SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2882408 - RJ (2025/0088622-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	LILLY ESTETICA S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
AGRAVANTE	:	LILLY MED LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	DIOGO SOARES VENANCIO VIANNA - RJ122344
		HENRIQUE DIAS LESSA - RJ238354
		LYDIA DE FREITAS VIANNA - RJ209570
		ROGERIO MARINHO MAGALHÃES ALCÂNTARA FILHO - RJ166973
AGRAVADO	:	MULTIPLAN ARRECADADORA LTDA
AGRAVADO	:	MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVADO	:	CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI
AGRAVADO	:	JUNDIAI SHOPPING CENTER LTDA
AGRAVADO	:	MULTIPLAN PARKSHOPPING E PARTICIPACOES LTDA.
AGRAVADO	:	MULTIPLAN GREENFIELD XI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVADO	:	MULTIPLAN BARRA 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
AGRAVADO	:	FUNDACAO DE ASSISTENCIA E PREVIDENCIA SOCIAL DO BNDES - FAPES
AGRAVADO	:	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
AGRAVADO	:	PATRIFARM - EMPRESA PATRIMONIAL DE BENS S/A
ADVOGADOS	:	SÉRGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - SP175217
		GABRIELA CRISTINA MONTEIRO - SP390208

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E EMPRESARIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. AÇÃO DE DESPEJO PROPOSTA

Documento eletrônico VDA59410578 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 16:20:37
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 8696ac2f-ca2a-4296-83c9-142dbea6117b

POR LOCADOR CONTRA EMPRESA EM RECUPERAÇÃO. COMPETÊNCIA E *STAY PERIOD*. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão da Presidência do Tribunal de origem que inadmitiu o recurso especial pela ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, pela incidência da Súmula n. 83 do STJ e pela ausência de cotejo analítico para demonstração de divergência jurisprudencial.

2. A controvérsia envolve a possibilidade de prosseguimento das ações de despejo durante o *stay period*, a competência do juízo da ação locatícia e a sujeição dos créditos locatícios aos efeitos da recuperação judicial.

3. A Corte de origem determinou o regular prosseguimento das demandas de despejo, assentando a competência do juízo cível e a prevalência do direito de propriedade, com habilitação exclusiva dos créditos de alugueres.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há oito questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 489, § 1º, II, e § 2º, e 1.022, I, II, III e parágrafo único, I, do CPC; (ii) saber se é aplicável o art. 932, III, do CPC para inadmitir o agravo de instrumento do locador por ausência de interesse recursal; (iii) saber se o art. 6º, II, III e §§ 1º, 4º, 6º e 7º-A, e o art. 52, III, da Lei n. 11.101/2005 impõem a suspensão das ações de despejo; (iv) saber se houve ofensa ao art. 6º, § 1º, da Lei n. 11.101/2005 ao considerar a ação de despejo como ilíquida; (v) saber se o art. 47 da Lei n. 11.101/2005 foi vulnerado pela prevalência do direito de propriedade sobre a preservação da empresa; (vi) saber se o art. 49, *caput* e § 3º, da Lei n. 11.101/2005 foi mal aplicado quanto à extraconcursalidade do crédito locatício e à retomada do imóvel; (vii) saber se o art. 57 da Lei n. 11.101/2005 foi violado; e (viii) saber se há divergência jurisprudencial pela alínea *c* do art. 105, III, da CF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não ocorreu a ofensa dos arts. 489, § 1º, II, e § 2º, e 1.022, I, II, III e parágrafo único, I, do CPC, pois o acórdão recorrido examinou, de modo claro e fundamentado, os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia.

6. Incide a Súmula n. 284 do STF porque as razões recursais não apresentaram fundamentação específica e concreta quanto ao art. 57 da Lei n. 11.101/2005.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque a pretensão de aplicar o art. 932, III, do CPC demanda reexame do acervo fático-probatório sobre interesse recursal e legitimidade do agravante.

8. Consoante a orientação pacificada no âmbito deste Superior Tribunal de Justiça, a ação de despejo proposta contra sociedade em recuperação judicial não se submete à competência do juízo recuperacional.

Documento eletrônico VDA59410578 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 16:20:37
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 8696ac2f-ca2a-4296-83c9-142dbea6117b

9. Ao Juízo da recuperação judicial cabe apenas apreciar a essencialidade dos bens que integram o patrimônio da empresa recuperanda, não se incluindo imóveis de terceiros. Precedentes.

10. Segundo entendimento desta Corte Superior, cabe o prosseguimento da ação de despejo em face da empresa recuperanda, ficando ressalvada a competência do juízo universal apenas em relação à execução de valores decorrentes do contrato de locação vencidos antes do processamento da recuperação.

11. A ação de despejo, consoante entendimento do STJ, constitui demanda ilíquida, não sujeita, portanto, à competência do juízo universal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional e omissão quando o acórdão enfrenta, de forma fundamentada, as questões relevantes ao deslinde da controvérsia. 2. Incide a Súmula n. 284 do STF quando não se pode aferir de que forma o acórdão recorrido violou ou negou vigência ao dispositivo legal invocado, inviabilizando-se a exata compreensão da controvérsia por deficiência na fundamentação recursal. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal exige revolvimento do conteúdo fático-probatório. 4. A ação de despejo proposta contra sociedade em recuperação judicial não se submete à competência do juízo recuperacional. 5. Ao Juízo da recuperação judicial cabe apenas apreciar a essencialidade dos bens que integram o patrimônio da empresa, não se incluindo imóveis de terceiros. 6. Cabe o prosseguimento da ação de despejo em face da empresa recuperanda, ficando ressalvada a competência do juízo universal apenas em relação à execução de valores decorrentes do contrato de locação vencidos antes do processamento da recuperação. 7. A ação de despejo constitui demanda ilíquida, não sujeita, portanto, à competência do juízo universal."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, II, e § 2º, 1.022, I, II, III e parágrafo único, I, 932, III, e 85, § 11; Lei n. 11.101/2005, arts. 6º, II, III e §§ 1º, 4º, 6º e 7º-A, 47, 49, *caput* e § 3º, 52, III, e 57.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STF, Súmula n. 284; STJ, AgInt no AREsp n. 2.037.830/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023; STJ, AREsp n. 1.831.028/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 9/6/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.483.315/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/9/2019; STJ, REsp n. 2.032.993/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 10/6/2025; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.796.847/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgados em 4/5/2020; STJ, AgRg no CC n. 133.612/AL, relator Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Seção, julgado em 14/10/2015; STJ, AgRg no CC n. 103.012/GO, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 23/4/2014; STJ, AgInt no CC n. 207.657/PE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 19/11/2024; STJ, REsp n. 2.171.089/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/12/2024; STJ, REsp n. 2.090.074/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025; STJ, AREsp

