

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA EMPRESARIAL DA  
COMARCA CENTRAL DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**Processo nº 0803087-20.2023.8.19.0001**

A **ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL CONJUNTA DA  
RECUPERAÇÃO JUDICIAL** das sociedades **AMERICANAS S.A., B2W  
DIGITAL LUX S.À.R.L., JSM GLOBAL S.À.R.L. e ST IMPORTAÇÕES  
LTDA.**, devidamente nomeada por este D. Juízo nos autos do processo em  
epígrafe, vem à ínlita presença de Vossa Excelência, em atenção ao despacho  
proferido no id. 54678189<sup>1</sup>, expor o que se segue:

**-I-**

**MANIFESTAÇÃO SOBRE O REQUERIMENTO DAS  
RECUPERANDAS DE ID. 54515340**

1. Trata-se de manifestação apresentada pelas Recuperandas no id. 54515340 informando que, apesar da decisão proferida por esse d. Juízo no id. 44335442 em que restou determinada a suspensão de todas as ordens de despejo que tenham como fundamento débitos concursais, bem como, do reconhecimento por esse d. Juízo da essencialidade das lojas físicas localizadas no Shopping Plaza Sul e no Nova Cidade Shopping Centers para operação do “Grupo Americanas” através das decisões de id. 49109458 e 52421263, as ordens de despejo relativas

---

<sup>1</sup> Ao AJ.



às referidas lojas não foram suspensas, restando mantidas, respectivamente, nos autos dos processos nº 1001099-76.2023.8.26.0003, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara na Comarca da Capital do Estado de São Paulo) e processo nº 5001056-09.2023.8.08.0024, em trâmite perante a 5ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado do Espírito Santo.

2. Alegam as Recuperandas que a questão chegou ao Superior Tribunal de Justiça através do Conflito de Competência nº 196.038/RJ, tendo o Il. Min. Relator Raul Araújo considerado que “o credor proprietário de bem imóvel não se submete aos efeitos da recuperação judicial”, de modo que a “efetivação da ordem de despejo não se submete à competência do Juízo universal da recuperação” e que, portanto, estariam “de mãos atadas” haja vista não poderem efetuar o pagamento dos referidos débitos locatícios, uma vez que sujeitos à recuperação judicial e assim, não conseguem afastar os efeitos de seu inadimplemento, inclusive o mais gravoso deles consubstanciado na ordem de despejo.

3. Ainda de acordo com o relatado pelas Recuperandas, o despejo das duas lojas físicas impacta sua efetiva recuperação, uma vez que a atividade empresarial depende da fruição integral de seus pontos comerciais e que não possuem condição de operar sem os seus principais estabelecimentos comerciais.

4. Deste modo, em observância ao princípio da preservação da empresa e à essencialidade dos estabelecimentos comerciais para a atividade empresarial do Grupo, requereram, excepcionalmente, a autorização para imediato pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios vencidos relativos às lojas físicas acima referidas, mesmo que anteriores ao pedido de recuperação judicial, com vistas a obstar o cumprimento das ordens de despejo, sustentando que o deferimento do pleito não representará prejuízo aos demais credores, mas, ao contrário, assegurará a viabilidade do projeto de soerguimento conduzido nestes autos, na medida em que sem o faturamento dos estabelecimentos comerciais em questão haverá menos recursos para o pagamento dos débitos concursais remanescentes.



5. Como pleito alternativo, pugnam as recuperandas que os alugueis e encargos locatícios sejam mantidos em depósitos judiciais vinculados ao presente processo até a aprovação/homologação do PRJ, ocasião em que os créditos serão novados, sendo essa uma medida que resguardaria o interesse dos demais credores sem prejudicar o soerguimento do Grupo, desde que seja suficiente para obstar o prosseguimento dos despejos.

6. Finalmente, requerem as Recuperandas a instauração de procedimento de mediação em cooperação com os respectivos órgãos jurisdicionais, nos termos dos artigos 3º, §3º, 6º e 69, § 2º, IV do CPC/15 e nos arts. 7-A e 20-A da Lei no 11.101/05, a fim de que se logre alcançar uma solução que acomode os interesses de todos os envolvidos e não prejudique o soerguimento do Grupo.

