiro, não integrante do patrimônio da recuperanda, conforme o § 3º do art. 49 da Lei 11.101/2005.

5. A falta de prequestionamento dos arts. 47 e 49 da Lei n. 11.101/2005 impede o conhecimento do recurso especial, conforme as Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF.

IV. Dispositivo e tese

6. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. **A suspensão da ordem de despejo é válida durante o período de recuperação judicial, quando os aluguéis em atraso são anteriores ao pedido de recuperação.** 2. **A declaração de essencialidade de imóvel locado não é cabível quando o bem pertence a terceiro não integrante do patrimônio da recuperanda**".

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 11.101/2005, art. 49, § 3º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.781.470/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1º/7/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.135.804/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/8/2024.

(REsp n. 2.200.184/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 14 DJEN de 24/4/2025.)



**Agravo de Instrumento nº 0030780-44.2025.8.19.0000**

**Agravo de instrumento. Ação de despejo por denúncia vazia. Liminar concedida. Despejo efetuado. Petição da ré informando estar em recuperação judicial.** Efeito suspensivo em sede de admissibilidade de recurso especial deduzido pela recuperanda em outro feito. Decisão. Reocupação do imóvel. Reforma. Com sustentação em decisão proferida em sede de admissibilidade de recurso especial interposto pelas rés em outro processo Sorveteria 4D Carioca Eireli e Triway Comércio Participações e Empreendimentos Ltda. (Em recuperação Judicial), a primeira, que já havia sido desalijada do imóvel objeto da ação de despejo ajuizada pelas locadoras, logrou obter, bem perto de litigância de má-fé, decisão reconsiderando a interlocutória anterior que concedera a liminar inaudita altera parte, determinando o retorno da mesma ao imóvel locado. Decisão que se estribou no efeito suspensivo amplo concedido pela Terceira Vice-Presidência deste Tribunal de Justiça. Imbróglgio desmistificado, em sede de embargos de declaração deduzidos naqueles outros autos, a Terceira Vice-Presidência deu provimento a ditos aclaratórios, opostos pela credora das empresas em recuperação, acolhendo-os, para expressamente revogar o efeito suspensivo concedido ao Recurso Especial por elas interposto, considerando que ao contrário da argumentação das recuperandas, "deferir o efeito suspensivo neste momento processual seria privilegiar uma das partes, as embargadas, inadimplentes, em detrimento da embargante", assim então definindo ausente o requisito do risco de dano grave de difícil ou impossível reparação. Não só por isso, o presente agravo de instrumento, interposto pelas locadoras, merece ser provido. Com a devida ressalva do entendimento da magistrada, induzida a erro, no sentido de que seja pacífico que o processamento da recuperação judicial não acarreta a suspensão das ações que se encontram em fase conhecimento, como é o caso dos autos, a decisão agravada deve ser reformada. **Consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Conflito de Competência nº 196941 "a Segunda Seção desta Corte possui entendimento firmado no sentido de que eventuais questões concernentes à ação de despejo movida pelo proprietário em face de sociedade empresária em recuperação judicial não se inserem na esfera de competência do juízo da recuperação judicial. Deveras, 'o credor proprietário de imóvel, quanto à retomada do bem não está sujeito aos efeitos da recuperação judicial**



Agravo de Instrumento nº 0030780-44.2025.8.19.0000

**122.440/SP, Segunda Seção, DJe 15/10/2014)**, (...) **o juízo recuperacional, no caso, não tem competência em relação à efetivação da ordem de despejo de bem imóvel de propriedade do locador**, não merecendo ser acolhido, portanto, o presente incidente" (Rel.: Ministra Nancy Andrighi, julgamento 16.08.2023). **Consoante precedentes específicos deste Tribunal de Justiça, "A ação de despejo movida pelo proprietário locador para retomada do imóvel locado à sociedade empresária em recuperação judicial não se submete à competência do juízo universal da recuperação e não está sujeita aos efeitos da recuperação judicial". E ainda: "O princípio da preservação da empresa é mitigado diante do direito de propriedade do locador, permanecendo incólume o direito de retomada do imóvel locado, no caso de despejo, medida garantida pela Lei n. 8.245/91"**. Decisão reformada. Manutenção do desalijo. Recurso a que se dá provimento.

(0039718-62.2024.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). MARIO ASSIS GONÇALVES - Julgamento: 30/04/2025 - QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 24ª CÂMARA CÍVEL))

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO. DECISÃO AGRAVADA QUE DEFERIU A LIMINAR, DETERMINANDO O DESPEJO. INSURGÊNCIA DO LOCATÁRIO.**

1. Locatário que alega estar impossibilitado de arcar com os locativos, em razão do processamento de sua recuperação judicial.

2. **De acordo com o STJ, a ação de despejo movida pelo proprietário locador em face de sociedade empresária em recuperação judicial não se submete à competência do Juízo recuperacional.**

2. **No caso em exame, o locador não está em busca dos ativos financeiros do locatário, mas apenas do imóvel que é de sua titularidade.** Locatário que, por sua vez, não nega a dívida, mas apenas sustenta que a recuperação judicial obsta o prosseguimento da ação de despejo.

