



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ**  
**17ª CÂMARA CÍVEL**

**Autos nº. 0041692-89.2022.8.16.0000**

**Agravo de Instrumento nº 0041692-89.2022.8.16.0000**

**4ª Vara Cível de Maringá**

**Agravante(s): MARINGÁ RACING COMPETIÇÕES E EVENTOS LTDA**

**Agravado(s): AUXILIA CONSULTORES LTDA**

**Relator: Desembargador Tito Campos de Paula**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. EMPRESA QUE PROMOVE CORRIDAS DE “KART INDOOR”. IMÓVEL ONDE SE LOCALIZAM AS PISTAS QUE ESTÁ SENDO ALVO DE AÇÃO DE DESPEJO. PEDIDO DE MANUTENÇÃO NA POSSE INDEFERIDO PELO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO. INCONFORMISMO DA RECUPERANDA. ALEGAÇÃO DE ESSENCIALIDADE DO IMÓVEL EM RAZÃO DAS PARTICULARIDADES FÍSICAS DO LOCAL E DE DIFICULDADE DE LOCALIZAR OUTRO IMÓVEL COM CARACTERÍSTICAS QUE PERMITAM A INSTALAÇÃO DA MESMA ATIVIDADE EMPRESARIAL. PRETENSÃO DE QUE O DESPEJO RESTE SUSPENSO PELO PERÍODO DE 180 DIAS DO “STAY PERIOD”. NÃO ACOLHIMENTO. PRETENSÃO DE DESPEJO QUE NÃO SE SUJEITA AOS EFEITOS DA LEI Nº 11.101/2005. PRECEDENTES. PRONUNCIAMENTO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL NOMEADA E DA PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA PELO DESPROVIMENTO DO RECURSO. CASO CONCRETO EM QUE, DEVIDO AO TEMPO DE TRAMITAÇÃO DO PRESENTE RECURSO, AO QUAL FOI ATRIBUÍDO EFEITO SUSPENSIVO, JÁ DECORREU PRAZO SUPERIOR AO DE 180 DIAS PLEITEADO PERANTE O JUÍZO DE ORIGEM, DE MANEIRA QUE TEVE A AGRAVANTE TEMPO SUFICIENTE PARA CONSEGUIR OUTRO IMÓVEL PARA, CASO QUEIRA, PROSSEGUIR COM SUAS ATIVIDADES. DECISÃO MANTIDA. **RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.**

## **I. RELATÓRIO**

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela recuperanda em face da decisão proferida nos autos de **Recuperação Judicial**, sob nº **0006400-89.2022.8.16.0017**, em trâmite perante o Juízo da 4ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Maringá, que indeferiu o pedido de manutenção na posse do imóvel locado até o final do *stay period* (mov. 35.1/orig.):

(...)



*A argumentação trazida pela recuperanda não merece acolhimento, uma vez que o pedido de retomada do imóvel não se confunde com a pretensão constriar patrimônio da recuperanda mediante execução.*

*No processo de execução, visa-se a constrição do patrimônio da recuperanda para pagamento de dívidas.*

*O juízo recuperacional é chamado a intervir a fim de guiar o pagamento, respeitando o direito de todos os credores e visando a manutenção da atividade empresarial. Por esse motivo, o art. 6º, II da LRJ determina a suspensão das execuções durante o stay period. Diferentemente ocorre com a ação de despejo, que visa apenas devolver o direito de gozar e dispor do imóvel ao seu proprietário, sem qualquer finalidade de atingir o patrimônio da locatária. Por esse motivo, a jurisprudência possui entendimento consolidado no sentido de que ação de despejo movida contra o sujeito submetido à recuperação judicial, na qual apenas se busca a retomada da posse direta do imóvel locado não se submete, em regra, à competência do juízo universal da recuperação judicial nem aos ditames da Lei n. 11.101/2005.*

*Ademais, a matéria é objeto de discussão em autos próprios, não cabendo a este Juízo realizar qualquer deliberação acerca da eficácia ou não do decidido por outro magistrado de igual hierarquia. A matéria aduzida só pode ser objeto de nova análise mediante juízo de retratação pelo prolator da decisão ou provimento do recurso de agravo de instrumento já interposto. Por isso, indefiro o pedido de mov. 33, notadamente porque a matéria já foi devolvida pelas vias recursais.*