7. De início, a A.J. registra que a presente manifestação é apresentada em virtude da urgência que envolve a questão ora sob exame e a iminência do prazo de desocupação das lojas referenciadas, o que pode vir a representar significativo impacto na consecução das atividades do “Grupo Americanas”, **sem prejuízo do cumprimento oportuno da integralidade das decisões judiciais anteriormente proferidas por esse d. Juízo.**

8. Pois bem. Conforme pontuado pelas Recuperandas, a questão envolvendo determinações de despejo em virtude de encargos locatícios sujeitos ao processo de recuperação judicial não é nova nestes autos, havendo esse MM. Juízo, após a decisão liminar de id. 44335442 que determinou a suspensão de ordens de despejo com fundamento em créditos sujeitos, reconhecido expressa e especificamente a essencialidade das lojas situadas no Shopping Plaza Sul e no Nova Cidade Shopping Centers para o desempenho das atividades das Recuperandas, através dos ids. 49109458 e 52421263, determinado expedição de ofícios aos Juízos da 6ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara da Comarca da Capital de São Paulo e 5ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado do Espírito Santo:



Id. 49109458: *Como pontuado pela Recuperanda o imóvel objeto da ameaça de alijamento constitui importante estrutura de execução de sua atividade econômica, já que fica localizado no Shopping Center Plaza Sul que conta com cerca de 2.477 clientes diários e “representa um dos principais faturamentos entre as lojas físicas das recuperandas, com quase R\$ 14 milhões de venda bruta no ano de 2021”. Ademais, tanto as informações das Recuperandas, como também as prestadas pela Administração Judicial, direcionam para o fato de que o crédito do credor, no montante de R\$ 615.859,94, está alocado na Relação de Credores, na classe III. Assim, a decisão proferida nestes autos da Recuperação Judicial se coaduna com a jurisprudência sobre a matéria, que possui entendimento no sentido de que, diante da submissão dos alugueis inadimplidos aos efeitos da recuperação judicial, ficam os mesmos sujeitos aos efeitos da novação decorrentes da eventual aprovação do plano de recuperação judicial e, assim, não podem as recuperandas promoverem o pagamento dos mesmos fora das condições do plano, ao mesmo tempo o despejo das mesmas por tais dívidas inviabiliza o seu soerguimento em prejuízo dos próprios locadores e demais fornecedores/credores. (...). Pelo exposto, defiro o pedido e determino a expedição de ofício ao Juízo da 6ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara da Comarca da Capital de São Paulo, nos autos da Ação de Despejo nº 1001099-76.2023.8.26.0003, com as informações listadas pela Administração Judicial constante do id: 49012704, instruído de cópia desta decisão.*

Id. 52421263: *Com efeito, assiste plena razão às Recuperandas, uma vez que o imóvel em questão se caracteriza como bem essencial à atividade econômica das Recuperandas. Ademais, o crédito reconhecido contra elas no referido feito tem natureza concursal, impondo, portanto, ao credor a submissão ao PRJ proposta pela devedora, o qual será brevemente objeto de votação pela AGC. Ex positis, OFICIE-SE URGENTE ao Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado do Espírito Santo, dando-lhe ciência da Decisão proferida por este Juízo Recuperacional no ID 44335442, em 01/2/2023, a qual reconheceu a essencialidade do bem imóvel em questão, tudo em observância aos preceitos da Lei de recuperação Judicial e Falências (11.101/2005, artigos 6º), bem como no que toca à natureza concursal do crédito objeto do processo a que faz referência (Processo 5001056-09.2023.8.08.0024).*



9. Esta A.J. também já se debruçou sobre a matéria nestes autos conforme se infere do id. 49012704, oportunidade em que se manifestou pela competência desse MM. Juízo para sustar a desocupação de imóvel locado, uma vez a medida se insere no escopo das atividades das empresas em recuperação, notadamente no caso concreto em que se trata de atuação no comércio varejista, na esteira inclusive da jurisprudência do E. TJSP, reconhecendo que o despejo por créditos sujeitos inviabiliza o soerguimento das devedoras, em prejuízo dos próprios locadores e demais fornecedores/credores.

