



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**Registro: 2018.0000978225**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2190991-69.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BURITI PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA, são agravados DISMOBRÁS IMPORTAÇÃO, EXPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE MÓVEIS E ELETRODOMÉSTICOS S/A (RECUPERAÇÃO JUDICIAL), LOJAS SALFER S/A(RECUPERAÇÃO JUDICIAL), NORDESTE PARTICIPAÇÕES S/A N(RECUPERAÇÃO JUDICIAL), WG ELETRO S/A, CARLOS SARAIVA IMPORTAÇÃO E COMÉRCIO LTDA(RECUPERAÇÃO JUDICIAL), LOJAS INSINUANTE LTDA(RECUPERAÇÃO JUDICIAL), MVN INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S/A, RN COMERCIO VAREJISTA S.A(RECUPERAÇÃO JUDICIAL), MÁQUINA DE VENDAS HOLDING SUL S/A(RECUPERAÇÃO JUDICIAL), MAQUINA DE VENDAS BRASIL PARTICIPACOES S.A.(RECUPERAÇÃO JUDICIAL) e WHIRLPOOL S/A (ADM. JUD.).

**ACORDAM**, em 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso, com observação. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAURÍCIO PESSOA (Presidente), ARALDO TELLES E GRAVA BRAZIL.

São Paulo, 10 de dezembro de 2018.

**MAURÍCIO PESSOA**  
**RELATOR**  
 Assinatura Eletrônica



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**Voto nº 12240**

**Agravo de Instrumento nº 2190991-69.2018.8.26.0000**

**Agravante: Buriti Participacoes e Empreendimentos Ltda**

**Agravados: Dismobrás Importação, Exportação e Distribuição de Móveis e Eletrodomésticos S/A (Recuperação Judicial), Lojas Salfer S/a(recuperação Judicial), Nordeste Participações S/A N(recuperação Judicial), Wg Eletro S/A, Carlos Saraiva Importação e Comércio Ltda(recuperação Judicial), Lojas Insinuante Ltda(recuperação Judicial), Mvn Investimentos Imobiliários e Participações S/A, Rn Comercio Varejista S.a(recuperação Judicial), Máquina de Vendas Holding Sul S/a(recuperação Judicial), Maquina de Vendas Brasil Participacoes S.a.(recuperação Judicial) e Whirlpool S/A (Adm. Jud.)**

**Comarca: São Paulo**

**Juiz(a): João de Oliveira Rodrigues Filho**

Agravo de instrumento – Recuperação extrajudicial – Decisão recorrida que determinou a suspensão, por 180 dias, de todas as ações e execuções movidas em face do Grupo em recuperação, inclusive aquelas com pedido de despejo – Natureza ilíquida da ação de despejo que não se suspende (Lei nº 11.101/05, art. 6º, § 1º) – Inaplicabilidade da exceção prevista no artigo 49, § 3º, da Lei nº 11.101/05 aos locadores de bem imóvel – Prevalência do direito de propriedade (CF, art. 5º, XXII) sobre o princípio da preservação da empresa homenageado pela lei de recuperação e falência – Orientação do Superior Tribunal de Justiça ratificada por decisão monocrática proferida no âmbito do Conflito de Competência suscitado pelo Grupo recuperando – Preservação da autonomia da vontade manifestada em contrato de locação de bem imóvel urbano regido por lei especial (Lei nº. 8.245/91) – Recrudescimento do dirigismo contratual em desfavor dos locadores injustificado e lesivo ao mercado de locação imobiliária – Prosseguimento regular das ações de despejo (independentemente do fundamento) ajuizadas em face das recuperandas – Suspensão apenas das execuções de eventuais alugueres em atraso – Recurso provido, com observação – Agravo interno prejudicado.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de antecipação da tutela recursal, interposto contra decisão que, nos autos da recuperação judicial do Grupo “Máquina de Vendas”,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

determinou a “*suspensão, pelo prazo de 180 dias, das ações e execuções contra a recuperanda ou qualquer outro procedimento relacionado aos créditos abrangidos quirografários e aos créditos abrangidos com garantia real, inclusive pedidos de despejo e falência em andamento*”.