*Por cautela e cooperação, por outro lado, oficie-se ao juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca para ciência do teor desta decisão, observando-se que a recuperação judicial foi deferida neste Juízo e que a atividade exercida - - ocorre nas dependências do imóvel em questão, o que pode lhe kart indoor atribuir caráter essencial para a atividade.*

Sustenta merecer reforma a decisão agravada porque o segmento de mercado explorado pelo agravante evidencia a essencialidade do estabelecimento para o desenvolvimento do empreendimento, sendo certo que não seria possível simplesmente locar outro imóvel, porque no local a empresa promove corridas de *kart indoor*, necessitando de espaço com uma pista específica, cercada de uma série de elementos de segurança indispensáveis para a concessão de alvará de funcionamento, sendo a agravante a única empresa que desenvolve a atividade na cidade e região.

Aduz que o cumprimento da liminar de despejo afetará o próprio locador, já que impedirá a concretização do plano de recuperação judicial e o soerguimento da autora. Defende a impossibilidade do despejo liminar antes da manifestação do juízo universal sobre a essencialidade da coisa e sua competência exclusiva para enunciar a essencialidade e a proteção do *stay period*.

Postula, assim, o conhecimento do recurso, com antecipação dos efeitos da tutela recursal, e seu provimento, para reformar a decisão agravada, reconhecendo-se a competência do juízo universal para dispor sobre os efeitos do *stay period* e para determinar que o despejo se submeta ao período de suspensão de 180 dias (mov. 1.1/TJ).

Inicialmente o recurso foi distribuído por prevenção ao Des. Rogério Ribas (mov. 6/TJ), a quem já havia sido distribuído o recurso de agravo de instrumento nº 0033155-07.2022.8.16.0000, oriundo da ação de despejo nº 0009573-58.2021.8.16.0017, mas, inexistindo conexão entre as demandas, a competência não foi aceita e a redistribuição do presente recurso foi determinada (mov. 13.1/TJ).

Deferido o efeito suspensivo (mov. 24.1/TJ), a proprietária do imóvel apresentou manifestação pugnando pelo desprovimento do agravo (mov. 36.1/TJ), sendo que a administradora judicial (mov. 30.1/TJ) e a d. Procuradoria Geral de Justiça, na pessoa do Procurador de Justiça Mauro Mussak Monteiro (mov. 37.1/TJ), também se manifestaram pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

## II. FUNDAMENTAÇÃO



## 1. Juízo de admissibilidade.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, o recurso deve ser conhecido.

## 2. Mérito.

Em que pese a pretensão da recuperanda/agravante por reforma da decisão agravada, a insurgência não merece provimento, devendo de imediato restar revogada a decisão proferida monocraticamente pelo relator, concessiva de efeito suspensivo (mov. 24.1/TJ).

Bem reconheceu a decisão agravada que, ao tempo em que a ação de execução busca a constrição/expropriação de bens do patrimônio da recuperanda/devedora para o pagamento de dívidas, a ação de despejo busca a restituição da posse do bem pelo proprietário para livre uso, gozo e disposição da coisa, sem efeitos sobre o patrimônio da devedora/recuperanda, de modo que é por esse motivo que a ação de despejo não se submete aos efeitos da recuperação judicial, não cabendo ao juízo recuperacional deliberar sobre a manutenção da posse do bem com o a locatária/recuperanda, como bem ilustra o seguinte julgado:

*APELAÇÃO CÍVEL. Ação de despejo. Locatária em recuperação judicial. Possibilidade de retomada do imóvel locado não obstada pelo art. 49, §3º da Lei nº 11.101/2005. Ordem de despejo não submetida ao Juízo Universal. Prazo de suspensão do art. 6º, §4º da Lei nº 11.101/05 que já decorreu, incluído a prorrogação única. Impossibilidade de mais prorrogações. Precedentes. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.  
(TJPR - 17ª C. Cível - 0004712-80.2021.8.16.0194 - Curitiba - Rel.: DESEMBARGADOR ROGERIO RIBAS - J. 29.08.2022)*

