SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2171089 - DF (2024/0353300-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER CONJUNTO NACIONAL BRASILIA
ADVOGADOS	:	IGOR GOES LOBATO - SP307482 HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - SP355464
RECORRIDO	:	STARBUCKS BRASIL COMÉRCIO DE CAFÉS LTDA
ADVOGADOS	:	FERNANDA HOROVITZ FRANKEL - SP195016 GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU - SP117417

EMENTA

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

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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 04 de dezembro de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA44763196 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/12/2024 16:07:38
Publicação no DJEN/CNJ de 06/12/2024. Código de Controle do Documento: 57ec0675-2a90-4a9b-8abf-d930e54b9b0e

RECURSO ESPECIAL Nº 2171089 - DF (2024/0353300-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER CONJUNTO NACIONAL BRASILIA
ADVOGADOS	:	IGOR GOES LOBATO - SP307482 HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - SP355464
RECORRIDO	:	STARBUCKS BRASIL COMÉRCIO DE CAFÉS LTDA
ADVOGADOS	:	FERNANDA HOROVITZ FRANKEL - SP195016 GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU - SP117417

EMENTA

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

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER CONJUNTO NACIONAL BRASÍLIA, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, impugnando acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado:

> *"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO INTERNO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. AGRAVO INTERNO. EFEITO SUSPENSIVO. REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. SUSPENSÃO DESPEJOS. LEI 11.101/05. DETERMINAÇÃO JUÍZO*

Documento eletrônico VDA44763197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/12/2024 16:07:37
Código de Controle do Documento: 04402868-4650-4870-8c13-67f87dc3cc12

FALIMENTAR. CUMPRIMENTO. OBRIGATÓRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. DECISÃO MANTIDA.
1. A concessão do efeito suspensivo ao recurso resta condicionada à existência de risco de lesão grave proveniente da decisão interlocutória agravada e à relevância da fundamentação deduzida.
1.1. No caso dos autos não demonstrada a probabilidade do direito alegado, correta a decisão que indeferiu o pedido antecipatório. Agravo Interno não provido.
2. A recuperação judicial, de acordo com o art. 47 da Lei nº 11.101/05, objetiva viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor para permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo a preservação da empresa, a sua função social e o estímulo à atividade econômica.
3. O art. 49, § 3º, da Lei nº 11.101/05 estabelece que, mesmo em relação aos créditos não sujeitos à recuperação judicial, não será permitido, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º, do art. 6º, desta Lei (stay period), a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial.
3.1. Nesse contexto, competirá ao juízo em que se processa a recuperação judicial, entre outras competências, avaliar a essencialidade dos bens de propriedade da empresa passíveis de constrição, ainda que superado o prazo de suspensão.
3.2. 'Ainda que ultrapassado o período de suspensão (stay period) a que se refere o art. 6º, § 4º, da Lei n. 11.101/2005, compete ao juízo da recuperação judicial dispor acerca da essencialidade dos bens para a manutenção da atividade econômica da empresa, mesmo que se trate de alienação fiduciária em garantia, que não estaria sujeita aos efeitos da recuperação '. (AgInt no AR Esp n. 1.529.808/RS, judicial (art. 49, § 3º). Precedente da Segunda Seção. relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 8/8/2022, D Je de 15/8/2022.)
4. No caso em exame, colhe-se dos autos de origem que a parte agravada teve o seu pedido de recuperação judicial deferido e, ainda, que o Juízo a quo determinou a suspensão do curso da ação de despejo pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do art. 6º, caput e § 4º, da Lei nº 11.101/05.
4.1. Assim, inafastável o reconhecimento de que seria contrário ao princípio da preservação da empresa o prosseguimento da ação de despejo, que poderia culminar na total inviabilização da atividade da sociedade em recuperação, impedindo que ela venha a obter êxito na regularização de suas atividades.
5. Agravo Interno conhecido e não provido. Agravo de Instrumento conhecido e não provido. Decisões mantidas" (fls. 159/160, e-STJ).

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 254/263, e-STJ).

No recurso especial, o recorrente aponta, além de dissídio jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos, com as respectivas teses:

(i) violação dos artigos 57 e 63, § 1º, da Lei nº 8.245/1991 - porque não é possível a suspensão de ação de despejo por falta de pagamento não cumulada com cobrança em razão da recuperação judicial do locatário. Afirma que a Lei do Inquilinato afasta a competência do Juízo da recuperação judicial para decidir acerca da posse do bem locado. Ressalta que o bem locado não integra o patrimônio da sociedade em recuperação judicial.