10. A A.J. consignou ainda, que, após consulta direta à ação de despejo<sup>2</sup>, verificou que se tratava de crédito relativo a dívida anterior ao processo de recuperação judicial, estando, inclusive, inscrito na Relação de Credores apresentada pelas Recuperandas pelo exato valor discutido naquela ação, ratificando, preliminarmente, sua sujeição ao presente procedimento.

11. Ocorre que, conforme informado pelas Recuperandas e a partir da análise do Conflito de Competência nº 196.038/RJ, verifica-se que o Exmo. Ministro Relator Raul Araújo decidiu ser possível a retomada do imóvel locado à sociedade em recuperação judicial e reconheceu a competência do Juízo da 5ª Vara Cível para conhecimento e processamento da Ação de despejo autuada sob o nº 5001056-09.20238.08.0024, relativa ao Nova Cidade Shopping Centers:

[...] Todavia, ao revés do que decidiu o d. Juízo da Recuperação Judicial de AMERICANAS S/A, 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 n. 8.245/91, mediante a propositura de ação de despejo, até mesmo porque a Lei da Recuperação Judicial não prevê exceção que ampare o locatário 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.

[...] Desse modo, constata-se que o d. Juízo da Recuperação Judicial, ao vedar indiscriminadamente toda e qualquer ordem de despejo contra a

<sup>2</sup> A Manifestação da A.J. considerou apenas o crédito inscrito em favor do Condomínio Shopping Center Plaza Sul, uma vez que fazia referência ao petítório das recuperandas de id. 48484700.





Recuperanda, ora suscitante, ainda mais sem contrapartida nenhuma, desborda dos contornos legais dados à sua especializada competência, motivo pelo qual, no presente caso, deve ser declarada a competência do Juízo natural da Ação de Despejo.

Ante o exposto, conheço do conflito e declaro competente o d. Juízo da 5ª Vara Cível de Vitória/ES, para o pleno conhecimento processamento e julgamento da Ação de Despejo.

12. As Recuperandas, então, apresentaram pedido de reconsideração ao menos para impedir a concretização da ordem de despejo até a apreciação da matéria pela Segunda Seção. Entretanto, o pedido foi recebido como Agravo Interno para inclusão oportuna na pauta de julgamento e aguarda manifestação do Credor.

13. Analisando a Ação de Despejo nº 5001056-09.2023.8.08.0024 que tramite perante o Juízo de Vitória/ES, referente ao credor Nova Cidade Shopping Centers S/A, verifica-se que já restou proferida decisão em 14/04/2023 com deferimento de expedição de mandado de despejo coercitivo:

**Já tendo ocorrido o término do prazo em 10 de abril de 2023, defiro a expedição do mandado de despejo coercitivo.**

**Intime-se o autor para apresentação de réplica, no prazo de 15 (quinze) dias, para possibilitar a análise da preliminar avençada na contestação.**

**As partes deverão, no prazo de 15 (quinze) dias, se manifestar quanto ao interesse na produção de provas, justificando a sua pertinência, pena de preclusão.**

14. Por seu turno, compulsando a Ação de Despejo nº 1001099-76.2023.8.26.0003 que tramita perante a 6ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara/SP relativa ao Condomínio Shopping Center Plaza Sul, verifica-se que em decisão proferida em 26/04/2023 restou determinado despejo coercitivo das Lojas Americanas:



**DESPACHO - MANDADO**

Processo nº: 1001099-76.2023.8.26.0003  
Classe – Assunto: Despejo por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel  
Requerente: Condomínio Shopping Center Plaza Sul  
Requerido: Lojas Americanas S.A.  
Prazo p/ cumprimento: 30 dias

Mandado expedido em relação a: **Lojas Americanas S.A.**

Juiz de Direito: Dr. MICHELLE FABIOLA DITTERT PUPULIM

Vistos.

Determino que se proceda ao **DESPEJO COERCITIVO** das Lojas Americanas, com endereço à Praça Leonor Kaupa, 100, EUC 101 e D-2P1, Jardim Saúde, CEP 04151-900, São Paulo - SP, deixando o imóvel livre de pessoas e coisas.

15. O que se vê, portanto, é que, a despeito dos esforços empreendidos por esse d. Juízo, diante das decisões proferidas no âmbito das duas ações ora referenciadas e pelo E. STJ, não se logrou êxito evitar as ordens de despejo relativas de lojas essenciais a operação do Grupo Americanas, sendo válido ressaltar, contudo, que as referidas decisões ainda são passíveis de recurso, podendo sofrer eventual modificação (total ou parcial).