Documento eletrônico VDA59410578 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 16:20:37
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 8696ac2f-ca2a-4296-83c9-142dbea6117b

n. 2.877.896/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025; STJ, AREsp n. 3.012.797/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.134.649/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 2/12/2024; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 2.156.511/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 25/9/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.991.374/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59410578 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 16:20:37
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 8696ac2f-ca2a-4296-83c9-142dbea6117b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2882408 - RJ (2025/0088622-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	LILLY ESTETICA S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
AGRAVANTE	:	LILLY MED LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	DIOGO SOARES VENANCIO VIANNA - RJ122344
		HENRIQUE DIAS LESSA - RJ238354
		LYDIA DE FREITAS VIANNA - RJ209570
		ROGERIO MARINHO MAGALHÃES ALCÂNTARA FILHO - RJ166973
AGRAVADO	:	MULTIPLAN ARRECADADORA LTDA
AGRAVADO	:	MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVADO	:	CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI
AGRAVADO	:	JUNDIAI SHOPPING CENTER LTDA
AGRAVADO	:	MULTIPLAN PARKSHOPPING E PARTICIPACOES LTDA.
AGRAVADO	:	MULTIPLAN GREENFIELD XI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVADO	:	MULTIPLAN BARRA 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
AGRAVADO	:	FUNDACAO DE ASSISTENCIA E PREVIDENCIA SOCIAL DO BNDES - FAPES
AGRAVADO	:	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
AGRAVADO	:	PATRIFARM - EMPRESA PATRIMONIAL DE BENS S/A
ADVOGADOS	:	SÉRGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - SP175217
		GABRIELA CRISTINA MONTEIRO - SP390208

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E EMPRESARIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. AÇÃO DE DESPEJO PROPOSTA POR LOCADOR CONTRA EMPRESA EM RECUPERAÇÃO. COMPETÊNCIA E *STAY PERIOD*. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão da Presidência do Tribunal de origem que inadmitiu o recurso especial pela ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, pela incidência da Súmula n. 83 do STJ e pela ausência de cotejo analítico para demonstração de divergência jurisprudencial.

Documento eletrônico VDA57924945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:50
Código de Controle do Documento: ea75db81-dd6b-4ef5-9b8f-2d5afe9ec6d3

2. A controvérsia envolve a possibilidade de prosseguimento das ações de despejo durante o *stay period*, a competência do juízo da ação locatícia e a sujeição dos créditos locatícios aos efeitos da recuperação judicial.

3. A Corte de origem determinou o regular prosseguimento das demandas de despejo, assentando a competência do juízo cível e a prevalência do direito de propriedade, com habilitação exclusiva dos créditos de alugueres.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há oito questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 489, § 1º, II, e § 2º, e 1.022, I, II, III e parágrafo único, I, do CPC; (ii) saber se é aplicável o art. 932, III, do CPC para inadmitir o agravo de instrumento do locador por ausência de interesse recursal; (iii) saber se o art. 6º, II, III e §§ 1º, 4º, 6º e 7º-A, e o art. 52, III, da Lei n. 11.101/2005 impõem a suspensão das ações de despejo; (iv) saber se houve ofensa ao art. 6º, § 1º, da Lei n. 11.101/2005 ao considerar a ação de despejo como ilíquida; (v) saber se o art. 47 da Lei n. 11.101/2005 foi vulnerado pela prevalência do direito de propriedade sobre a preservação da empresa; (vi) saber se o art. 49, *caput* e § 3º, da Lei n. 11.101/2005 foi mal aplicado quanto à extraconcursalidade do crédito locatício e à retomada do imóvel; (vii) saber se o art. 57 da Lei n. 11.101/2005 foi violado; e (viii) saber se há divergência jurisprudencial pela alínea *c* do art. 105, III, da CF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não ocorreu a ofensa dos arts. 489, § 1º, II, e § 2º, e 1.022, I, II, III e parágrafo único, I, do CPC, pois o acórdão recorrido examinou, de modo claro e fundamentado, os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia.

6. Incide a Súmula n. 284 do STF porque as razões recursais não apresentaram fundamentação específica e concreta quanto ao art. 57 da Lei n. 11.101/2005.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque a pretensão de aplicar o art. 932, III, do CPC demanda reexame do acervo fático-probatório sobre interesse recursal e legitimidade do agravante.

8. Consoante a orientação pacificada no âmbito deste Superior Tribunal de Justiça, a ação de despejo proposta contra sociedade em recuperação judicial não se submete à competência do juízo recuperacional.

9. Ao Juízo da recuperação judicial cabe apenas apreciar a essencialidade dos bens que integram o patrimônio da empresa recuperanda, não se incluindo imóveis de terceiros. Precedentes.

10. Segundo entendimento desta Corte Superior, cabe o prosseguimento da ação de despejo em face da empresa recuperanda, ficando ressalvada a competência do juízo universal apenas em relação à execução de valores decorrentes do contrato de locação vencidos antes do processamento da recuperação.

11. A ação de despejo, consoante entendimento do STJ, constitui demanda ilíquida, não sujeita, portanto, à competência do juízo universal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Documento eletrônico VDA57924945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:50
Código de Controle do Documento: ea75db81-dd6b-4ef5-9b8f-2d5afe9ec6d3

12. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional e omissão quando o acórdão enfrenta, de forma fundamentada, as questões relevantes ao deslinde da controvérsia. 2. Incide a Súmula n. 284 do STF quando não se pode aferir de que forma o acórdão recorrido violou ou negou vigência ao dispositivo legal invocado, inviabilizando-se a exata compreensão da controvérsia por deficiência na fundamentação recursal. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal exige revolvimento do conteúdo fático-probatório. 4. A ação de despejo proposta contra sociedade em recuperação judicial não se submete à competência do juízo recuperacional. 5. Ao Juízo da recuperação judicial cabe apenas apreciar a essencialidade dos bens que integram o patrimônio da empresa, não se incluindo imóveis de terceiros. 6. Cabe o prosseguimento da ação de despejo em face da empresa recuperanda, ficando ressalvada a competência do juízo universal apenas em relação à execução de valores decorrentes do contrato de locação vencidos antes do processamento da recuperação. 7. A ação de despejo constitui demanda ilíquida, não sujeita, portanto, à competência do juízo universal."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, II, e § 2º, 1.022, I, II, III e parágrafo único, I, 932, III, e 85, § 11; Lei n. 11.101/2005, arts. 6º, II, III e §§ 1º, 4º, 6º e 7º-A, 47, 49, *caput* e § 3º, 52, III, e 57.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STF, Súmula n. 284; STJ, AgInt no AREsp n. 2.037.830/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023; STJ, AREsp n. 1.831.028/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 9/6/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.483.315/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/9/2019; STJ, REsp n. 2.032.993/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 10/6/2025; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.796.847/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgados em 4/5/2020; STJ, AgRg no CC n. 133.612/AL, relator Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Seção, julgado em 14/10/2015; STJ, AgRg no CC n. 103.012/GO, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 23/4/2014; STJ, AgInt no CC n. 207.657/PE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 19/11/2024; STJ, REsp n. 2.171.089/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/12/2024; STJ, REsp n. 2.090.074/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025; STJ, AREsp n. 2.877.896/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025; STJ, AREsp n. 3.012.797/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.134.649/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 2/12/2024; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 2.156.511/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 25/9/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.991.374/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LILLY ESTÉTICA S.A. (em recuperação judicial) e por LILLY MED LTDA. (em recuperação judicial)

Documento eletrônico VDA57924945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:50
Código de Controle do Documento: ea75db81-dd6b-4ef5-9b8f-2d5afe9ec6d3

contra a decisão que inadmitiu o recurso especial pela ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, pela incidência da Súmula n. 83 do STJ e pela ausência de cotejo analítico para demonstração de divergência jurisprudencial (fls. 726-731).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em agravo de instrumento nos autos de ação de recuperação judicial.

O julgado foi assim ementado (fls. 202-203):

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DECISÃO QUE DETERMINOU A SUSPENSÃO DE TODAS AS AÇÕES E EXECUÇÕES EM FACE DAS RECUPERANDAS. IRRESIGNAÇÃO DOS CREDORES PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEL LOCADO ÀS RECUPERANDAS, ALEGANDO QUE NÃO CABE AO JUÍZO FALIMENTAR TRATAR DAS AÇÕES DE DESPEJO. DEFENDEM A NATUREZA ILÍQUIDA DA AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, ADUZINDO QUE A DECISÃO MERECE REFORMA PARA DETERMINAR O PROSSEGUIMENTO DAS ORDENS DE DESPEJO. RECURSO QUE MERECE PROSPERAR. ACERCA DO TEMA, O SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA TEM ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NO SENTIDO DE QUE A AÇÃO DE DESPEJO MOVIDA POR PROPRIETÁRIO LOCADOR, EM FACE DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, NÃO SE SUBMETE À COMPETÊNCIA DO JUÍZO RECUPERACIONAL. PRETENSÃO DE RETOMADA DO IMÓVEL. PREVALÊNCIA DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE O PRINCÍPIO DA PRESERVAÇÃO DA EMPRESA. ASSIM, O FATO DE EMPRESA ESTAR EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL NÃO CONFIGURA ÓBICE AO PROSSEGUIMENTO DA AÇÃO DE DESPEJO. PRECEDENTES DO STJ E DESTA CORTE. OPORTUNO RESSALTAR QUE APENAS O CRÉDITO REFERENTE À COBRANÇA DE ALUGUERES DEVE SER HABILITADO NOS AUTOS DO PROCESSO DE RECUPERAÇÃO. ACOLHIMENTO DO PARECER DA DOUTA PROCURADORIA DE JUSTIÇA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO PARA DETERMINAR O REGULAR PROSSEGUIMENTO DA DEMANDA DE DESPEJO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 415-433).

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

Documento eletrônico VDA57924945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:50
Código de Controle do Documento: ea75db81-dd6b-4ef5-9b8f-2d5afe9ec6d3

a) 489, § 1º, II, e § 2º, do Código de Processo Civil, porque o acórdão teria utilizado fundamentação genérica, sem explicitar critérios de ponderação entre o direito de propriedade e o princípio da preservação da empresa, e não teria enfrentado a essencialidade dos imóveis locados nem a aplicação do *stay period* previsto na Lei n. 11.101/2005;

b) 1.022, I, II, III e parágrafo único, I, do Código de Processo Civil, já que os embargos de declaração teriam sido rejeitados sem sanar omissões sobre: essencialidade dos imóveis para o soerguimento; inaplicabilidade dos precedentes citados ao caso; alcance do art. 6º, §§ 1º, 4º, 6º e 7º-A, da Lei n. 11.101/2005; concursalidade dos créditos locatícios; e exigência de critérios objetivos de ponderação do art. 489, § 2º, do CPC;

c) 932, III, do Código de Processo Civil, pois a relatora teria conhecido agravo de instrumento dos locadores sem indicação específica da ação de despejo e do interesse recursal, tornando o recurso manifestamente inadmissível;

d) 49, *caput* e § 3º, da Lei n. 11.101/2005, porquanto o acórdão teria declarado extraconcursalidade indevida do crédito locatício e afastado sua sujeição ao plano, embora os fatos geradores fossem anteriores ao pedido de recuperação e o contrato de locação não constasse das hipóteses excepcionais do § 3º;

e) 47 da Lei n. 11.101/2005, uma vez que o prosseguimento dos despejos teria vulnerado o princípio da preservação da empresa ao inviabilizar a atividade das clínicas e o soerguimento, com impacto sobre credores, trabalhadores e clientes;

f) 6º, II, III e §§ 1º, 4º, 6º e 7º-A, e 52, III, da Lei n. 11.101/2005, visto que o acórdão teria ampliado indevidamente as exceções ao *stay period* e desconsiderado a cooperação jurisdicional para suspender atos de constrição sobre bens essenciais durante o período de blindagem;

Documento eletrônico VDA57924945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:50
Código de Controle do Documento: ea75db81-dd6b-4ef5-9b8f-2d5afe9ec6d3

g) 6º, § 1º, da Lei n. 11.101/2005, porque a ação de despejo não deveria prosseguir sob a premissa de iliquidez, já que a única forma de evitar o desalijo seria a purgação da mora referente a crédito líquido habilitado;

h) 57 da Lei n. 11.101/2005.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que os despejos de imóveis locados às recuperandas poderiam prosseguir durante o *stay period* e que o crédito locatício não se sujeitaria aos efeitos da recuperação, divergiu do entendimento do STJ e do TJSP.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, com o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento; requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça a violação dos dispositivos legais supracitados, de modo que se reforme o acórdão recorrido e se afirme a sujeição do crédito locatício ao plano, a incidência do *stay period* e a inadmissibilidade do agravo dos locadores; requer ainda o provimento do recurso pela alínea *c* do art. 105, III, da Constituição Federal, para que se reconheça a impossibilidade de prosseguimento das ações de despejo durante o *stay period*, assegurando-se a regular atividade das recuperandas.