Destaca, ainda, que a retomada do bem locado, de propriedade do locador, não se confunde com a retirada de bem essencial à realização da atividade empresarial do devedor.

Documento eletrônico VDA44763197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/12/2024 16:07:37
Código de Controle do Documento: 04402868-4650-4870-8c13-67f87dc3cc12

Lembra que é direito do locador encerrar a relação locatícia e retomar o bem, não se podendo falar em violação ao princípio da preservação da empresa.

Argumenta que o princípio da preservação da empresa se perfectibiliza com a possibilidade de ajuizamento de ação renovatória da locação comercial e não com o impedimento do despejo.

Defende que o prazo de 15 (quinze) dias é suficiente para a desocupação voluntária do imóvel, tendo em conta a atividade exercida pela recorrida.

Frisa que a recuperação judicial não pode implicar restrição ao direito de propriedade, apontando para a "ausência de essencialidade do espaço comercial, haja vista o direito de propriedade que se sobrepuja ao princípio da continuidade da empresa" (fl. 297, e-STJ).

Aponta como paradigma o CC nº 170.421/PR e o AI nº 2240058-71.2016.8.26.0000 (TJ/SP).

(ii) artigos 6º e 49, § 3º, da Lei nº 11.101/2005 e 59, § 1º, da Lei nº 8.245/1991 - porque os créditos líquidos se submetem aos efeitos da recuperação judicial, havendo expressa exclusão do titular do direito de propriedade.

Conclui, diante disso, que não há óbice ao prosseguimento da ação de despejo por falta de pagamento ajuizada pelo proprietário locador contra a empresa em recuperação, mera detentora do direito temporário de uso do imóvel locado.

Requer o provimento do recurso especial para que seja determinado o prosseguimento da ação de despejo, com a expedição de novo mandado para cumprimento da ordem de despejo.

Contrarrazões (fls. 314/326, e-STJ).

A recorrida afirma que o recurso não pode ser conhecido diante da incidência da Súmula nº 7/STJ.

Aduz que o Juízo da recuperação se declarou competente para decidir acerca dos créditos não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial no que se refere à essencialidade dos ativos cuja constrição se pretende.

Além disso, o Tribunal de Justiça de São Paulo já decidiu pela manutenção da suspensão das ordens de despejo em agravo interposto nos autos da recuperação judicial, ressaltando que o maior fluxo de caixa resulta das vendas diretas nas lojas físicas (AI nº 2326628-16.2023.8.26.0000).

Assevera que todas as questões atinentes ao seu patrimônio são de competência exclusiva e absoluta do juízo da recuperação. Cita, em abono a sua tese, o AgInt no REsp nº 1.784.027/SP, da relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Argumenta que a locação se iniciou há mais de 2 (dois) anos, não podendo a simples inadimplência de alguns meses ser considerada uma violação ou risco de violação ao direito de propriedade, mormente se for considerado que essas obrigações serão novadas.

Acrescenta que o prosseguimento das ações de despejo acarretará a

Documento eletrônico VDA44763197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/12/2024 16:07:37
Código de Controle do Documento: 04402868-4650-4870-8c13-67f87dc3cc12

demissão em massa de funcionários, como ponderou o Tribunal de Justiça de São Paulo.

Esclarece que com o pedido de recuperação judicial, mais de R$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais) foram retidos ou bloqueados por alguns credores, o que dificultou o pagamento dos aluguéis, diante de outras prioridades que se acumularam, situação, porém, que já está sendo regularizada.

Ressalta que foi prorrogado o prazo do *stay period* por 140 (cento e quarenta) dias.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia dos autos resume-se em definir: (i) o juízo competente para determinar o despejo de locatário em recuperação judicial e (ii) se as ações de despejo devem ficar suspensas com o deferimento do processamento da recuperação judicial da locatária.

A insurgência merece acolhida.

1. Breve histórico

Trata-se, na origem, de ação de despejo por falta de pagamento ajuizada pelo Condomínio Civil do Shopping Center Conjunto Nacional Brasília contra a Starbucks Brasil Comércio de Cafés Ltda.