16. Neste contexto, não se pode olvidar que os respectivos Juízos não discutiram ou negaram a natureza concursal do crédito, havendo, contudo, realizado uma distinção entre a cobrança do referido valor, a qual não poderá ser realizada fora do escopo do processo de recuperação, e o direito do proprietário em reaver o imóvel pela falta de pagamento de débito sujeito.

17. Sob esta perspectiva, entende esta A.J. que a medida proposta pelas Recuperandas de que os aluguéis e encargos locatícios sejam mantidos em depósito judicial vinculado ao presente processo de recuperação judicial configura-se como proposição salutar, passível de resolver, ao menos por ora, o questão apresentada, haja vista que os respectivos valores estarão resguardados em conta judicial, podendo ser considerados pelos locadores não como quitação



da dívida<sup>3</sup>, mas para fins de preservação de seu direito creditício, uma vez que, conforme anteriormente mencionado, as ações de despejo ainda não foram julgadas em definitivo, tampouco as determinações de despejo transitadas em julgado.

18. A medida ganha especial relevância ante a essencialidade, já reconhecida por esse MM. Juízo, das lojas anteriormente mencionadas para preservação da atividade empresarial do Grupo, valendo ressaltar que não representaria violação ao princípio da *par conditio creditorum*, dado que não se estará realizado pagamento fora das condições do PRJ, ainda pendente de aprovação pelos credores.

19. Assim, o depósito judicial dos encargos locatícios somado à mediação requerida pelas Recuperandas demonstram a possibilidade de atingimento de uma solução concertada entre as partes, acomodando-se os interesses contrapostos porventura existentes em benefício da reestruturação conduzida nestes autos, a qual inequivocamente também beneficia os credores locadores, que através da manutenção das atividades, continuarão com o recebimento dos seus créditos extranconcurais.

20. Nessa esteira, considerando as decisões proferidas por esse MM. Juízo nos ids. 44335442, 49109458 e 52421263 e na esteira do posicionamento já adotado pela A.J. no id. 49012704, esta A.J. **OPINA FAVORAVELMENTE** ao

---

<sup>3</sup> Locação de imóvel comercial. *Despejo* por falta de pagamento c.c. cobrança. Sentença de procedência. Inconformismo. Desacolhimento. Tese genérica de que a pandemia de Covid-19 que assolou o país e o mundo resultou na impossibilidade de cumprimento do contrato. Rejeição. (...) . Precedentes. **Os valores especificados nos comprovantes de depósito judicial realizado pela requerida devem ser considerados pela locadora, mas apenas para fins de abatimento da dívida perseguida, e não de reconhecimento da quitação dos locativos dos meses relacionados, o que será apurado em cumprimento de sentença. Processamento da ação de recuperação judicial deferido após a constituição do crédito locatício. Tema 1051 do Superior Tribunal de Justiça. Caracterizada a natureza concursal do valor em execução. Submissão ao plano de recuperação judicial.** Ressalva expressamente contida na sentença. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1022610-10.2021.8.26.0001; Relator (a): Rômulo Russo; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2022; Data de Registro: 14/12/2022))





requerimento formulado pelas Recuperandas no id. 54515340 de manutenção, através de depósito judicial vinculado ao presente processo, dos encargos locatícios devidos aos credores Shopping Plaza Sul e Nova Cidade Shopping Centers, bem como, de instauração do procedimento de mediação, em cooperação com os respectivos órgãos da 5ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado do Espírito Santo e 6ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

21. Em tempo, a Administração Judicial registra que esta manifestação é apresentada em virtude do caráter emergencial da matéria, não importando em prejuízo da necessidade de intimação formal das eventuais decisões anteriores, que serão cumpridas no momento processual oportuno.

E. Deferimento.

Rio de Janeiro, 27 de abril de 2023.



ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA  
**ZVEITER**

SERGIO ZVEITER  
OAB/RJ 36.501



PRESERVA-AÇÃO ADMINISTRAÇÃO  
**JUDICIAL**

BRUNO REZENDE  
OAB/RJ 124.405