Recorre a credora a sustentar a impossibilidade de suspensão da ação de despejo movida em face das recuperandas: primeiro, em razão da natureza ilícida da demanda (Lei nº 11.101/05, art. 6º, § 1º); segundo, porque o pedido de homologação de plano de recuperação extrajudicial não enseja a suspensão de ações e execuções ajuizadas em face das recuperandas, nos termos do artigo 161 da Lei nº 11.101/05.

Recurso processado sem efeito suspensivo (fls. 143/148).

Oposição ao julgamento virtual (fls. 149 e fls. 151).

Decurso de prazo, sem manifestação do administrador judicial (certidão – fls. 167).

Contraminuta (fls. 152/166) seguida de pedido de reconsideração (fls. 169/170).

Parecer da D. Procuradoria Geral de Justiça pelo desprovimento do recurso (fls. 175/180).

Agravo interno interposto contra decisão de processamento do agravo de instrumento sem suspensão ou tutela recursal (autos em apenso), com resposta das agravadas (fls. 12/23).

É o relatório.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

Agravo interno prejudicado com o julgamento deste recurso.

A r. decisão recorrida, proferida pelo Dr. Paulo Furtado de Oliveira Filho, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Capital, assim se enuncia (fls. 5.921/5.924 dos autos originários):

*“1 - Foi distribuído livremente a este juízo o pedido de recuperação extrajudicial de várias sociedades integrantes do grupo “Máquina de Vendas”.*

*No entanto, perante a 1ª. Vara de Falências e Recuperações Judiciais já tramitam pedidos anteriores de falência contra uma das sociedades do grupo, a RN Comércio Varejista S/A (processos de nº 1019950-45.2018.8.26.0002, nº 1048112-47.2018.8.26.0100, nº 1053288-07.2018.8.26.0100, nº 1058243-81.2018.8.26.0100, nº 1078736-79.2018.8.26.0100 e nº 1081251-87.2018.8.26.0100).*

*Pelo teor do art. 6º, § 8º, da Lei 11.101/2005, “a distribuição do pedido de falência ou de recuperação judicial previne a jurisdição para qualquer outro pedido de recuperação judicial ou de falência, relativo ao mesmo devedor.”*

*Como se percebe, a lei é omissa quanto à prevenção do juízo falimentar caso o pedido de falência seja seguido de um pleito de recuperação extrajudicial.*

*Entretanto, trata-se de mero lapso do legislador, que deve ser corrigido pelo aplicador da norma, de modo a tratar situações idênticas de forma similar, como sustenta a doutrina: ‘(...) poder-se-ão enfrentar situações nas quais o pedido de homologação suceda o requerimento de falência já distribuído ou, ao revés, venha o*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*processo pré-falimentar ser instaurado após a distribuição do pedido de homologação do plano de recuperação extrajudicial. Nessas condições, sustentamos verificar-se a prevenção decorrente da distribuição do primeiro pedido. Não há razões de ordem lógica ou jurídica para distinções' (Sérgio CAMPINHO, Falência e Recuperação de Empresa O novo regime da insolvência empresarial, 2ª edição, Rio de Janeiro, Renovar, 2006, p. 33).*

*Analisando-se os dois institutos, percebe-se a mesma função exercida na solução da crise empresarial.*

*Na recuperação judicial, o devedor em crise recorre ao Poder Judiciário para ter o direito de apresentar o seu plano de recuperação e obter a aprovação dos seus credores. As negociações são concentradas no curso do procedimento de recuperação judicial. Há momentos adequados para apresentação do plano pelo devedor e de oposição pelos credores. Em regra, há a convocação de uma assembleia na qual os credores aprovarão ou rejeitarão o plano. Aprovado o plano pelos credores, de acordo com as maiorias legais, o juiz homologa o acordo e concede a recuperação judicial.*