O Juízo de primeiro grau determinou a suspensão da ação pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, em decisão assim redigida:

> *"(...)*
> *Em sede de agravo de instrumento interposto em outra ação, foi deferida a tutela antecipada para determinar a suspensão da execução de ordens de despejo contra a ré, pelo prazo de 180 dias (ID. 181772716).*
> *Considerando que nesse período não é possível a decretação de despejo, tendo em vista que há a possibilidade de soerguimento da empresa e purgação da mora para evitar o fechamento da unidade, determino que o processo permaneça suspenso por 180 dias, a contar da decisão proferida pelo juízo da recuperação judicial, ou seja, 12/12/2023 (ID. 181772714)"* (fl. 30, e-STJ).

Contra essa decisão, foi interposto agravo de instrumento pela locadora/recorrente, tendo sido indeferido o pedido de antecipação da tutela recursal (fls. 82/86, e-STJ), decisão contra a qual foi interposto agravo interno (fls. 112/130, e-STJ).

A 1ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios julgou conjuntamente os recursos, conhecendo e não provendo tanto o agravo interno quanto o agravo de instrumento.

Sobreveio o recurso especial.

2. Da suspensão da ação de despejo por falta de pagamento em razão

Documento eletrônico VDA44763197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/12/2024 16:07:37
Código de Controle do Documento: 04402868-4650-4870-8c13-67f87dc3cc12

da recuperação judicial da locatária

O recorrente afirma que a competência para decidir acerca da posse do bem locado é do Juízo da ação de despejo, não cabendo ao Juízo da recuperação interferir no processo, especialmente quando não há cumulação com a cobrança dos aluguéis em atraso. Ressalta que o imóvel locado não integra o patrimônio da recuperanda.

Na hipótese dos autos, o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações do Foro Central de São Paulo, onde tramita a recuperação do "Grupo Southrock", havia se declarado incompetente para analisar o pedido de tutela de urgência relativo à suspensão das ordens de despejo.

Porém, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no julgamento do AI nº 2326628-16.2023.8.26.0000, reformou a decisão de primeiro grau no ponto, afirmando:

> *"(...)*
> *10. 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.*
> ***É importante 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 para apresentar seu plano e os meios de recuperação judicial.***
> ***Em outros termos, 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 agravantes forem desapossadas de suas lojas, 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 pelo Perito (fls. 13051, origem). Defere-se, pois, o pedido de tutela cautelar, suspendendo-se as ordens de despejo, nos termos do art. 300, CPC, pelo prazo de 180 dias (art. 6º, § 4º, LRF), servindo a presente decisão como ofício aos Juízos em que processam as respectivas ações"* (fl. 61/62, e-STJ - grifou-se).

Em atendimento ao determinado, a presente ação de despejo foi suspensa pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

Nos termos da iterativa jurisprudência desta Corte, compete ao Juízo no qual tramita a ação de despejo do locatário em recuperação judicial o seu processamento e julgamento, valendo destacar os seguintes precedentes:

> *"CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. SUJEIÇÃO AO JUÍZO NATURAL.*
> *1.* ***Em ação de despejo movida pelo proprietário locador, a retomada da posse direta do imóvel locado à sociedade empresária em recuperação judicial, com base nas previsões da lei específica (a Lei do Inquilinato n. 8.245/91), não se submete à competência do Juízo universal da recuperação.***
> *2. O credor proprietário de imóvel, quanto à retomada do bem, não está*

Documento eletrônico VDA44763197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/12/2024 16:07:37
Código de Controle do Documento: 04402868-4650-4870-8c13-67f87dc3cc12

sujeito aos efeitos da recuperação judicial (Lei 11.101/2005, art. 49, § 3º).
3. Conflito de competência não conhecido".
(CC nº 123.116/SP, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 14/8/2014, DJe de 3/11/2014).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. CONFLITO DE COMPETÊNCIA. EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. AÇÃO DE DESPEJO. IMÓVEL DESOCUPADO. AUSÊNCIA DE CONFLITO. PRECEDENTES.
1. ***Esta Corte possui entendimento consolidado no sentido de que 'A ação de despejo movida pelo proprietário locador em face de sociedade empresária em recuperação judicial não se submete à competência do Juízo recuperacional' (CC 148.803/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/04/2017, DJe 02/05/2017).***
2. Agravo interno a que se nega provimento".
(AgInt no CC nº 165.754/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 26/6/2019, DJe de 1/7/2019).