Parecer do Ministério Público Federal pelo desprovimento do agravo (fls. 1.220-1.228).

É o relatório.

VOTO

I - Arts. 489, § 1º, II, e § 2º, e 1.022, I, II, III e parágrafo único, I, do CPC

Afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489, § 1º, II, e § 2º, e 1.022, I, II, III e parágrafo único, I, do CPC, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de

Documento eletrônico VDA57924945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:50
Código de Controle do Documento: ea75db81-dd6b-4ef5-9b8f-2d5afe9ec6d3

modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

No caso, o Tribunal *a quo* expôs, explicitamente, que o crédito oriundo de contrato de locação não se submete ao processo de recuperação judicial, por expressa previsão legal. Em consequência, o direito do proprietário/locador à retomada da posse direta do imóvel não estaria sujeito aos efeitos da recuperação, devendo prevalecer a competência do juízo da ação de despejo para processar e julgar a retomada do bem.

Reconheceu que ação de despejo é ilíquida e não se confunde com execução de valores. Salientou que os alugueres inadimplidos devem ser habilitados no juízo da recuperação judicial, mas o prosseguimento da ação de despejo e a retomada do imóvel não se sujeitam à suspensão de ações e execuções, por não implicarem constrição imediata sobre bens da recuperanda e por se tratar de crédito não sujeito à novação recuperacional.

Afirmou, ademais, que o princípio da preservação da empresa não prevalece sobre o direito de propriedade do locador quando se trata de bem de terceiro, como o imóvel locado. Assentou que o controle de essencialidade, que autoriza a suspensão de atos de constrição sobre bens de capital essenciais, alcança apenas bens integrantes do patrimônio da recuperanda, não se aplicando ao imóvel de titularidade do locador.

Consignou que predomina a regra especial do art. 49, § 3º, da Lei n. 11.101/2005, que consagra a prevalência do direito de propriedade sobre a coisa.

Documento eletrônico VDA57924945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:50
Código de Controle do Documento: ea75db81-dd6b-4ef5-9b8f-2d5afe9ec6d3

Afastou a tese de inexistência de prejuízo ao locador. Frisou que a continuidade da locação sem contraprestação representa grave prejuízo econômico, dada a elevada onerosidade do espaço comercial sem pagamento de alugueres, podendo conduzir o locador à ruína.

A propósito, confiram-se trechos do acórdão recorrido e do aresto dos aclaratórios (fls. 221-227, 425-430):

> Todavia, especificamente no que tange ao crédito de contrato de locação, é importante mencionar que há expressa previsão legal de que tal crédito é excluído do processo recuperacional: [...]
>
> Tal tema sempre foi objeto de intensas diversas jurisprudenciais. Todavia, há precedentes do Superior Tribunal de Justiça que remontam a 2014 e 2015 no sentido de que o credor proprietário de imóvel, quanto à retomada do bem, não está sujeito aos efeitos da recuperação judicial. [...]
>
> Oportuno salientar que tal discussão também ocorreu no bojo da recuperação judicial das Americanas, na qual o Juízo de 1ª instância deste Tribunal determinou que não fossem emitidas ordens de despejo contra a empresa, enquanto o Juízo do TJES determinou a expedição de ordem de despejo das Americanas. Caracterizado o conflito de competência a ser resolvido pelo STJ, o Min. Raul Araújo proferiu decisão monocrática em 30 de março de 2023 na qual declarou competente o Juízo da 5ª Vara Cível de Vitória para o pleno conhecimento, processamento e julgamento da demanda de despejo, mantendo-se a ordem de desocupação do imóvel.
>
> Assim, o entendimento que deve ser adotado, com esteio na jurisprudência do STJ, é no sentido de que, em ação de despejo movida pelo proprietário locador, a retomada da posse direta do imóvel locado à sociedade empresária em recuperação judicial não se submete à competência do juízo universal da recuperação judicial, tendo em vista a exceção prevista no artigo 49, §3º da Lei de Falências e Recuperação Judicial, Lei 11.101/2005. [...]
>
> Ressalta-se, outrossim, que deve se compreender a demanda de despejo como ilíquida, não se confundindo, entretanto, com eventual execução dos valores devidos pelo locatário relativo aos alugueres, estes sim submetidos ao juízo recuperacional.
>
> Portanto, acolhe-se o parecer da douta Procuradoria de Justiça (index 124) segundo o qual, "não obstante vigore o princípio da preservação da empresa em recuperação e a manutenção das suas atividades empresariais, tal princípio não poderá ser carreado ao proprietário do imóvel, ora agravantes. Devendo, na hipótese, prevalecer o direito de propriedade, na ponderação de interesses em jogo."
>
> Em que pese nas informações prestadas ao index 87 a magistrada a quo sustente que o entendimento do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, "mesmo em relação aos créditos não sujeitos à recuperação judicial é competente o Juízo da recuperação para determinar a suspensão dos atos de constrição que recaiam sobre bens de capital essenciais à manutenção da atividade empresarial durante o prazo de suspensão", tal controle de essencialidade deve recair sobre o bens de propriedade da própria recuperanda, que são integrantes do patrimônio da empresa, e não imóvel de propriedade de outrem, como é o caso das agravantes.
>
> Reitero, por fim, que apenas o crédito referente à cobrança dos alugueres deverá ser habilitado nos autos do processo de origem, prosseguimento a ação de

Documento eletrônico VDA57924945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:50
Código de Controle do Documento: ea75db81-dd6b-4ef5-9b8f-2d5afe9ec6d3

despejo onde já regularmente tramita, não sendo cabível a suspensão da ordem de despejo pelo Juízo onde tramita o processo de recuperação.