*Já na recuperação extrajudicial, disciplinada nos arts. 161 a 167 da Lei 11.101/2005, o devedor e seus credores realizam negociações prévias, ajustam um plano de recuperação e o encaminham à apreciação e homologação judicial. Essa modalidade é denominada extrajudicial porque tem como base a negociação direta e prévia do devedor com seus credores para superar a crise econômico-financeira. O acordo extrajudicial prévio entre devedor e certos credores, desde que atingido o quórum legal, é homologado judicialmente.*

*Como se vê, recuperação judicial e extrajudicial são os dois meios estabelecidos por lei para permitir a reorganização da atividade empresarial em crise, ambos fundados no caráter negocial do plano, com participação do Poder Judiciário. Se os*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

*dois institutos exercem a mesma finalidade e nas duas modalidades há atuação do Poder Judiciário, no controle da legalidade do plano e na forma como foram atingidas as maiorias, não faz sentido que o pedido de falência anterior gere prevenção para o posterior pedido de recuperação judicial e não tenha o mesmo efeito em relação ao pleito posterior de*

*Desse modo, verificando-se prevenção na espécie, redistribua-se este feito à 1ª. Vara de Falências e Recuperações Judiciais desta Capital, com as nossas homenagens.*

*2 – Não obstante o entendimento acima mencionado, e enquanto não se realiza a redistribuição da demanda, correm as recuperandas risco de grave prejuízo, em caso de prosseguimento de ações potencialmente capazes de retirar de seu domínio bens essenciais ao prosseguimento da atividade empresarial. A par disso, há documentos indicando a aprovação prévia do plano pelas maiorias legais, o que justifica a tutela de urgência requerida.*

*Nos termos do §4º do art. 161 da Lei 11.101/2005, o pedido de homologação de recuperação extrajudicial não acarretará suspensão de direitos, ações ou execuções, nem a impossibilidade do pedido de decretação de falência pelos credores não sujeitos ao plano de recuperação extrajudicial. Ou seja, a contrário sensu, com o pedido de recuperação extrajudicial, devem ser suspensas as ações, execuções e pedidos de falência de credores sujeitos ao plano.*

*Nesse sentido leciona Manoel Justino BEZERRA FILHO: '[u]ma das consequências [do pedido de homologação judicial do plano de recuperação extrajudicial] está presente no §4º, que admite o regular prosseguimento de ações e execuções, bem como pedido de decretação de falência, reservando, porém, tal direito apenas àqueles que não estejam sujeitos ao plano de recuperação extrajudicial. Contrário sensu, e até por uma questão de lógica dos negócios, aqueles credores que estão sujeitos ao plano terão suspensas*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*as ações e execuções em andamento, não podendo também requerer a falência do devedor pelos créditos constantes do plano de recuperação extrajudicial.' (Lei de Recuperação de Empresas e Falências Comentada. 12a ed., São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2009, p. 390).*

*No mesmo sentido a jurisprudência do TJSP, iniciada pelo Desembargador ROMEURICUPERO, falecido neste ano, a quem se presta homenagem pela excelência de seus votos: 'Pedido de falência. Requerida em recuperação extrajudicial. Decisão agravada que determinou a suspensão da ação até que se aprecie o pedido de homologação da recuperação extrajudicial. Agravo de instrumento interposto pela requerente da quebra. O exame conjunto do art. 161, § 4º, e do art. 165, ambos da Lei 11.101/2005, revela que credor sujeito ao plano de recuperação extrajudicial, como a agravante, está impossibilitado de pedir decretação da falência, a partir do pedido de homologação do plano de recuperação extrajudicial pela devedora. Decisão agravada mantida. Agravo de instrumento não provido" (TJ-SP, AInº.990.10.104784-5).*

*Portanto, determino a suspensão, pelo prazo de 180 dias úteis, das ações e execuções contra a recuperanda ou qualquer outro procedimento relacionado aos créditos abrangidos quirografários e aos créditos abrangidos com garantia real, inclusive pedidos de despejo e falência em andamento.*

*3 – Cumpra-se com urgência o item 1 supra.*

*Int.”*

Cuida-se de recuperação extrajudicial requerida em 25.08.2018, na forma do artigo 163 da Lei nº 11.101/05, pelas agravadas (empresas que compõem o Grupo Máquina de Vendas S/A. – fls. 01/27 dos autos originários).