"AGRAVO INTERNO NO CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO DE DESPEJO CONTRA EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. QUESTÃO QUE NÃO SE INSERE NA COMPETÊNCIA DO JUÍZO UNIVERSAL. INEXISTÊNCIA DE CONFLITO. RECURSO DESPROVIDO.
1. ***Consoante a jurisprudência pacífica deste Tribunal, 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. Desse modo, no caso, não se verifica a existência de decisões inconciliáveis que configurem conflito de competência.
3. Agravo interno desprovido".
(AgInt no CC nº 173.728/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 20/10/2020, DJe de 26/10/2020).

"AGRAVO INTERNO NO CONFLITO DE COMPETÊNCIA - CONTRATO DE LOCAÇÃO - EMPRESA LOCATÁRIA SUBMETIDA AO REGIME DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL - NÃO SUBMISSÃO AO JUÍZO UNIVERSAL DA RECUPERAÇÃO - ESCÓLIO JURISPRUDENCIAL DA SEGUNDA SEÇÃO - COMPETÊNCIA DO JUÍZO SUSCITADO - INSURGÊNCIA DA AGRAVANTE.
1. O Superior Tribunal de Justiça 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.***
3. Agravo interno desprovido'.
(AgInt no CC nº 181.436/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 3/5/2022, DJe de 6/5/2022).

É preciso lembrar que o presente recurso não se volta contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, mas, sim, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, que, confirmando a decisão de primeiro grau na ação de despejo, suspendeu o processo.

Nesse contexto, conquanto o fundamento para a suspensão da ação de despejo tenha sido a decisão do Juízo da recuperação judicial, quem a determinou foi o juízo competente, que está processando a ação de despejo.

Assim, o que resta analisar é se era possível a suspensão da ação com fundamento na recuperação judicial da locatária.

A ação de despejo por falta de pagamento não se insere em nenhuma das hipóteses previstas no artigo 6º da Lei nº 11.101/2005.

Documento eletrônico VDA44763197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/12/2024 16:07:37
Código de Controle do Documento: 04402868-4650-4870-8c13-67f87dc3cc12

A Lei de Recuperação de Empresas e Falência prevê uma fase, instaurada com a decisão de deferimento do processamento da recuperação, na qual o patrimônio do devedor empresário é preservado, ficando suspensas as execuções ajuizadas contra ele e vedadas as medidas constritivas (art. 6º, I, II e III, da LREF), de modo que possa ter um fôlego para apresentar o plano de recuperação judicial, é o chamado *stay period.*

Na ação de despejo por falta de pagamento, porém, o bem cuja retomada se pretende não pertence ao devedor, de modo que não se insere nas hipóteses de suspensão tratadas no artigo 6º, I, II e III, da Lei nº 11.101/2005.

Vale citar trecho do voto proferido pelo Ministro Marco Buzzi no julgamento do CC nº 170.421/PR:

> *"(...)*
> *Isso porque, na ação de despejo, movida pelo proprietário locador, a eventual retomada da posse direta do imóvel locado à sociedade empresária em recuperação judicial é fundamentada em legislação específica (Lei do Inquilinato n. 8.245/91). Em outras palavras,* ***o imóvel locado à recuperanda não integra o patrimônio da empresa****.* ***Em relação ao imóvel, ela é, por força de disposição contratual e legal, titular da cessão temporária e onerosa de uso, de modo que, dessa forma, extrapola a competência do Juízo recuperacional qualquer determinação de disposição ou de indisposição sobre o bem imóvel de propriedade do locador****"* (grifou-se).

Tampouco o despejo se encaixa nas exceções previstas no artigo 49, § 3º, da referida lei, que não permite a venda ou retirada do estabelecimento do devedor, no período de suspensão, dos bens de capital essenciais à atividade empresarial pertencentes a credores fiduciários, de arrendamento mercantil e proprietários vendedores.

Nesses casos, cabe ao juiz da recuperação judicial definir se o bem é ou não de capital e se é essencial para a continuidade da atividade empresarial, mas a sua competência se restringe ao período de blindagem.

