



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2119280 - MG (2024/0017509-7)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : GERAIS LOG TRANSPORTES LTDA
OUTRO NOME : GERAIS LOG TRANSPORTES LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
RECORRENTE : RODOREAL LOG TRANSPORTES LTDA
OUTRO NOME : RODOREAL LOG TRANSPORTES LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
RECORRENTE : RODOREAL LOGISTICA - EM RECUPERACAO JUDICIAL LTDA
RECORRENTE : RODOREAL TRANSPORTES LTDA
OUTRO NOME : RODOREAL TRANSPORTES LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : BERNARDO BICALHO DE ALVARENGA MENDES - MG080990
DANIELA GOMES DE ASSIS - MG088576
ELISA AZZI DINIZ MAIA - MG160445
JONATHAN AGOSTINHO DOS SANTOS - MG220361
RECORRIDO : FERNANDO TORQUETTI JUNIOR
ADVOGADOS : MARCELO ALVES LEMOS - MG097600
ESTEVAO ANTUNES CIRILO DIAS - MG097605

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURSDICIONAL. NÃO CONFIGURADA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE TERCEIRO. ABSTENÇÃO DO DIREITO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. NÃO CABIMENTO. PREVALÊNCIA DO DIREITO DE PROPRIEDADE.

1. De acordo com a jurisprudência deste Tribunal, o julgador não é obrigado a abordar todos os temas invocados pela parte se, para decidir a controvérsia, apenas um deles é suficiente ou prejudicial dos outros

2. Esta Corte possui entendimento consolidado no sentido de que os bens cuja essencialidade deve ser apreciada pelo Juízo da Recuperação Judicial são os integrantes do patrimônio da empresa, e não imóveis de terceiro. Desse modo, a par de ter a recuperação judicial como fim precípua a manutenção das atividades da empresa para viabilizar a sua existência, "extrapola a competência do juízo recuperacional qualquer determinação de disposição ou de indisposição sobre o bem imóvel de propriedade do locador" (AgInt no REsp n. 1.715.416/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023).

3. Recurso especial a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de abril de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2119280 - MG (2024/0017509-7)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **GERAIS LOG TRANSPORTES LTDA**
OUTRO NOME : **GERAIS LOG TRANSPORTES LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL**
RECORRENTE : **RODOREAL LOG TRANSPORTES LTDA**
OUTRO NOME : **RODOREAL LOG TRANSPORTES LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**
RECORRENTE : **RODOREAL LOGISTICA - EM RECUPERACAO JUDICIAL LTDA**
RECORRENTE : **RODOREAL TRANSPORTES LTDA**
OUTRO NOME : **RODOREAL TRANSPORTES LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **BERNARDO BICALHO DE ALVARENGA MENDES - MG080990**
 DANIELA GOMES DE ASSIS - MG088576
 ELISA AZZI DINIZ MAIA - MG160445
 JONATHAN AGOSTINHO DOS SANTOS - MG220361
RECORRIDO : **FERNANDO TORQUETTI JUNIOR**
ADVOGADOS : **MARCELO ALVES LEMOS - MG097600**
 ESTEVAO ANTUNES CIRILO DIAS - MG097605

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURSDICIONAL. NÃO CONFIGURADA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE TERCEIRO. ABSTENÇÃO DO DIREITO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. NÃO CABIMENTO. PREVALÊNCIA DO DIREITO DE PROPRIEDADE.

1. De acordo com a jurisprudência deste Tribunal, o julgador não é obrigado a abordar todos os temas invocados pela parte se, para decidir a controvérsia, apenas um deles é suficiente ou prejudicial dos outros

2. Esta Corte possui entendimento consolidado no sentido de que os bens cuja essencialidade deve ser apreciada pelo Juízo da Recuperação Judicial são os integrantes do patrimônio da empresa, e não imóveis de terceiro. Desse modo, a par de ter a recuperação judicial como fim precípua a manutenção das atividades da empresa para viabilizar a sua existência, "extrapola a competência do juízo recuperacional qualquer determinação de disposição ou de indisposição sobre o bem imóvel de propriedade do locador" (AgInt no REsp n. 1.715.416/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023).

3. Recurso especial a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por GERAIS LOG TRANSPORTES LTDA., com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO - RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA LOCATÁRIA - BEM ESSENCIAL AO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE EMPRESARIAL - PREVALÊNCIA DO DIREITO DE PROPRIEDADE - PRECEDENTE DO STJ - RECURSO AO QUAL SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO.

1. A Lei da Recuperação Judicial não prevê exceção que ampare a locatária que tenha obtido o deferimento de recuperação judicial.
2. O princípio da preservação da empresa não é absoluto, como de resto, nenhum direito o é.