O instituto da recuperação extrajudicial



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

foi regulamentado com o advento da Lei 11.101/05 (arts. 161 a 166), o qual autoriza as empresas em situação de crise financeira renegociarem suas dívidas diretamente com seus credores com a elaboração de um plano de pagamento para posterior homologação judicial. Essa situação era vedada e considerada ato falimentar pelo Decreto-Lei nº 7.661/45 revogado (art. 2º, inc. III).

Marcelo Barbosa Sacramone conceitua a recuperação judicial como *“composição privada celebrada entre devedor e uma parte ou a totalidade dos credores de uma ou mais classes ou grupos, a qual é condicionada à homologação judicial e que permite a produção de seus efeitos em relação a todos os credores aderentes ou, desde que preenchidos os requisitos legais, a vinculação da minoria dissidente às condições contratuais anuídas com a maioria dos credores”* (Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência, o Novo Código de Processo Civil, Ed. Saraiva, São Paulo, 2018, pág. 500).

Manoel Justino Bezerra Filho, por seu turno, diz que *“a recuperação extrajudicial consiste na possibilidade, concedida ao devedor em situação de crise, de convocar seus credores para oferecer-lhes forma de composição para pagamento dos valores devidos”*. E prossegue o ilustre Professor a explicar que a recuperação extrajudicial nada mais é que *“um acordo extrajudicial entre devedor e credores que, se cumprido corretamente, propiciará a continuação da atividade da sociedade empresária, ou da Eirelli, ou do empresário individual, que antes estava em crise”* (Lei de Recuperação de Empresas e Falências Comentada, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 12ª ed., São Paulo, 2017, pág. 386).





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

O *caput* do artigo 161 da Lei nº 11.101/2005 dispõe que o devedor que pretender obter o direito à homologação do plano de recuperação extrajudicial deverá atender os requisitos legais (subjetivos) do artigo 48, comuns à concessão da recuperação judicial (com exceção das disposições dos incisos II e III desse artigo), e exige ainda que “*o devedor não poderá requerer a homologação do plano extrajudicial, se estiver pendente pedido de recuperação judicial ou e houve obtido recuperação judicial ou homologação de outro plano de recuperação extrajudicial há menos de 2 (dois) anos*” (§ 3º).

Além dos requisitos acima destacados, a lei também exige o preenchimento de requisitos objetivos, relacionados ao conteúdo do plano extrajudicial, a saber: (i) impossibilidade de pagamento antecipado de algumas das dívidas e tratamento paritário entre os credores (Lei nº 11.101/05, art. 161, § 2º); (ii) abrangência apenas dos créditos constituídos após o pedido de homologação (Lei nº 11.101/05, art. 163, § 1º); (iii) alienação de bem gravado ou a supressão ou substituição de garantia real restrita à anuência expressa do credor titular da respectiva garantia (Lei nº 11.101/05, art. 163, § 4º) e; (iv) inadmissibilidade de afastamento da variação cambial em relação aos créditos em moeda estrangeira, exceto em caso de concordância expressa do credor correspondente (Lei nº 11.101/05, art. 163, §5º).

A Lei nº 11.101/05 prevê, ainda, duas modalidades distintas de recuperação extrajudicial: a facultativa e a impositiva ou obrigatória.

Na primeira, disciplinada pelo artigo 162 da Lei nº 11.101/05, para que a homologação judicial do plano ocorra, a



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

totalidade dos credores por ele abrangidos deve anuir às condições de repactuação de seus créditos (novação).

Na modalidade impositiva ou obrigatória, os efeitos da recuperação extrajudicial recairão não apenas àqueles que aderiram voluntariamente ao plano, mas também a todos os credores por ele abrangidos, desde que os aderentes representem mais de 3/5 (60%) de todos os créditos de cada espécie.