A propósito:

> *"RECURSO ESPECIAL. 1. INCLUSÃO INDEVIDA DE CRÉDITO EXTRANCONCURSAL NA LISTA DE CREDORES PELA RECUPERANDA. SUBSISTÊNCIA DE SUA NATUREZA, INDEPENDENTEMENTE DA NÃO APRESENTAÇÃO DE IMPUGNAÇÃO. 2. CONTROVÉRSIA POSTA. 3. STAY PERIOD. NOVO TRATAMENTO CONFERIDO PELA LEI N. 14.112/2020. OBSERVÂNCIA. 4. DELIMITAÇÃO DA COMPETÊNCIA DO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL PARA DELIBERAR A RESPEITO DAS CONSTRIÇÕES REALIZADAS NO BOJO DAS EXECUÇÕES INDIVIDUAIS DE CRÉDITO EXTRACONCURSAL, SEJA QUANTO AO SEU CONTEÚDO, SEJA QUANTO AO ESPAÇO TEMPORAL. AFASTAMENTO, POR COMPLETO, DA IDEIA DE JUÍZO UNIVERSAL. 5. DECURSO DO STAY PERIOD (NO CASO, INCLUSIVE, COM A PROLAÇÃO DE SENTENÇA DE CONCESSÃO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL). EQUALIZAÇÃO DO CRÉDITO EXTRACONCURSAL. INDISPENSABILIDADE. 6. RECURSO IMPROVIDO, CASSANDO-SE A LIMINAR ANTERIORMENTE DEFERIDA.*
> *1. A indevida inclusão de crédito extraconcursal na lista de credores (concursais) elaborada pelo administrador judicial, a partir dos documentos*

Documento eletrônico VDA44763197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/12/2024 16:07:37
Código de Controle do Documento: 04402868-4650-4870-8c13-67f87dc3cc12

apresentados pela recuperanda, tal como se deu na hipótese, não tem o condão de transmudar a sua natureza, não se exigindo de seu titular o manejo de qualquer providência no âmbito da recuperação judicial, cujos efeitos, por expressa disposição legal, não lhe alcançam. Violação do art. 8º da LRF. Não ocorrência.

2. Discute-se no presente recurso especial, também e principalmente, se, a partir da vigência da Lei n. 14.112/2020, exaurido o prazo de blindagem estabelecido no § 4º do art. 6º da LRF (no caso, inclusive, com sentença de concessão da recuperação judicial), seria possível subsistir a decisão proferida pelo Juízo da recuperação judicial que sobrestou a penhora on-line de R$ 13.887.861,17 (treze milhões, oitocentos e oitenta e sete mil, oitocentos e sessenta e um reais e dezessete centavos), determinada pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Colíder/MT, em que tramita a execução de crédito extraconcursal de titularidade dos recorridos (decorrente de inadimplemento do contrato de compra e venda de imóveis rurais, com cláusula de irrevogabilidade e de irretratabilidade), sob o fundamento de que o bem penhorado (pecúnia) afigura-se essencial à atividade empresarial.

3. Especificamente sobre o stay period, a Lei n. 14.112/2020, sem se afastar da preocupação de que este período de esforços e de sacrifícios impostos [por lei] aos credores não pode subsistir indefinidamente, sob o risco de gerar manifesta iniquidade, estabeleceu que o sobrestamento das execuções de créditos ou obrigações sujeitos à recuperação judicial (com vedação dos correlatos atos constritivos) perdurará pelo 'prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado do deferimento do processamento da recuperação, prorrogável por igual período, uma única vez, em caráter excepcional, desde que o devedor não haja concorrido com a superação do lapso temporal'.

3.1 A lei, em termos resolutivos (uma vez mais), estabelece a possibilidade de o período de suspensão perdurar por até 360 (trezentos e sessenta) dias. É importante registrar, no ponto, que todos os prazos que gravitam em torno do stay period, para a consecução dos respectivos atos processuais foram mantidos tal como originariamente previstos, ou seja, passíveis de serem realizados - não havendo nenhum evento extraordinário - dentro dos 180 (cento e oitenta) dias incialmente estipulados.

3.2 O disposto no inciso I do § 4º-A do art. 6º da LRF é claro em acentuar que as suspensões das execuções dos créditos submetidos à recuperação judicial e dos prazos prescricionais e a proibição dos correlatos atos constritivos 'não serão aplicáveis caso os credores não apresentem plano alternativo no prazo de 30 (trinta) dias, contado do final do prazo referido no § 4º deste artigo ou no § 4º do art. 56 desta Lei'. Por consequência, o inciso II do § 4º-A assinala que o sobrestamento das execuções dos créditos submetidos à recuperação judicial, bem como dos correlatos atos constritivos, persiste durante esse prazo de 30 (trinta dias), dentro do qual o plano de recuperação judicial dos credores deve ser apresentado, caso em que este período de blindagem subsistirá pelo prazo de 180 dias, contados do término do prazo de 180 dias iniciais ou de sua prorrogação, caso não tenha ocorrido a deliberação do plano pela assembleia de credores; ou contados da própria deliberação que rejeitou o plano apresentado pelo devedor.