3. **No entanto, de acordo com o STJ, nada obsta ao prosseguimento de ação de despejo ajuizada pelo proprietário locador em face de empresa em recuperação judicial.** O fato de o Locatário estar impedido, segundo



**Agravo de Instrumento nº 0030780-44.2025.8.19.0000**

*de adimplir os locativos em razão do processamento da sua recuperação judicial não impede o Locador de buscar a retomada do imóvel que é de sua titularidade. Precedentes do STJ.*

*4. Não se olvida que, nos autos da recuperação judicial, foi proferida decisão determinando a suspensão da execução das ordens de despejo pelo prazo de 180 dias. Porém, a decisão foi proferida em 07/12/2023, restando já ultrapassado e muito e o prazo de suspensão de 180 dias fixado na aludida decisão.*

*5. Agravo interno contra a decisão que indeferiu efeito suspensivo ao recurso que resta prejudicado.*

**AGRAVO DE INSTRUMENTO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA CONHECIMENTO.**

**(0036085-43.2024.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). BENEDICTO ULTRA ABICAIR - Julgamento: 10/10/2024 - DECIMA TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 22ª CÂMARA CÍVEL))**

.....  
.  
**AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO DO RELATOR QUE INDEFERIU A ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO.**

**AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. DECISÃO QUE DEFERIU, LIMINARMENTE, A IMISSÃO DO AUTOR, ORA AGRAVADO, NA POSSE DO IMÓVEL.**

**INSURGÊNCIA DA RÉ SOB O ARGUMENTO DE QUE ESTÁ EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E, PORTANTO, IMPOSSIBILITADA DE EFETUAR A PURGA DA MORA.**

**RECUPERAÇÃO JUDICIAL QUE NÃO AFASTA A OBRIGATORIEDADE DE PAGAMENTO DOS ALUGUERES E TAMPOUCO IMPEDE A DECRETAÇÃO DA ORDEM DE DESPEJO.**

**ELEMENTOS DOS AUTOS QUE DEMONSTRAM QUE O IMÓVEL (QUIOSQUE) ESTÁ ABANDONADO, POSSIBILITANDO A IMISSÃO DO LOCADOR NA POSSE DO IMÓVEL. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 66 DA LEI DA 8.245/91. DÉBITO LOCATÍCIO COMPROVADO. MANUTENÇÃO DA AGRAVANTE NA POSSE DO IMÓVEL QUE ENSEJA ENRIQUECIMENTO ILÍCITO ANTE A AUSÊNCIA DE CONTRAPRESTAÇÃO.**

**DECISÃO QUE NÃO SE MOSTRA TERATOLÓGICA INCIDÊNCIA DA SÚMULA 59 DO TJRJ.**



**Agravo de Instrumento nº 0030780-44.2025.8.19.0000**

*DESPROVIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO.  
PREJUDICADO O AGRAVO INTERNO.*

*(0006363-61.2024.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO.  
Des(a). RENATO LIMA CHARNAUX SERTA - Julgamento:  
03/10/2024 - DECIMA NONA CAMARA DE DIREITO PRIVADO  
(ANTIGA 25ª CÂMARA CÍVEL))*

*Portanto, em juízo de cognição sumária, restaram caracterizados os requisitos necessários ao deferimento do efeito suspensivo pleiteado, consubstanciados na probabilidade de provimento do recurso e no risco de dano grave, mormente pelo significativo prejuízo financeiro causado pela inadimplência da parte agravada. (...)*

A tais fundamentos, acresça-se que não foram apresentados novos elementos aptos a demonstrarem alteração na situação fática descrita, permanecendo hígidas as razões constantes no *decisum* que deferiu a liminar pleiteada.

No mesmo sentido, o parecer ministerial:

**“(…) aperfeiçoado o trâmite do agravo, as recorridas não lograram infirmar o acerto dos bem lançados fundamentos da Decisão de fls. 70/84, que também se prestam a embasar o provimento do recurso.**

**Com efeito, bem pontuou a relatoria que, conforme a jurisprudência do STJ, o credor proprietário de imóvel não se sujeita aos efeitos da recuperação judicial quanto à retomada do bem.**

**Ademais, ainda na esteira da Decisão de fls. 70/84, a ação de despejo por falta de pagamento não se coaduna com as hipóteses de suspensão enumeradas no art. 6º da lei de regência, sendo certo que o imóvel não compõe o patrimônio das recuperandas. (...)**

**Impõe-se ressaltar, ainda, que parte substancial do débito alegado é posterior ao pedido de recuperação judicial, razão por que não se sujeita ao juízo universal.**

**Note-se que o óbice à retomada do bem consubstancia violação ao direito de propriedade da recorrente, imp**



**Agravo de Instrumento nº 0030780-44.2025.8.19.0000**

*injustamente que esta alugue o imóvel, com o consequente embaraço à atividade da agravante que corresponde justamente à locação de espaços em shopping centers. Assim, é forçoso reconhecer que o princípio da preservação da empresa em recuperação não se presta a comprometer a atividade econômica da locadora.*

*Além disso, também se tem por questionável a aptidão do provimento recorrido para preservar a empresa, pois, considerando o incremento da dívida após a apresentação do pedido, conclui-se que a permanência no imóvel tende a onerar ainda mais as recuperandas e dificultar o soerguimento.*

*Pelas razões antes expostas, esta Procuradoria de Justiça oficia no sentido do provimento do recurso. (...)*

Por fim, registre-se que a sentença de procedência prolatada na ação de despejo foi confirmada em acórdão (ainda não transitado em julgado) e a recuperação judicial das recorridas foi convolada em falência (sentença no indexador 220959775).

Ante o exposto, **VOTO** pelo **CONHECIMENTO** e **PROVIMENTO** do recurso, nos termos da fundamentação supra.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador **CUSTÓDIO DE BARROS TOSTES**  
Relator