Ressalte-se, ainda, que alguns créditos, em razão de sua natureza, não se sujeitam à recuperação extrajudicial impositiva; são, na definição de Fábio Ulhoa Coelho, os credores preservados, cuja *“exclusão significa apenas absoluta impossibilidade de a homologação da recuperação extrajudicial atingir seus créditos, mesmo quando o plano tiver sido aprovado por 3/5 dos credores”* (Lei de Falências e de Recuperação de Empresas, Editora Revista dos Tribunais, 12ª Edição, São Paulo, pág. 526).

Esses créditos não sujeitos à recuperação extrajudicial impositiva são os enumerados no artigo 161, § 1º, da Lei nº 11.101/05, a saber: (i) créditos tributários; (ii) créditos trabalhistas ou decorrentes de acidente de trabalho; e (iii) aqueles previstos no artigo 49, § 3º, e artigo 86, inc. II da mesma lei (créditos com garantia fiduciária de móveis e imóveis, arrendamento mercantil, compra e venda de imóveis com determinadas características, compra e venda com reserva de domínio e, por fim, aditamento de contrato de câmbio).

No que tange à suspensão dos direitos, ações e execuções, trata-se de solução adotada na recuperação judicial (Lei nº 11.101/05, art. 6º, § 4º); no sistema da recuperação extrajudicial, a lei dispensa tratamento diverso à questão ao admitir expressamente o



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

regular prosseguimento das ações e execuções em face da recuperanda relativamente aos credores não sujeitos ao plano recuperacional. É o que dispõe o § 4º, do art. 161, da Lei nº 11.101/05, *in verbis*: “§ 4º. O pedido de homologação do plano de recuperação extrajudicial não acarretará suspensão de direitos, ações e execuções, nem a impossibilidade do pedido de decretação de falência pelos credores não sujeitos ao plano de recuperação extrajudicial”.

Dessume-se, pois, que a suspensão se aplicará às ações e execuções de todos os credores sujeitos ao plano recuperacional, a saber: os aderentes que anuíram à novação proposta pela devedora e os dissidentes que, embora não tenham anuído, terão seus créditos novados se forem preenchidos os requisitos da modalidade impositiva (Lei nº 11.101/05, art. 163). Ao contrário, os credores não submetidos ao plano de recuperação extrajudicial poderão prosseguir regularmente com as ações e execuções movidas em face da recuperanda. Até porque, nos termos do *caput* do artigo 165 da Lei nº 11.101/05, “o plano de recuperação extrajudicial produz efeitos após a homologação judicial”.

É crível admitir-se, portanto, que a suspensão dos direitos, ações e execuções em face da recuperanda ocorrerá somente após a homologação judicial do plano de recuperação extrajudicial; antes, não!

Sobre o tema, Luiz Fernando Valente de Paiva escreve que:

*“O pedido de recuperação extrajudicial não gera a suspensão de direitos, ações e execuções individuais dos credores que não tenham subscrito o plano, conforma já mencionado*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*acima, De outra parte, somente a homologação do plano é que provocará a suspensão ou extinção das referidas ações tão-somente em relação aos credores sujeitos (por imposição ou concordância), ao plano homologado. Todos os credores não sujeitos ao plano poderão exercer seus direitos regularmente como se recuperação extrajudicial não existisse, podendo inclusive pleitear, e obter, a decretação de falência do devedor” (Direito Falimentar e a Nova Lei de Falências e Recuperação de Empresas, Quartier Latin, São Paulo, 2005, págs. 587-588).*

Na mesma linha de raciocínio, João Pedro Scalzilli, Luis Felipe Spinelli e Rodrigo Tellechea anotam que:

*“Não restam dúvidas no sentido de que, com a homologação do plano de recuperação extrajudicial imposto ao credor (art. 63), o plano passa a gerar todos os seus efeitos jurídicos (art. 165), novando-se os créditos, de maneira que eventuais ações e execuções poderão ser extintas por perda do objeto, como ocorre com o processo falimentar em curso.*