3.3 O novo regramento ofertado pela Lei n. 14.112/2020, de modo expresso e peremptório, veda a prorrogação do stay period, após a fluência desse período máximo de blindagem (de até 360 dias), estabelecendo uma única exceção: a critério exclusivo dos credores, poderão, findo este prazo sem a deliberação do plano de recuperação judicial apresentado pelo devedor; ou, por ocasião da rejeição do plano de recuperação judicial, deliberar, segundo o quórum legal estabelecido no § 5º do art. 56, a concessão do prazo de 30 (trinta) dias para que seja apresentado um plano de recuperação judicial de sua autoria.

3.4 Diante dessa inequívoca mens legis - qual seja, de atribuir aos credores, com exclusividade, findo o prazo máximo de blindagem (de até 360 dias), a decisão de estender ou não o stay period (com todos os efeitos jurídicos daí advindos) - qualquer leitura extensiva à exceção legal (interpretação que sempre deve ser vista com reservas) não pode dispensar a expressa autorização dos credores a esse propósito.

Documento eletrônico VDA44763197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/12/2024 16:07:37
Código de Controle do Documento: 04402868-4650-4870-8c13-67f87dc3cc12

3.5 Em conclusão, a partir da nova sistemática implementada pela Lei n. 14.112/2020, a extensão do stay period, para além da prorrogação estabelecida no § 4º do art. 6º da LRF, somente se afigurará possível se houver, necessariamente, a deliberação prévia e favorável da assembleia geral dos credores a esse respeito, seja com vistas à apresentação do plano de recuperação judicial, seja por reputarem conveniente e necessário, segundo seus interesses, para se chegar a um denominador comum no que alude às negociações em trâmite. Ausente a deliberação prévia e favorável da assembleia geral dos credores para autorizar a extensão do stay period, seu deferimento configura indevida ingerência judicial, apartando-se das disposições legais que, como demonstrado, são expressas nesse sentido.

4. Com o advento da Lei n. 14.112/2020, tem-se não mais haver espaço - diante de seus termos resolutivos - para a interpretação que confere ao Juízo da recuperação judicial o status de competente universal para deliberar sobre toda e qualquer constrição judicial efetivada no âmbito da execuções de crédito extraconcursal, a pretexto de sua essencialidade ao desenvolvimento de sua atividade, exercida, inclusive, depois do decurso do stay period. A partir da vigência da Lei n. 14.112/2020, com aplicação imediata aos processos em trâmite (afinal se trata de regra processual que cuida de questão afeta à própria competência), o Juízo da recuperação judicial tem a competência específica para determinar o sobrestamento dos atos de constrição exarados no bojo de execução de crédito extraconcursal que recaíam sobre bens de capital essenciais à manutenção da atividade empresarial durante o período de blindagem. Em se tratando de execuções fiscais, a competência do Juízo recuperacional restringe-se a substituir os atos de constrição que recaíam sobre bens de capital essenciais à manutenção da atividade empresarial até o encerramento da recuperação judicial.

4.1 Esta Terceira Turma (por ocasião do julgamento do REsp 1.758.746/GO) e, posteriormente, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (REsp 1.629.470/MS), na via recursal propugnada (CC 153.473/PR), adotou o posicionamento de que a avaliação quanto à essencialidade de determinado bem recai unicamente sobre bem de capital, objeto de garantia fiduciária (ou objeto de constrição).

Caso não se trate de bem de capital, o bem objeto de constrição ou o bem cedido ou alienado fiduciariamente não fica retido na posse da empresa em recuperação judicial, com esteio na parte final do § 3º do art. 49 da LRF, apresentando-se, para esse efeito, absolutamente descabido qualquer juízo de essencialidade. Em resumo, definiu-se que 'bem de capital' a que a lei se refere é o bem corpóreo (móvel ou imóvel), utilizado no processo produtivo da empresa recuperanda, e que, naturalmente, encontre-se em sua posse.