[...]

Do mesmo modo não há violação ao que determina a Lei de Falências quando prevê a suspensão do curso da prescrição e de todas as ações e execuções em face do devedor, senão vejamos: [...]

Isso porque não devem ser suspensas as ações e execuções referentes a créditos que não estão sujeitos à recuperação judicial, pois, como o crédito não poderá ser novado pelo instituto, não se justifica a suspensão do direito de o credor perseguir a satisfação de seu crédito. Tampouco são suspensas as ações ilíquidas, assim tratadas aquelas que não permitem a imediata constrição de bens do devedor, com prejuízo a todos, seja pela falta de certeza quanto à obrigação devida, seja pela falta de certeza em relação ao montante. A ação de despejo figura exatamente nesse contexto. [...]

Ocorre que não há colisão entre normas. O entendimento adotado, com esteio na jurisprudência do STJ, é no sentido de que, em ação de despejo movida pelo proprietário locador, a retomada da posse direta do imóvel locado à sociedade empresária em recuperação judicial não se submete à competência do juízo universal da recuperação judicial, tendo em vista a exceção prevista no artigo 49, §3º da Lei de Falências e Recuperação Judicial, Lei 11.101/2005.

Há prevalência do direito de propriedade em razão da previsão do art. 49, § 3º que prevê expressamente a predominância do direito de propriedade sobre a coisa.

A esmagadora maioria dos julgados do Superior Tribunal de Justiça e desta Corte de Justiça aplicam o referido entendimento, cabendo a esta magistrada segui-lo. [...]

Por fim, diante de todo o exposto, cai por terra a tese de inexistência de prejuízo às embargadas, em razão de restar evidente o prejuízo no caso de se permitir a continuidade da locação do imóvel sem que haja contrapartida.

Isso porque haveria tremendo prejuízo ao permitir a continuidade da locação do espaço comercial, que contém altos custos envolvidos, sem qualquer contraprestação por parte das embargantes, podendo levar o locador à ruína por somente ele ter de arcar com os ônus advindos da relação contratual.

Assim, "não se reconhecem a omissão e negativa de prestação jurisdicional quando há o exame, de forma fundamentada, de todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte" (AgInt no AREsp n. 2.037.830/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 28/6/2023).

II - Art. 57 da Lei n. 11.101/2005

No que tange à alegada violação do dispositivo legal supracitado, a parte recorrente, nas razões do recurso especial, não apresenta fundamentação específica

Documento eletrônico VDA57924945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:50
Código de Controle do Documento: ea75db81-dd6b-4ef5-9b8f-2d5afe9ec6d3

e concreta para sustentar a aduzida violação, tendo feito apenas mera menção ao dispositivo supramencionado no rol dos dispositivos supostamente infringidos.

Nesta condição, não se pode aferir de que forma o acórdão recorrido violou ou negou vigência ao dispositivo legal em comento, inviabilizando-se a exata compreensão da controvérsia por deficiência na fundamentação recursal.

Portanto, é caso de aplicação analógica da Súmula n. 284 do STF, por deficiência na fundamentação.

III - Art. 932, III, do CPC

Nas razões do recurso especial, as recorrentes alegam violação ao art. 932, III, do Código de Processo Civil, porque o agravo de instrumento interposto pelos recorridos seria manifestamente inadmissível, ante a ausência de demonstração do interesse recursal e da legitimidade específica para o pedido formulado.

Sustentam que o recurso foi deduzido de forma genérica, sem indicação de qual ação de despejo teria sido atingida pela decisão do juízo recuperacional, o que tornaria obscura a utilidade prática do provimento e prejudicaria a própria defesa das recuperandas.

Nessa linha, afirmam que o simples fato de os recorridos serem locadores em contratos firmados com as recuperandas não supre a exigência de demonstrar, no caso concreto, de que modo a decisão agravada lhes teria sido desfavorável e como o provimento buscado lhes proporcionaria melhora de situação jurídica, pressupostos intrínsecos ao conhecimento de qualquer recurso.

Apontam, ademais, que, apesar da carência de informações essenciais - notadamente a inexistência de identificação de ações de despejo em curso -, a Décima Segunda Câmara de Direito Privado do TJRJ conheceu do agravo de instrumento e lhe deu provimento, afastando a incidência do art. 932, III, do CPC,

Documento eletrônico VDA57924945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:50
Código de Controle do Documento: ea75db81-dd6b-4ef5-9b8f-2d5afe9ec6d3

cujo comando impõe ao relator o dever de não conhecer de recursos manifestamente inadmissíveis.

Em razão disso, requerem o reconhecimento da nulidade do acórdão recorrido por afronta ao art. 932, III, do CPC, porquanto o agravo do GRUPO MULTIPLAN não teria preenchido os requisitos de admissibilidade recursal, especialmente o interesse recursal, e, portanto, deveria ter sido inadmitido de plano pela relatoria.

A esse respeito, a Corte de origem, soberana no contexto fático-probatório dos autos, rejeitou a preliminar de falta de interesse recursal e ilegitimidade dos agravantes, pois, embora os agravantes não tivessem mencionado expressamente o número do processo sob o qual tramita a ação de despejo, a decisão tomada pelo órgão *ad quem* limitar-se-ia às ações em que forem partes os próprios agravantes, não havendo postulação em defesa de interesses alheios.

Entendeu que houve demonstração do interesse recursal das recorrentes (ora recorridas), razão pela qual conheceu do recurso, eis que estariam presentes os pressupostos de admissibilidade.

Nos aclaratórios, esclareceu que o interesse recursal das ora recorridas reside no fato de que são locadoras dos contratos de locação firmados com as ora recorrentes, em sua maioria do Shopping da Rede Multiplan.

A propósito, confiram-se trechos do acórdão recorrido e dos respectivos aclaratórios (fls. 219 e 420):

> Inicialmente, rejeito a preliminar de falta de interesse recursal e ilegitimidade dos agravantes, pois, embora os agravantes não tenham mencionado expressamente o número do processo sob o qual tramita a ação de despejo, a decisão aqui tomada limita-se às ações em que forem partes os próprios agravantes, não havendo postulação em defesa de interesses alheios.
>
> Desse modo, demonstrado o interesse recursal das recorrentes, conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade. [...]
>
> Inicialmente, no que tange à primeira insurgência, cabe esclarecer que o interesse recursal das embargadas reside no fato de que são locadoras dos contratos

Documento eletrônico VDA57924945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:50
Código de Controle do Documento: ea75db81-dd6b-4ef5-9b8f-2d5afe9ec6d3

> de locação firmados com as ora embargantes, em sua maioria do Shoppings da Rede Multiplan.
>
> Como ressaltaram as embargadas, "Soma-se a isso o fato de que as embargadas foram as pessoas jurídicas listadas pelas próprias embargantes como titulares dos créditos oriundos de tais locações. Assim, não há dúvidas de que as embargantes detinham interesse recursal para interpor o agravo de instrumento".