Alega a recorrente, em breve síntese, que houve violação aos arts. 6º, §§7º-A e 7º-B; 47; 52, §1º; e 69 da Lei n. 11.101/05; aos arts. 8º, 11, 238, 246, 249, 256, 489 e 1.022 do Código de Processo Civil; aos arts. 5º e 21 da LINDB; aos arts. 113, 421, 422 do Código Civil; ao art. 1º, §1º, da Lei n. 13.874/197; bem como dissídio jurisprudencial.

Sustenta que houve negativa de prestação jurisdicional.

Argumenta que o agravo de instrumento foi interposto de maneira intempestiva, pois a intimação da decisão originária, que determinou a abstenção de rescisão do contrato de locação, ocorreu por meio de edital publicado em 19/11/2020, sendo o prazo para recurso encerrado, no máximo, em 14/12/2020.

Defende, também, que o imóvel objeto do contrato de locação é essencial para o desenvolvimento das atividades das empresas em recuperação, sendo o Juízo da recuperação judicial competente para decidir sobre sua manutenção.

Indica que, mesmo não sendo o imóvel parte do acervo patrimonial da empresa, sua natureza essencial justifica a preservação do contrato, em consonância com os arts. 6º, 47 e 49 da Lei n. 11.101/2005.

Contrarrazões apresentadas.

É o relatório.

VOTO

Cuida-se, na origem, de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo Juízo da Recuperação Judicial do Grupo Rodoreal que, ao deferir o processamento da ação, determinou a Fernando Torquetti Júnior, ora recorrente, que se abstivesse de "rescindir o contrato de locação celebrado com a empresa GERAIS LOG, salvo em caso de inadimplemento até o cumprimento do total de seu plano de Recuperação Judicial, sob pena de multa diária a ser fixada em caso de descumprimento".

O TJMG deu parcial provimento ao recurso, a fim de limitar o período de abstenção de rescisão ao prazo de 18 (dezoito) meses, sob os seguintes fundamentos:

Cinge a controvérsia quanto à possibilidade de o juízo recuperacional determinar que o locador, ora agravante, se abstenha de rescindir contrato de locação celebrado com a recorrida (locatária) até o cumprimento total do plano de recuperação judicial, em função do exercício das atividades empresariais no imóvel.

De início, cumpre asseverar que a rescisão perseguida pelo recorrente não é ensejada por inadimplência, mas sim pelo término do prazo pactuado – expirado em Junho de 2022 – e pelo seu desejo de utilizar a propriedade como sede de sua própria empresa.

Pois bem.

Cediço que, transcorrido o termo contratualmente previsto, a locação pode ser desfeita, em consonância as normas previstas na Lei do Inquilinato e do Código Civil.

[...] Não se olvida que a medida causaria transtorno à recorrida, já abalada pela situação econômica deficitária. Todavia, importa ressaltar que o imóvel em questão não integra o acervo patrimonial da empresa e, portanto, ainda que bem essencial ao exercício da atividade empresarial, não se enquadra no disposto no artigo 6º, §7-A da Lei 11.101 de 2005, devendo ainda ser destacado o disposto no enunciado da Súmula 480 do Superior Tribunal de Justiça: "o juízo da recuperação judicial não é competente para decidir sobre a constrição de bens não abrangidos pelo plano de recuperação da empresa".

Com a devida licença ao entendimento diverso, o princípio da preservação da empresa, embora de grande prestígio, não é dotado de densidade absoluta.

A questão atinge o direito de propriedade do recorrente, previsto no artigo 5º, inciso XXII, da Constituição da República, restringindo-o pelo extenso prazo de 15 (quinze) anos.

A esse respeito, no julgamento do Conflito de Competência nº 123.116/SP, o Superior Tribunal de Justiça desenvolveu raciocínio que serve para orientar o presente feito. Na ocasião, o relator, ministro Raul Araújo, destacou que:

É possível a retomada, pelo locador, da posse direta de imóvel locado à sociedade em recuperação judicial, com base nas previsões de lei específica, a Lei do Inquilinato (8.245/1991), mediante a propositura de ação de despejo. A Lei da Recuperação não prevê exceção que ampare a locatária que tenha obtido o deferimento de recuperação judicial, vaticinando, ao contrário, que o credor proprietário de bem imóvel não se submete aos efeitos da recuperação judicial.

Assim, a recuperação judicial não obrigaria à manutenção do contrato de locação caso seu prazo já tenha se findado, mesmo que o bem locado fosse imprescindível ao desenvolvimento da atividade empresarial. Relevante pontuar que o artigo 5º da Lei 8.245 de 1991 dispõe: "seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo".

[...] Pelo exposto, a reforma da decisão é a medida que se impõe.

Entretanto, em prestígio a boa-fé, à solução consensual dos conflitos e adimplência demonstrada pela parte agravada; bem como ao princípio da cooperação e da prestação jurisdicional efetiva; considerando o longo período que a recorrida se instalou no local, estabelecida logística e estratégia para suas operações; e a fim de reduzir maiores dispêndios, aliada a preservação da fonte produtora e do emprego dos trabalhadores, entendo prejudicial a imediata rescisão contratual. Razoável supor que a recorrida demandará tempo para realocação do estabelecimento empresarial e ausentes indícios de graves prejuízos causados ao agravante em seu breve diferimento, o qual, inclusive, permitirá aferição e compensação de eventuais benfeitorias.