4.2 ***A competência do Juízo recuperacional para sobrestar o ato constritivo realizado no bojo de execução de crédito extraconcursal restringe-se àquele que recai unicamente sobre bem de capital essencial à manutenção da atividade empresarial - a incidir, para a sua caracterização, todas as considerações acima efetuadas -, a ser exercida apenas durante o período de blindagem.***

5. ***Uma vez exaurido o período de blindagem - sobretudo nos casos em que sobrevém sentença de concessão da recuperação judicial, a ensejar a novação de todas as obrigações sujeitas ao plano de recuperação judicial - é absolutamente necessário que o credor extraconcursal tenha seu crédito devidamente equalizado no âmbito da execução individual, não se mostrando possível que o Juízo da recuperação continue, após tal interregno, a obstar a satisfação de seu crédito, com suporte no princípio da preservação da empresa, o qual não se tem por absoluto.*** *Naturalmente, remanesce incólume o dever do Juízo em que se processa a execução individual de crédito extraconcursal de bem observar o princípio da menor onerosidade, a fim de que a satisfação do débito exequendo se dê na forma menos gravosa ao devedor, podendo obter, em cooperação do Juízo da recuperação judicial, as informações que reputar relevantes e necessárias.*

Documento eletrônico VDA44763197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/12/2024 16:07:37
Código de Controle do Documento: 04402868-4650-4870-8c13-67f87dc3cc12

5.1 Deveras, se mesmo com o decurso do stay period (e, uma vez concedida a recuperação judicial), a manutenção da atividade empresarial depende da utilização de bem - o qual, em verdade, não é propriamente de sua titularidade - e o correlato credor proprietário, por outro lado, não tem seu débito devidamente equalizado por qualquer outra forma, esta circunstância fática, além de evidenciar um sério indicativo a respeito da própria inviabilidade de soerguimento da empresa, distorce por completo o modo como o processo recuperacional foi projetado, esvaziando o privilégio legal conferido aos credores extraconcursais, em benefício desmedido à recuperanda e aos credores sujeitos à recuperação judicial. O privilégio legal - registra-se - é conferido não apenas aos chamados 'credores-proprietários', mas também a todos os credores que, mesmo após o pedido de recuperação judicial, em valoroso voto de confiança à empresa em dificuldade financeira, manteve ou com ela estabeleceu relações jurídicas creditícias indispensáveis à continuidade da atividade empresarial (aqui incluídos os trabalhadores, fornecedores, etc), sendo, pois, de rigor, sua tempestiva equalização.
6. Recurso especial improvido, cassando-se a liminar deferida".
(REsp nº 1.991.103/MT, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/4/2023, DJe de 13/4/2023).

É oportuno observar que a situação do locador é bastante diversa da do credor fiduciário e do arrendador. Isso porque o locador não irá se ressarcir com a retomada do bem como ocorre com aqueles, em que o bem funciona como uma espécie de garantia. Também não se confunde com a do promissário vendedor, que, diante da inadimplência do adquirente em recuperação judicial, terá garantido seu direito de propriedade, inclusive na incorporação imobiliária.

Por essas razões que não cabe falar em aplicação por analogia das hipóteses do artigo 49, § 3º, da LREF no caso da locação.

Alguns doutrinadores defendem que, concedida a recuperação judicial e novados os créditos, não se pode mais falar em inadimplemento do devedor e, portanto, em fundamento para a ação de despejo.

Na hipótese dos autos, contudo, conforme confessa a locatária, os aluguéis e demais consectários vencidos após o pedido de recuperação judicial também não estão sendo adimplidos (fl. 324, e-STJ), de modo que a discussão nem sequer se põe, pois a aprovação do plano não teria o condão de afastar o inadimplemento.

Marcelo Barbosa Sacramone explica:

"(...)
Fundamentado o pedido de despejo em inadimplemento anterior à distribuição do pedido, o crédito se submete à recuperação judicial e será novado nos termos do plano aprovado. Pela novação determinada pela LREF, ainda que condicional ao cumprimento das obrigações previstas para satisfação no período de dois anos após a concessão, a obrigação anterior não satisfeita deixa de existir e será substituída pela obrigação prevista no plano e que contou com a anuência dos credores.
Concedida a recuperação judicial e novadas as obrigações, assim, não há mais inadimplemento do devedor ou fundamento para o despejo pelo locador. *Por consequência, não se justifica permitir ao credor manter o comportamento individual de retomar o bem em detrimento da negociação coletiva e que permitiria a superação da crise em benefício de todos.*
Ressalte-se que poderá ocorrer a suspensão do mandado de despejo, e não deverá. A suspensão do mandado de despejo apenas ocorrerá se decorrente de descumprimento de obrigação existente