À vista disso, enfrentar a irresignação da parte recorrente e rever o entendimento da Corte de origem, claramente formado a partir das circunstâncias fáticas e probatórias do caso em exame, demandaria, necessariamente, o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento vedado na via do recurso especial (Súmula n. 7 do STJ).

Afinal, é assente na jurisprudência desta Corte que quando a solução da controvérsia envolve o reexame do contexto fático-probatório dos autos incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ, tornando inviável o recurso especial.

Nesse sentido: AREsp n. 1.831.028/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 13/6/2025; AgInt no AREsp n. 1.483.315/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/9/2019, DJe de 30/9/2019; REsp n. 2.032.993/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 10/6/2025, DJEN de 17/6/2025; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.796.847/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 7/5/2020.

IV - Arts. 6º, II, III e §§ 1º, 4º, 6º e 7º-A, 47, 49, *caput* e § 3º, e 52, III, da Lei n. 11.101/2005

Nas razões do recurso especial, as recorrentes afirmam violação ao art. 6º, II, III e §§ 1º, 4º, 6º e 7º-A, da Lei n. 11.101/2005, sustentando que o acórdão recorrido afastou, indevidamente, a regra geral de suspensão de ações e execuções (*stay period*) após o deferimento do processamento da recuperação judicial.

Argumentam que, por força do art. 6º, II e § 4º, as ações e execuções relativas a créditos sujeitos à recuperação devem permanecer suspensas por 180

Documento eletrônico VDA57924945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:50
Código de Controle do Documento: ea75db81-dd6b-4ef5-9b8f-2d5afe9ec6d3

dias, prorrogáveis, e que o art. 52, III, impõe ao juízo recuperacional a ordem de suspensão de "todas as ações ou execuções contra o devedor, na forma do art. 6º (…) ressalvadas (…) as relativas a créditos excetuados na forma dos §§ 3º e 4º do art. 49".

Alegam que o acórdão ampliou indevidamente as exceções, permitindo o prosseguimento de despejos de locadores não abrangidos pelas hipóteses excepcionais legais, em violação ao art. 6º, II e § 4º, e ao art. 52, III, da Lei n. 11.101/2005.

Sustentam, ainda, que, nos termos do art. 6º, § 7º-A, mesmo em relação a créditos não sujeitos, "admite-se (…) a competência do juízo da recuperação judicial para determinar a suspensão dos atos de constrição que recaiam sobre bens de capital essenciais", mediante cooperação jurisdicional, o que foi ignorado, não se realizando a proteção dos pontos comerciais essenciais das recuperandas.

No que tange ao art. 6º, § 1º, afirmam que o Tribunal aplicou equivocadamente a exceção das ações ilíquidas à ação de despejo, pois o despejo, no caso, implica a execução de obrigação que, na prática, exige a purga da mora sobre crédito líquido já habilitado, não se confundindo com demanda destinada a quantificar crédito para habilitação, razão pela qual não se enquadra no conceito de "ação que demandar quantia ilíquida".

Apontam ofensa ao art. 47, porquando foi desconsiderado o princípio da preservação da empresa. As recorrentes alegam que suas atividade dependem de clínicas situadas em imóveis locados em shopping centers e que o prosseguimento dos despejos inviabiliza o soerguimento, afeta o fluxo de caixa, compromete o pagamento de salários e obrigações, e prejudica credores, trabalhadores, clientes e o próprio poder público.

Documento eletrônico VDA57924945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:50
Código de Controle do Documento: ea75db81-dd6b-4ef5-9b8f-2d5afe9ec6d3

Por isso, a manutenção da suspensão das ordens de despejo, durante o *stay period*, seria indispensável para resguardar a fonte produtiva e os interesses dos credores, como determina o art. 47.

Sustentam que obrigar a purga da mora para evitar o desalijo implica tratamento privilegiado a credor concursal, em afronta ao *par conditio creditorum* derivado do art. 47.

Quanto ao art. 49, *caput* e § 3º, as recorrentes afirmam que o acórdão violou o *caput* ao declarar a extraconcursalidade de crédito locatício cujo fato gerador é anterior ao pedido de recuperação (17/1/2024), contrariando a regra de sujeição de "todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos" e a tese firmada no Tema Repetitivo n. 1.051 do STJ.

Em relação ao § 3º do art. 49, alegam aplicação indevida de exceção restritiva, pois o dispositivo alcança proprietário fiduciário, arrendador mercantil, promitente vendedor com cláusula de irrevogabilidade/irretratabilidade e proprietário em venda com reserva de domínio, não contemplando contratos de locação comercial, razão pela qual a exclusão de créditos locatícios dos efeitos da recuperação contrariaria a literalidade da norma.

No tocante ao art. 52, III, afirmam que o acórdão desconsiderou o principal efeito do deferimento do processamento, que é "ordenar a suspensão de todas as ações ou execuções contra o devedor, na forma do art. 6º (…) ressalvadas (…) as relativas a créditos excetuados na forma dos §§ 3º e 4º do art. 49", e que a decisão impugnada afastou tal comando para permitir o prosseguimento de despejo, sem subsunção a qualquer das exceções legais.

Em síntese, as recorrentes sustentam que: i) a suspensão legal (arts. 6º, II, III e § 4º, e 52, III) foi indevidamente afastada; ii) o uso do art. 6º, § 1º, para autorizar despejo por suposta iliquidez é incorreto, pois o despejo exige pagamento de crédito líquido já habilitado; iii) o art. 6º, § 7º-A, impõe cooperação para

Documento eletrônico VDA57924945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:50
Código de Controle do Documento: ea75db81-dd6b-4ef5-9b8f-2d5afe9ec6d3

suspender atos sobre bens essenciais, o que não ocorreu; iv) o art. 47 foi violado, pois o despejo inviabiliza o soerguimento e rompe a igualdade entre credores; v) o art. 49, *caput* e § 3º, foi mal aplicado, porque créditos locatícios anteriores ao pedido são concursais e não se enquadram nas exceções do § 3º.