*Mas e antes da homologação? Para responder, se há de se levar em consideração que o art. 161, §4º, dispõe que o pedido de homologação do plano de recuperação extrajudicial não acarretará suspensão de direitos, ações e execuções, nem a impossibilidade do pedido de decretação de falência pelos credores não sujeitos ao plano de recuperação extrajudicial. Ainda, deve-se lembrar que o art. 165 determina que o plano de recuperação extrajudicial produz efeitos após sua homologação judicial. Em decorrência da leitura destes dois dispositivos a maioria da doutrina entende que somente com a homologação do pedido do plano é que os direitos, ações e execuções da minoria dissidente devem ser atingidos (LREF,*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*arts. 161, §4º, c/c 165, caput).*

*Assim, para tais credores, a recuperação extrajudicial passa a produzir efeitos somente após a sua homologação (embora haja doutrina e jurisprudência em sentido contrário)” (Recuperação de Empresas e Falência, Teoria e Prática na Lei 11.101/2005, Editora Almedina, 2ª Edição Revisada, São Paulo, 2017, pág. 477).*

A questão, é verdade, não é pacífica na doutrina!

Em sentido contrário, Manoel Justino Bezerra Filho ensina que:

*“Uma das consequências está presente neste § 4º., que admite o regular prosseguimento de ações e execuções, bem como pedido de decretação de falência, reservado, porém, tal direito apenas àqueles que não estejam sujeitos ao plano terão suspensas as ações e execuções em andamento, não podendo também requerer a falência do devedor pelos créditos constantes do plano de recuperação extrajudicial”.*

E prossegue o ilustre professor:

*“Imagine-se a situação do credor que não aderiu ao plano de recuperação e que, no entanto, posteriormente vem ser incluído obrigatoriamente, na forma do § 1º. do artigo 163. Enquanto não se der sua inclusão obrigatória, poderá exercer os direitos previstos neste § 4º.; após a inclusão obrigatória, todas as ações, execuções, requerimentos de falências, dos quais seja autor,*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*ficarão suspensas.*

*Da letra do § 4º., conclui-se que as ações dos credores sujeitos ao plano ficarão suspensas, tão logo seja apresentado o pedido de homologação em juízo” (Lei de Recuperação de Empresas e Falências Comentada, Editora Revista dos Tribunais, 12ª ed., São Paulo, 2009, pág. 390).*

O entendimento adotado pelo D. Juízo de origem é no sentido de admitir a suspensão das ações. É respeitável, mas, não convence no particular, posto que a agravante, além de não estarem submetidos ao plano de recuperação extrajudicial da devedora, movem ação de despejo que não se suspende, até porque subsumida à norma inserta no artigo 6º, § 1º, da Lei nº 11.101/05, *in verbis*: “§ 1º. *Terá prosseguimento no juízo no qual estiver se processando a ação que demandar quantia ilíquida”.*

É certo, porém, que o imóvel locado à recuperanda não integra o patrimônio dela; dele ela é, por força de contrato regido por lei especial (Lei nº 8.245/91) titular da cessão temporária e onerosa de uso, de modo que, a rigor, extrapola da competência do Juízo recuperacional qualquer determinação de disposição ou de indisposição sobre ele.

A corroborar a conclusão supra, anote-se o que o C. Superior Tribunal de Justiça já decidiu a respeito:

*“... a ação de despejo (Lei 8.245/1991), a Lei do Inquilinato) movida contra o recuperando, ação na qual se busca unicamente a retomada da posse direta do imóvel locado, não se submete à competência do juízo universal da recuperação, embora*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*reconhecida a universalidade 'limitada' mesmo na recuperação (CC 123.116-SP, rel. Min. Raul Araújo, 2ª. Seção, j. 14.08.2014, DJe 03.11.2014; AgRg no CC 130.012-GO, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 2ª. Seção, j. 23.04.2014, DJe 28.04.2014).*

A autorizar a retomada do imóvel locado em desfavor de devedora em recuperação judicial, o eminente Ministro João Otávio de Noronha, no julgamento do AgRg no CC 133.612-AL (2ª. Seção, j. 14.10.2015, DJe 19.10.2015), determinou o prosseguimento da ação de despejo por falta de pagamento na forma do § 1º., do art. 6º., ainda que os débitos sejam anteriores ao ajuizamento do pedido de recuperação judicial.

