



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**DESPACHO**

**Agravo de Instrumento**

Processo nº **2025298-86.2025.8.26.0000**

Relator(a): **SÉRGIO SHIMURA**

Órgão Julgador: **2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial**

**VOTO Nº 33666**

**Comarca: Foro Central Cível (2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais)**

**Agravante: CAO A PATRIMONIAL LTDA.**

**Agravadas: EATALY BRASIL COMÉRCIO E DISTRIBUIÇÃO DE ALIMENTOS LTDA. e OUTRA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)**

**Interessado: ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E CONSULTORIA EMPRESARIAL EIRELI (Administrador Judicial)**

**Juiz: Dr. Paulo Furtado de Oliveira Filho**

**Autos de origem nº 1189223-09.2024.8.26.0100**

- 1.** Processe-se o presente agravo de instrumento.
- 2.** Trata-se de agravo de instrumento interposto por CAO A PATRIMONIAL LTDA., contra r. decisão na recuperação judicial da EATALY BRASIL COMÉRCIO E DISTRIBUIÇÃO DE ALIMENTOS LTDA. e OUTRA, que determinou a suspensão da ordem de despejo do imóvel onde está estabelecida sua sede (fls. 207/209).

Assevera a recorrente que, em março de 2024, propôs ação de despejo por falta de pagamento contra as ora recuperandas em virtude do inadimplemento de aluguéis relativos ao



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

imóvel localizado na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.489, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP (autos nº 1036200-43.2024.8.26.0100 – 23ª. Vara Cível de São Paulo).

Diz que as partes celebraram acordo, tendo as recuperandas confessado a dívida no valor de R\$ 4.870.000,00 (quatro milhões, oitocentos e setenta mil reais) (fls. 94/108 do presente agravo). Todavia, as recuperandas efetuaram o pagamento apenas da primeira parcela, deixando de honrar com os aluguéis que se venceram mensalmente. Em razão disso, em 06/08/2024, o Juízo da 23ª. Vara Cível de São Paulo deferiu liminar de desocupação em 45 dias (fls. 109/113 deste agravo).

Aduz que após sucessivos recursos, foi expedido mandado de despejo, tendo as recuperandas sido intimadas para desocupação do imóvel no dia 19/12/2024. Na mesma data, apresentaram pedido de reconsideração, tendo sido determinado que a reintegração de posse do imóvel ocorresse apenas em 21/01/2025.

Paralelamente, em 28/11/2024, apenas 3 dias após o deferimento do despejo liminar pelo Egrégio Tribunal de Justiça, as agravadas Recuperandas ingressaram com pedido de Tutela Cautelar Antecedente requerendo a suspensão da ação de despejo para que as partes tentassem uma composição, o que foi deferido (fls. 127/151 e 152/153).

Observa que o MM. Juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais, diante da impossibilidade de mediação, revogou a medida anteriormente concedida, possibilitando o prosseguimento da



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

ordem de despejo (fls. 157/159 deste agravo; fls. 1250/1252, origem).

No entanto, em 18/12/2024, ciente de que o mandado de despejo já estava em poder da Oficial de Justiça para cumprimento, as agravadas aditaram a petição inicial para requerer a sua Recuperação Judicial (fls. 160/179 deste agravo).

Diante disso, as agravadas formularam ao MM. Juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais novo pedido de suspensão da ordem de despejo, agora sob a justificativa de que o imóvel seria essencial para o desenvolvimento de sua atividade comercial (fls. 186/206).

Na sequência, sobreveio a r. decisão agravada, **suspendendo o cumprimento da ordem de despejo** (fl. 208 do presente agravo).

Inconformada, a locadora CAO PATRIMONIAL LTDA. vem recorrer, aduzindo *"que não pode o proprietário ser privado de seu bem quando não deseja mais locá-lo, ainda mais quando não recebe por esta locação há mais de um ano, o imóvel não está sendo mantido adequadamente e sobre ele já recaem dívidas de IPTU e contas de consumo sobre as quais o titular do imóvel não possui qualquer responsabilidade"*.

Diz que o imóvel locado não é essencial para as atividades das recuperandas, podendo ser desenvolvido em qualquer outro local. Alega ainda que, além dos expressivos prejuízos causados, há risco de permanência e funcionamento do negócio em razão da



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

ausência total e absoluta de manutenção no edifício. Diante disso, requer a concessão do efeito suspensivo para prosseguir com a ordem de despejo (fls. 01/22).

**4.** Nesse cenário e num exame preliminar, há elementos suficientes que demonstram a probabilidade do direito da agravante e o perigo de dano e do risco ao resultado útil do processo.

**Ação de despejo.** Em 12/03/2024, a locadora agravante CAO A PATRIMONIAL ajuizou ação de despejo contra a locatária EATALY BRASIL COMÉRCIO E DISTRIBUIÇÃO DE ALIMENTOS LTDA., com fundamento na falta de pagamento do aluguel e de acessórios, além de o contrato estar desprovido de garantias, nos termos do art. 59, § 1º, IX, da Lei n. 8.245/1991 (proc. n. 1036200-43.2024.8.26.0100 – 23ª. Vara Cível de São Paulo).

O MM. Juízo da ação de despejo deferiu o pedido liminar de despejo, no que foi mantido pela i. Des. Ana Lucia Romanhole Martucci (decisão monocrática de 09/11/2025, fls. 180/188 do presente agravo de instrumento).