A esse respeito, a Corte de origem assentou que a ação de despejo proposta por proprietário locador contra sociedade empresária em recuperação judicial não se submete à competência do juízo recuperacional.

Fundamentou que, na ponderação entre o princípio da preservação da empresa e o direito de propriedade, este deve prevalecer quando se trata de retomada da posse direta do imóvel locado, de objeto ilíquido e natureza possessória, não alcançada pela suspensão geral das ações decorrente do deferimento do processamento da recuperação.

Explicitou a regra geral de suspensão prevista no art. 52, III, da Lei n. 11.101/2005, transcrevendo que o juiz, ao deferir o processamento da recuperação, "ordenará a suspensão de todas as ações ou execuções contra o devedor, na forma do art. 6º desta Lei, permanecendo os respectivos autos no juízo onde se processam, ressalvadas as ações previstas nos §§ 1º , 2º e 7º do art. 6º desta Lei e as relativas a créditos excetuados na forma dos §§ 3º e 4º do art. 49 desta Lei".

De igual modo, registrou o art. 6º, § 1º, segundo o qual "terá prosseguimento no juízo no qual estiver se processando a ação que demandar quantia ilíquida". A partir desses dispositivos, concluiu pela iliquidez da ação de despejo e pelo seu regular prosseguimento perante o juízo natural da locação.

Quanto à sujeição dos créditos aos efeitos da recuperação, o acórdão citou o art. 49, *caput* e § 3º, reproduzindo: "Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos […] § 3º Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de

Documento eletrônico VDA57924945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:50
Código de Controle do Documento: ea75db81-dd6b-4ef5-9b8f-2d5afe9ec6d3

imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade, inclusive em incorporações imobiliárias, ou de proprietário em contrato de venda com reserva de domínio, seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, não se permitindo, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial".

Com base nessa exceção, reforçou que a pretensão de retomada de imóvel locado não se sujeita ao juízo universal e que apenas o crédito de alugueres deve ser habilitado no processo recuperacional.

A decisão rechaçou a tese de que o juízo da recuperação poderia suspender despejos com base em essencialidade, esclarecendo que o controle de essencialidade recai sobre bens de capital da própria recuperanda, integrantes de seu patrimônio, e não sobre imóvel de terceiro, como no contrato de locação, razão pela qual não se admite suspender a ordem de desocupação pelo juízo recuperacional.

Acolheu, nesse ponto, o parecer ministerial, segundo o qual, "não obstante vigore o princípio da preservação da empresa em recuperação e a manutenção das suas atividades empresariais, tal princípio não poderá ser carreado ao proprietário do imóvel […] Devendo, na hipótese, prevalecer o direito de propriedade".

Por fim, deu provimento ao agravo de instrumento para determinar o regular prosseguimento das demandas de despejo, permitindo, se assim entender o juízo da ação locatícia, a ordem de desalijo, com a ressalva de habilitação, no juízo recuperacional, exclusivamente dos créditos referentes aos alugueres.

Documento eletrônico VDA57924945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:50
Código de Controle do Documento: ea75db81-dd6b-4ef5-9b8f-2d5afe9ec6d3

Nos aclaratórios, afastou a tese de inexistência de prejuízo aos ora recorridos, registrando que permitir a continuidade da locação sem contraprestação acarreta grave dano ao locador, com altos custos do espaço comercial e risco de ruína, razão pela qual reforça a manutenção da ordem de desocupação e do prosseguimento das ações de despejo, habilitando-se apenas os créditos de alugueres no juízo recuperacional.

Ora, as conclusões do Tribunal *a quo* estão alinhadas à orientação firmada no âmbito deste Superior Tribunal de Justiça.

Consoante a jurisprudência desta Corte Superior, a ação de despejo proposta contra sociedade em recuperação judicial não se submete à competência do juízo recuperacional (AgInt no CC n. 207.657/PE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 19/11/2024, DJe de 25/11/2024).

Aliás, na ação de despejo por falta de pagamento, o bem cuja retormada se pretende não pertence ao devedor, de modo que não se insere nas hipóteses de suspensão tratadas no art. 6º, I, II e III, da Lei n. 11.101/2005 (REsp n. 2.171.089/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/12/2024, DJEN de 6/12/2024).

Na ação de despejo, o pedido formulado é de retomada do imóvel local, fundado no direito de posse e propriedade exercido pelo locador, de modo que a desocupação não implica constrição sobre bem da recuperanda, mas sim a restituição da posse do bem ao proprietário (AREsp n. 2.877.896/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025).

Assim, ao Juízo da recuperação judicial cabe apenas apreciar a essencialidade dos bens que integram o patrimônio da empresa, não se incluindo, aqui, imóveis de terceiros (REsp n. 2.090.074/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025).

Documento eletrônico VDA57924945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:50
Código de Controle do Documento: ea75db81-dd6b-4ef5-9b8f-2d5afe9ec6d3

Uma vez que o imóvel objeto da locação não integra o patrimônio da recuperanda, não há repercursão direta sobre o patrimônio submetido ao plano de recuperação, razão pela qual não há espaço para intervenção do juízo da recuperação ou para o exercício de qualquer competência supervisora sobre o cumprimento de eventual ordem de despejo.

Nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL E EMPRESARIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO PROPOSTA CONTRA EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. COMPETÊNCIA. JUÍZO CÍVEL. JUÍZO UNIVERSAL. DISTINÇÃO. PRINCÍPIO DA PRESERVAÇÃO DA EMPRESA. LIMITES. CRÉDITOS CONCURSAIS E EXTRACONCURSAIS. INEXISTÊNCIA DE PEDIDO DE COBRANÇA. RETOMADA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.
>
> 1. Compete ao Superior Tribunal de Justiça apreciar agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, nos termos do art. 105, III, da Constituição Federal.
>
> 2. É pacífico o entendimento da Segunda Seção do STJ de que a ação de despejo movida pelo proprietário locador contra sociedade empresária em recuperação judicial não se insere na competência do juízo universal, por versar sobre posse e propriedade, e não sobre crédito sujeito ao plano de soerguimento.
>
> 3. O princípio da cooperação e a boa-fé objetiva (arts. 67 e 69 do CPC e art. 422 do Código Civil) não autorizam a ampliação da competência do juízo da recuperação judicial, nem afastam a regra legal que permite a retomada do imóvel em caso de inadimplemento locatício, sobretudo quando não há sobreposição de competências ou alegação de essencialidade do bem.
>
> 4. O art. 49 da Lei 11.101/2005 delimita os créditos submetidos à recuperação judicial àqueles existentes até o pedido de soerguimento, excluindo as obrigações posteriores, consideradas extraconcursais. No caso, a ação de despejo não teve por objeto a cobrança de débitos, mas a retomada da posse do imóvel, razão pela qual não se sujeita à jurisdição universal.
>
> 5. O deferimento da recuperação judicial não inviabiliza atos processuais ou constritivos em face de terceiros não abrangidos pelo plano, nem isenta a recuperanda do cumprimento de obrigações de fazer autônomas.
>
> 6. O princípio da preservação da empresa deve ser interpretado em harmonia com o direito de propriedade e a segurança jurídica, não podendo servir de escudo para impedir a aplicação das normas contratuais e processuais de direito comum.
>
> 7. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.
>
> (AREsp n. 2.877.896/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.)

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. AÇÃO DE DESPEJO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. NÃO SUBMISSÃO AOS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. SUSPENSÃO AFASTADA. PRECEDENTES.

Documento eletrônico VDA57924945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:50
Código de Controle do Documento: ea75db81-dd6b-4ef5-9b8f-2d5afe9ec6d3

1. Recuperação judicial.

2. A Segunda Seção do STJ firmou entendimento 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.

3. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e provido.

(AREsp n. 3.012.797/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 14/11/2025.)

RECUPERAÇÃO JUDICIAL. AÇÃO DE DESPEJO. SUSPENSÃO. DESCABIMENTO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A jurisprudência da Segunda Seção está consolidada 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 da recuperação. Isso porque, ao Juízo da recuperação judicial, cabe apenas apreciar a essencialidade dos bens que integram o patrimônio da empresa, não se incluindo, aqui, imóveis de terceiros. Precedentes.

2. Prosseguimento da ação de despejo em face da empresa recuperanda, ficando ressalvada a competência do juízo universal apenas em relação à execução de valores decorrentes do contrato de locação vencidos antes do processamento da recuperação.

3. Recurso especial provido.

(REsp n. 2.090.074/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025.)

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.

(REsp n. 2.171.089/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/12/2024, DJEN de 6/12/2024.)

Documento eletrônico VDA57924945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:50
Código de Controle do Documento: ea75db81-dd6b-4ef5-9b8f-2d5afe9ec6d3

Saliente-se que, ainda que existissem valores locatícios pretéritos a serem apurados, a discussão a respeito da retomada da posse do imóvel permanece de competência do juízo cível, sendo incabível a ampliação da competência do juízo universal para abarcar direitos reais de terceiros não sujeitos à recuperação (AREsp n. 2.877.896/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025).

Assim, cabe o prosseguimento da ação de despejo em face da empresa recuperanda, ficando ressalvada a competência do juízo universal apenas em relação à execução de valores decorrentes do contrato de locação vencidos antes do processamento da recuperação.

Ademais, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem afirmado que a cooperação jurisdicional não pode servir como fundamento para estender a competência do juízo da recuperação a matérias que não envolvem bens ou interesses sujeitos ao processo de soerguimento, sob pena de afronta ao princípio do juiz natural (AREsp n. 2.877.896/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025).

Outrossim, a ação de despejo, consoante entendimento desta Corte Superior, constitui demanda ilíquida, não sujeita, portanto, à competência do juízo universal (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; AgRg no CC n. 103.012/GO, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 23/4/2014, DJe de 28/4/2014).

Logo, é caso de incidência da Súmula n. 83 do STJ (“Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida”), aplicável também aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional.

V - Do dissídio jurisprudencial

Documento eletrônico VDA57924945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:50
Código de Controle do Documento: ea75db81-dd6b-4ef5-9b8f-2d5afe9ec6d3

No tocante ao apontado dissídio, segundo o entendimento do STJ, a inadmissão ou o desprovimento do recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal prejudica o exame do recurso no ponto em que suscita divergência jurisprudencial, se o dissídio alegado diz respeito ao mesmo dispositivo legal ou à mesma tese jurídica, como na espécie.

Nesse sentido: AgInt no REsp n. 2.134.649/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 2/12/2024, DJEN de 5/12/2024; AgInt no AgInt n. AREsp n. 2.156.511/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 28/9/2023; AgInt no AREsp n. 1.991.374/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 19/8/2022.

VI - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57924945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:50
Código de Controle do Documento: ea75db81-dd6b-4ef5-9b8f-2d5afe9ec6d3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.882.408 / RJ

Número Registro: 2025/0088622-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00122156620248190000 09650174720238190001 122156620248190000 202424512977
965017472023819000 1

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: LILLY ESTETICA S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
AGRAVANTE	: LILLY MED LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	: ROGERIO MARINHO MAGALHÃES ALCÂNTARA FILHO - RJ166973
	LYDIA DE FREITAS VIANNA - RJ209570
	HENRIQUE DIAS LESSA - RJ238354
	DIOGO SOARES VENANCIO VIANNA - RJ122344
AGRAVADO	: MULTIPLAN ARRECADADORA LTDA
AGRAVADO	: MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVADO	: CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI
AGRAVADO	: JUNDIAI SHOPPING CENTER LTDA
AGRAVADO	: MULTIPLAN PARKSHOPPING E PARTICIPACOES LTDA.
AGRAVADO	: MULTIPLAN GREENFIELD XI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVADO	: MULTIPLAN BARRA 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
AGRAVADO	: FUNDACAO DE ASSISTENCIA E PREVIDENCIA SOCIAL DO BNDES - FAPES
AGRAVADO	: VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

Documento eletrônico VDA59394540 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:23:24
Código de Controle do Documento: 6372043d-f751-4d4c-bfab-b9cafae0dd9b

AGRAVADO : PATRIFARM - EMPRESA PATRIMONIAL DE BENS S/A
ADVOGADOS : SÉRGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - SP175217
GABRIELA CRISTINA MONTEIRO - SP390208

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - EMPRESAS - RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59394540 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:23:24
Código de Controle do Documento: 6372043d-f751-4d4c-bfab-b9cafae0dd9b