Não se pode, ainda, desconsiderar o que o C. Superior Tribunal de Justiça já decidiu no Conflito de Competência nº 161228 – a envolver o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações de São Paulo/SP, onde tramita o pedido de recuperação extrajudicial do grupo agravado, e o Juízo da 1ª Vara Cível de Teresina/PI, onde tramita ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de alugueres e acessórios de locação.

Em decisão monocrática publicada em 02.10.2018, o eminente Relator do referido Conflito de Competência, Ministro Luís Felipe Salomão, ressaltou o entendimento pacificado naquela Corte Superior quanto à inaplicabilidade da exceção prevista no artigo 49, § 3º, da Lei nº 11.101/05 aos credores proprietários de bem imóvel, proclamando o direito constitucional fundamental à propriedade (previsto expressamente no art. 5º, XXII, da Constituição Federal) como prevalente sobre o princípio da preservação da empresa inserto na



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

legislação recuperacional e falimentar. É o que dela se verifica, a saber:

*“1. Trata-se de conflito de competência, com pedido de liminar, em que são apontados, como suscitados, o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP - no qual tramita o pedido de homologação do plano de recuperação extrajudicial das suscitantes - e o Juízo da 1ª Vara Cível de Teresina/PI, no qual tramita ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis c/c cobrança de aluguéis e acessórios da locação.*

*Informam que, originalmente, o pedido de homologação foi distribuído ao Juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo, que, antes de determinar a remessa dos autos ao Juízo ora suscitado, em virtude de prevenção, determinou que a suspensão das ações e execuções contra as recuperandas deveria atingir também as ações de despejo, tendo em vista a essencialidade dos bens imóveis ao exercício da sua atividade fim, que é a de comércio varejista (fls. 74-78).*

*Contudo, o Juízo piauiense indeferiu o pedido de suspensão da ordem de despejo, tendo em vista a não submissão dessa espécie de demanda ao Juízo da recuperação nem a retomada do imóvel aos efeitos da recuperação, consoante jurisprudência do STJ (fls. 91-93).*

*A título de fumus boni juris, elenca precedentes desta Corte que entendem pela competência exclusiva do Juízo da recuperação para decidir sobre a essencialidade de bens à atividade da recuperanda.*

*O periculum in mora reside no iminente cumprimento da ordem de despejo.*

*É o relatório.*

***2. Com efeito, a jurisprudência desta Casa é uníssona no sentido de que, a demanda de despejo pode seguir o seu curso no juízo natural, ante a sua iliquidez. Outrossim, no que tange à retomada do bem, o credor proprietário de bem imóvel não se submete aos efeitos da***





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*recuperação judicial, nos termos do art. 49, § 3º, da Lei 11.101/2005, haja vista a prevalência dos direitos de propriedade sobre a coisa em relação ao princípio de preservação da empresa.*

*Assim, não é aplicável, às ações de despejo, a exceção prevista no § 3º do art. 49 da Lei 11.101/2005, que não permite, durante o prazo de suspensão previsto no art. 6º, § 4º, dessa lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial.*

*Isso porque, no despejo, regido por legislação especial, tem-se a retomada do imóvel locado, não se tratando de venda nem de mera retirada, do estabelecimento do devedor, de bem essencial à sua atividade empresarial.*

*Confirmam-se:*

*'CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO DE DESPEJO. EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. SUJEIÇÃO AO JUÍZO NATURAL.*

*- A ação de despejo movida pelo proprietário locador em face de sociedade empresária em recuperação judicial não se submete à competência do Juízo recuperacional. Precedentes*

*- Conflito de competência não conhecido'.*

*(CC 148.803/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/04/2017, DJe 02/05/2017)*

*'PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. CONFLITO DE COMPETÊNCIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. AÇÃO DE DESPEJO DO IMÓVEL POR SEU PROPRIETÁRIO CONTRA A EMPRESA RECUPERANDA. SIMPLES RETOMADA. AUSÊNCIA DE CONFLITO. PRECEDENTES.*

*1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido de que nada obsta o prosseguimento de ação de despejo proposta por proprietário do bem contra empresa em recuperação judicial, não ficando, pois, configurado o*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*conflito de competência*

2. *Agravo regimental não provido*'.