Documento eletrônico VDA44763197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/12/2024 16:07:37
Código de Controle do Documento: 04402868-4650-4870-8c13-67f87dc3cc12

> ***antes da distribuição do pedido de recuperação judicial, haja vista que os créditos dela decorrentes poderão ser novados pelo plano de recuperação.***
>
> ***Caso o despejo seja motivado pelo término do período de locação, rescisão do contrato de trabalho ou descumprimento de obrigações existentes apenas após a distribuição do pedido de recuperação judicial, como referidas obrigações não se sujeitam à recuperação judicial, não haveria razão para submeter esses credores à suspensão.*** (https://www.migalhas.com.br/coluna/insolvencia-em-foco/319718/a-recuperacao-judicial-e-as-acoes-de-despejo - grifou-se).

Cumpre destacar que não somente os aluguéis, como também os demais encargos da locação vencidos após o pedido de recuperação judicial, não estão sendo adimplidos (fl. 324, e-STJ), **o que implica não somente prejuízo para o proprietário como para os demais condôminos do complexo lojista.**

Ademais, diversamente do que ocorre com empregados e fornecedores, por exemplo, o locador, na maior parte dos casos, não tem interesse em prosseguir no relacionamento empresarial.

Dito isso, não parece possível que seja determinada a suspensão da ação de despejo pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias com fundamento na recuperação judicial da locatária, ou mesmo na possibilidade de purgação da mora com a aprovação do plano, já que a Lei de Locações fala no prazo de 15 (quinze) dias e os créditos inadimplidos são posteriores ao pedido de recuperação judicial.

De fato, na espécie, a ação de despejo não está cumulada com cobrança, de modo que a discussão se restringe à retomada do bem, nos termos do artigo 59, § 1º, da Lei nº 8.245/1991, o qual dispõe 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 (...)".

É preciso consignar, ainda, que o prazo de 180 (cento e oitenta) dias deferido pelo Juízo de primeiro grau já decorreu há muito. Apesar de a recorrida informar que o prazo do *stay period* foi prorrogado por mais 140 (cento e quarenta) dias, a contar do deferimento do processamento da recuperação judicial do "Núcleo Subway" (fls. 329/330, e-STJ), esse prazo, que se encerraria em 27.10.2024, também já se esgotou.

De toda forma, não se sabe ao certo se o prazo de suspensão das ações de despejo foi também prorrogado, isto é, se a suspensão está diretamente vinculada ao *stay period*, com ampliação automática no caso de prorrogação deste.

Diante desse cenário, não há mais como manter suspensa a ação de despejo por falta de pagamento, que deve retomar o seu curso.

3. Do dispositivo

Ante o exposto, conheço do recurso e dou-lhe provimento para determinar o

Documento eletrônico VDA44763197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/12/2024 16:07:37
Código de Controle do Documento: 04402868-4650-4870-8c13-67f87dc3cc12

prosseguimento da ação de despejo por falta de pagamento.

Deixa-se de tratar dos honorários recursais (art. 85, § 11, do CPC/2015), tendo em vista que o recurso especial ao qual se negou provimento é oriundo de acórdão proferido por ocasião de julgamento de agravo de instrumento, sem fixação de honorários sucumbenciais.

É o voto.

Documento eletrônico VDA44763197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/12/2024 16:07:37
Código de Controle do Documento: 04402868-4650-4870-8c13-67f87dc3cc12

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0353300-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.171.089 / DF**

Números Origem: 07077345220248070000 07413253620238070001 10000233400084002
10000233471457002 11538192820238260100 20240000486543
23266281620238260000 07773452202480700000 74132536202380700001

PAUTA: 03/12/2024 JULGADO: 03/12/2024

Relator
Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER CONJUNTO NACIONAL BRASILIA
ADVOGADOS	:	IGOR GOES LOBATO - SP307482 HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - SP355464
RECORRIDO	:	STARBUCKS BRASIL COMÉRCIO DE CAFÉS LTDA
ADVOGADO	:	GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU - SP117417
ADVOGADA	:	FERNANDA HOROVITZ FRANKEL - SP195016

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel - Despejo para Uso Próprio

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Documento eletrônico VDA44741499 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA, TERCEIRA TURMA Assinado em: 03/12/2024 16:59:07
Código de Controle do Documento: E78CC0D8-DD1F-4C2F-911B-52BA183F1C44