À luz desses fundamentos, dou parcial provimento ao recurso para reformar a decisão agravada e determinar que o agravante se abstenha de rescindir o contrato de locação com a parte agravada pelo período de 18 (dezoito) meses, sob pena de multa a ser fixada em caso de descumprimento.

No que se refere à preliminar de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, não há falar em contradição ou omissão no acórdão recorrido, mas apenas julgamento contrário aos interesses do recorrente, o que não autoriza, por si só, o acolhimento de embargos de declaração, nem sua rejeição importa em violação à sua norma de regência.

Ressalto, no ponto, que, de acordo com a jurisprudência deste Tribunal, o julgador não é obrigado a abordar todos os temas invocados pela parte se, para decidir a controvérsia, apenas um deles é suficiente ou prejudicial dos outros (AgRg no AREsp n. 2.322.113/MG, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 6/6/2023, DJe de 12/6/2023; AgInt no AREsp n. 1.728.763/RS, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 23/3/2023; e AgInt no AREsp n. 2.129.548/GO, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 1/12/2022).

Especificamente quanto à tempestividade do agravo de instrumento, a Câmara Julgadora expressamente afastou o argumento da parte ora recorrente quanto à ocorrência de citação por edital, uma vez que o locador/recorrido não é credor da recuperanda, de modo que "os efeitos da lide não o alcançam". Além disso, destacou que a recuperanda/recorrente "deixou de colacionar ofício que deveria ter sido expedido para ciência do agravante, a prevalecer a data demonstrada pelo recorrente quando da sua ciência (contra notificação enviada pelo próprio recorrido)".

No mérito, verifico que o recurso tampouco merece prosperar.

Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, os bens cuja essencialidade deve ser apreciada pelo Juízo da Recuperação Judicial são os integrantes do patrimônio da empresa, e não imóveis de terceiro. Desse modo, a par de ter a recuperação judicial como fim precípua a manutenção das atividades da empresa para viabilizar a sua existência, "extrapola a competência do juízo recuperacional qualquer determinação de disposição ou de indisposição sobre o bem imóvel de propriedade do locador" (AgInt no REsp n. 1.715.416/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023).

Como já reconhecido reiteradamente pela Segunda Seção, em diversos conflitos de competência envolvendo ações de despejo propostas contra empresas em recuperação judicial, a recuperanda figura apenas como titular de cessão temporária e onerosa de uso em relação ao imóvel. Portanto, o proprietário do imóvel não está sujeito aos efeitos da recuperação judicial. A saber:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO CONFLITO DE COMPETÊNCIA. CONFLITO ENTRE JUÍZOS. AÇÃO DE DESPEJO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. EMPRESA LOCATÁRIA EM REGIME DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. RETOMADA DO IMÓVEL. COMPETÊNCIA DO JUÍZO DA AÇÃO DE DESPEJO.

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

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no CC n. 207.657/PE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 19/11/2024, DJe de 25/11/2024.)

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 n. 165.754/SP, de minha relatoria, Segunda Seção, julgado em 26/6/2019, DJe de 1/7/2019.)

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

3. Conflito de competência não conhecido.

(CC n. 123.116/SP, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 14/8/2014, DJe de 3/11/2014.)

Como o acórdão recorrido está em consonância com a orientação que se firmou na jurisprudência desta Corte, incide ao caso o óbice da Súmula 83 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.119.280 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0017509-7

Número de Origem:

10000221421498003 14214986720228130000 50098299820208130027

Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GERAIS LOG TRANSPORTES LTDA

OUTRO NOME : GERAIS LOG TRANSPORTES LTDA EM RECUPERACAO
JUDICIAL

RECORRENTE : RODOREAL LOG TRANSPORTES LTDA

OUTRO NOME : RODOREAL LOG TRANSPORTES LTDA EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL

RECORRENTE : RODOREAL LOGISTICA - EM RECUPERACAO JUDICIAL LTDA

RECORRENTE : RODOREAL TRANSPORTES LTDA

OUTRO NOME : RODOREAL TRANSPORTES LTDA EM RECUPERACAO
JUDICIAL

ADVOGADOS : DANIELA GOMES DE ASSIS - MG088576

BERNARDO BICALHO DE ALVARENGA MENDES - MG080990

ELISA AZZI DINIZ MAIA - MG160445

JONATHAN AGOSTINHO DOS SANTOS - MG220361

RECORRIDO : FERNANDO TORQUETTI JUNIOR

ADVOGADOS : MARCELO ALVES LEMOS - MG097600

ESTEVAO ANTUNES CIRILO DIAS - MG097605

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - EMPRESAS - RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 28 de abril de 2025