(AgRg no CC 145.517/RS, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/06/2016, DJe 29/06/2016)  
 'PROCESSUAL CIVIL. CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA. PROCESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL (LEI N. 11.101/05). AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS. DEMANDA ILÍQUIDA. EXECUÇÃO. MONTANTE APURADO. HABILITAÇÃO DO CRÉDITO NO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

1. *Não há óbice ao prosseguimento da ação de despejo promovida em desfavor de empresa em recuperação judicial por constituir demanda ilíquida não sujeita à competência do juízo universal.*

2. *Por mais que se pretenda privilegiar o princípio da preservação da empresa, não se pode afastar a garantia ao direito de propriedade em toda a sua plenitude daquele que, durante a vigência do contrato de locação, respeitou todas as condições e termos pactuados, obtendo, ao final, decisão judicial – transitada em julgado – que determinou, por falta de pagamento, o despejo do bem objeto da demanda.*

3. *O crédito referente à cobrança de aluguéis deve ser habilitado nos autos do processo de recuperação judicial.*

4. *Agravo regimental desprovido*'.

(AgRg no CC 133.612/AL, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/10/2015, DJe 19/10/2015)

'CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*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 sujeito aos efeitos da recuperação judicial (Lei 11.101/2005, art. 49, § 3º).*

*3. Conflito de competência não conhecido'.*

*(CC 123.116/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/08/2014, DJe 03/11/2014)*

*'AGRAVO REGIMENTAL NO CONFLITO DE COMPETÊNCIA. O DEFERIMENTO DO PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL NÃO OBSTA O PROSSEGUIMENTO DA AÇÃO DE DESPEJO (DEMANDA ILÍQUIDA). DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO'.*

*(AgRg no CC 103.012/GO, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/04/2010, DJe 24/06/2010)*

*No caso concreto, o Juízo da 1ª Vara Cível de Teresina, na esteira da jurisprudência deste Tribunal Superior, determinou o prosseguimento da ação, com emissão de ordem de despejo, deferindo a suspensão da execução, contudo, no tocante à cobrança dos valores exequendos.*

*Dessarte, não vislumbro a ocorrência de conflito de competência, uma vez que, consoante a legislação falimentar, a qual não prevê nenhuma exceção, o credor proprietário de imóvel, quanto à retomada do bem, não está sujeito aos efeitos da recuperação judicial.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

3. *Ante o exposto, não conheço do conflito de competência. Prejudicada a análise do pedido de liminar” (destaque não constante do original).*

Vê-se, pois, não ser possível impedir que o locador retome imóvel seu locado a quem requer recuperação extrajudicial tão só pelo fato da recuperação extrajudicial – seus efeitos, sua destinação e etc. – e a despeito da regularidade do fundamento da retomada (despejo por falta de pagamento, por descumprimento contratual, por denúncia vazia e etc.).

A relativização da autonomia da vontade a partir de decisões judiciais que, sem expressa previsão legal, recrudescem o dirigismo contratual em desfavor dos locadores é potencialmente deletéria para o mercado imobiliário, posto desfavorecer e/ou desestimular as novas locações imobiliárias.

Eis aí mais uma questão a relativizar, justificada e necessariamente, o princípio recuperacional da preservação da empresa.

Nesse sentido, então, o prosseguimento das ações de despejo ajuizadas em face das agravadas – independentemente do fundamento da pretensão de retomada – é imperioso, observada, apenas, a suspensão, quando for o caso, das execuções dos alugueres eventualmente inadimplidos.

Respeitado o entendimento do D. Juízo de origem, reforma-se a r. decisão recorrida para autorizar o prosseguimento da ação de despejo movida pela agravante, admitidos os atos de retomada, mas não os de execução de alugueres.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Pelo exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO**  
ao recurso, com observação e **JULGA-SE PREJUDICADO** o agravo  
interno.

**MAURÍCIO PESSOA**  
Relator