**Recuperação judicial.** A decisão agravada, de 10/01/2025, da lavra do ilustre Juiz Dr. Paulo Furtado de Oliveira Filho suspendeu a ordem de despejo, *"in verbis"*:

*"Porém, entendo que o despejo por falta de pagamento está sujeito aos efeitos da decisão de processamento da recuperação, por duas razões. Tal decisão determinou a suspensão das execuções contra a devedora. O despejo é uma medida executiva.*



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*Embora não com o sentido de invasão do patrimônio do devedor para pagamento do crédito, trata-se de ato de efeitos mais graves do que uma penhora ou arresto. Além disso, como estão sujeitos à recuperação todos os créditos existentes na data do pedido, os aluguéis vencidos até a data do pedido sujeitam-se à renegociação coletiva no âmbito deste processo. Caso o plano de recuperação seja aprovado pelas maiorias previstas em lei e homologado pelo juízo, haverá novação mesmo contra a vontade do locador. Com a novação, não haverá mais inadimplemento do devedor, que é o fundamento da ação de despejo pelo locador. Portanto, como qualquer outro credor sujeito à recuperação, como fornecedores, empregados e bancos, o locador não pode retomar o bem, a menos que deixem de ser pagos os aluguéis devidos após o pedido de recuperação judicial. Diante disso, comunique-se o teor desta decisão ao MM. Juízo que preside a ação de despejo por falta de pagamento, a fim de seja suspenso o cumprimento" (fl. 208).*

Com o devido respeito, é caso de conceder efeito suspensivo ao presente recurso, diante da verossimilhança da alegação da agravante, somado ao perigo de dano e risco ao resultado útil do processo.

Primeiro, que a ação de despejo não se sujeita à suspensão prevista no art. 6º, II, e § 4º, c.c. art. 49, § 3º, da Lei n. 11.101/2005. Quer dizer, o pedido de despejo não se confunde com o de cobrança dos aluguéis em atraso.

É certo que os débitos em atraso, com fato gerador



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

anterior ao pedido de recuperação judicial, sujeitam-se à recuperação judicial. Mas a cobrança de valores não se confunde com o pedido de desocupação do imóvel, ato que não se insere no Quadro Geral de Credores.

Segundo, que o imóvel em que está sediada a recuperanda não constitui bem de capital essencial à sua atividade empresarial. O bem é de propriedade da agravante, não havendo que se cogitar de "bem de capital" da recuperanda (art. 49, § 3º, LRE).

Terceiro, que o MM. Juízo "a quo" já deixou ressaltado que "os aluguéis devidos após o pedido de recuperação judicial" autorizam a ordem de despejo.

No caso, a recuperanda concordou que a partir de janeiro de 2025, o aluguel passaria a ser de R\$ 750.000,00, conforme confissão de dívida de 06/02/2024 (fls. 39/40 do proc. n. 1036200-43.2024.8.26.0100)

**CLÁUSULA SEGUNDA - ALUGUEL**

A LOCATÁRIA/DEVEDORA pagará à LOCADORA/CREDORA aluguéis mensais conforme a seguir:

**- No ano de 2024:**

Em fevereiro/2024: R\$841.000,00 (pagamento em 29/02/2024)

De março/2024 a dezembro/2024: R\$700.000,00 (mensais) (pagamento todo dia 10 de cada mês).

**- A partir do ano de 2025 até o término da vigência do Contrato:**

A partir de janeiro de 2025, o aluguel mensal será de R\$750.000,00, devendo ser reajustado no mês de junho de 2025, tendo como índice para o reajuste o IPCA/IBGE, considerando os 12 meses anteriores.

As Partes acordam que a data-base de reajuste do Contrato será o mês de junho de cada ano subsequente.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Entretanto, ao que consta, a recuperanda locatária, após o pedido de recuperação judicial, pagou apenas parte do aluguel de janeiro de 2025 (R\$ 293.548,32) (fls. 217 do presente agravo), situação que corrobora a necessidade de prestigiar a ordem de despejo já exarada pelo Juízo da ação de despejo, e mantida pela e. 33ª. Câmara de Direito Privado, lembrando que agravante já prestou a respectiva caução (cf. AI 2259100-29.8.26.0000, rel. Des. Ana Lucia Romanhole Martucci, j. 25/11/2024).

A esse propósito, o MM. Juízo "a quo" já havia sinalizado sobre a impossibilidade de suspender a ordem de despejo (fls. 158 deste agravo).

Nesse sentido: "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**





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**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, DJe de 6/12/2024) (g/n).

Por fim, o perigo de dano também se mostra presente, especialmente pelo aumento expressivo, dia-a-dia, dos encargos devidos, com reflexos na falta de manutenção do imóvel, com riscos à clientela e aos funcionários.

**Defiro**, portanto, o pedido de efeito suspensivo ao agravo de instrumento, diante da presença dos requisitos do art. 300, CPC, com o prosseguimento da ordem de desocupação.

**5.** À resposta recursal, nos termos do art. 1.019, II, do CPC.

**6.** Intime-se a Administradora Judicial para se manifestar; após, ao Ministério Público.

Int.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2025.





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**SÉRGIO SHIMURA**  
**Relator**