No caso concreto, a questão do despejo está sendo discutida nos autos sob nº 0009573-58.2021.8.16.0017, em que houve interposição de agravo de instrumento nº 0033155-07.2022.8.16.0000, distribuído por prevenção ao Des. Rogério Ribas, buscando a reforma da decisão que deferiu a liminar de desocupação, ou seja, a discussão já está sendo travada nos autos próprios e submetida ao reexame pela segunda instância. Ao que consta, foi proferido acórdão negando provimento ao recurso para manter a decisão que deferiu o despejo liminar (TJPR - 17ª C.C. - 0033155-07.2022.8.16.0000 - J. 29.09.2022).

Não há, portanto, que se falar em aplicação do disposto no § 3º do art. 49 da Lei nº 11.101/2005, porque essa vedação de retirada de bens de capital essencial do estabelecimento do devedor, na verdade, se refere a bens afetos a contratos de alienação fiduciária, arrendamento mercantil, promessa de compra e venda com cláusula de irrevogabilidade ou irretroatividade, ou de reserva de domínio, mas não diz respeito a contratos de locação, independentemente de o crédito decorrente de inadimplemento do contrato se sujeitar à recuperação, pois o imóvel locado nunca integrou o patrimônio da devedora/recuperanda.

Daí o acerto do parecer da Procuradoria Geral de Justiça ao consignar que *compete tão somente àquele juízo (2ª Vara Cível de Maringá) a eventual revisão da decisão que conferiu a liminar na ação de despejo de autos n. 0009573-58.2021.8.16.0017, em vista da incompetência do juízo recuperacional para decidir sobre o tema.*



Isso implica dizer que, *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*, conforme já se pronunciou o Superior Tribunal de Justiça:

*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 n. 133.612/AL, relator Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Seção, julgado em 14/10/2015, DJe de 19/10/2015.)*

Portanto, diante dessas considerações, e ponderando também o fato de que a administradora judicial e a Procuradoria Geral de Justiça (cujos fundamentos expostos no parecer de mov. 37.1/TJ passam a fazer parte do presente voto) se manifestaram pelo desprovemento do recurso, é de concluir que a insurgência recursal não merece acolhimento, devendo ser mantida a decisão agravada e revogada a liminar recursal concedida no mov. 24.1/TJ.

Aliás, é importante registrar que a decisão objeto do agravo, que indeferiu o pedido de 180 dias para que pudesse permanecer no imóvel locado, foi proferida em 09.06.2022 (mov. 35.1 autos origem) e, a decisão proferida nesse agravo, concedendo o efeito suspensivo ao recurso, foi proferida em 19.07.2022 (mov. 24.1 autos de recurso). Portanto, desde a análise do referido pedido, 09.06.2022, até a presente data, 09.02.2023, (confecção do projeto de voto), já decorreram cerca de 210 dias, ou seja, na prática, prazo, inclusive, superior àquele pleiteado pela agravante, de 180 dias, de maneira que teve tempo mais do que suficiente para locar e preparar outro imóvel, para, caso queira, prosseguir com suas atividades.

Destaque-se, em tempo, apenas para fins de registro, que a administradora judicial, na manifestação de mov. 30.1/TJ, informou ter apresentado petição no juízo *a quo* pontuando vislumbrar no caso concreto situações que sinalizam a utilização indevida da recuperação judicial pela sociedade recuperanda (mov. 59/orig.), sugerindo a extinção do processo sem julgamento de mérito.

### 3. Conclusão.

Pelo exposto, vota-se por **negar provimento** ao recurso, mantendo-se inalterada a decisão recorrida, restando revogada a liminar recursal.



Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 17ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E NÃO-PROVIDO o recurso de MARINGÁ RACING COMPETIÇÕES E EVENTOS LTDA.

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Tito Campos De Paula (relator), com voto, e dele participaram Juiz Subst. 2º grau Francisco Carlos Jorge e Juíza Subst. 2º grau Dilmari Helena Kessler.

15 de março de 2023

Desembargador Tito Campos de Paula

Juiz (a) relator (a)

