



**AO DOUTO JUÍZO DA 4ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DE
CASCAVEL – ESTADO DO PARANÁ**

Processo n.º 0039362-27.2020.8.16.0021

**CREDIBILITÄ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E SERVIÇOS
LTDA.**, nomeada Administradora Judicial no processo de Recuperação Judicial
supracitado, em que é Recuperanda a empresa **STOPETRÓLEO S/A -
COMÉRCIO DE DERIVADOS DE PETRÓLEO**, vem, respeitosamente, à
presença de Vossa Excelência, em cumprimento à intimação de mov. 3114,
expor e requerer o que segue.

Por meio da r. decisão de mov. 3112, este d. Juízo determinou a
manifestação desta Administradora Judicial sobre o pedido formulado pela
Recuperanda no mov. 3110.

Na manifestação em referência, a Recuperanda informou que foi
distribuída ação de reintegração de posse cumulada com resolução contratual,
cobrança de multa e obrigações de fazer, autuada sob o nº 0003044-
85.2025.8.16.0048, proposta por ANTONIO KSZANI e MARIA LIDIA SELSKI
KSZANI, proprietários do imóvel matriculado sob o nº 19.437 do Registro de
Imóveis de Capanema/PR, o qual lhe foi locado mediante contrato com prazo de
vigência até **15/08/2025**, e onde atualmente funciona uma de suas filiais.



Disse que na ação ajuizada foi realizada audiência de conciliação, a qual restou infrutífera, encontrando-se o feito pendente de apreciação da liminar de reintegração de posse pleiteada pelos autores. Sustentou que, tratando-se de imóvel que considera essencial às suas atividades, a perda de sua posse ou a interrupção das operações no local acarretaria significativo impacto no fluxo de caixa, comprometendo a continuidade de suas atividades empresariais.

Nesse contexto, requereu o reconhecimento da essencialidade do imóvel, com a expedição de ofício ao juízo em que tramita a mencionada ação de reintegração de posse. Para subsidiar seu pedido, juntou aos autos cópia do Agravo de Instrumento nº 0048772-02.2025.8.16.0000, no qual, considerando-se o entendimento de que *“a competência do juízo da recuperação judicial se estende além do stay period”*, foi deferida liminar para suspender a ordem de despejo vigente naquele caso.

Instada a manifestar-se a esse respeito, esta Administradora Judicial passa a aduzir o que segue.

A discussão teve origem na Ação de Reintegração de Posse Cumulada com Resolução Contratual, Cobrança se Multa, Obrigações de Fazer e Condenação Solidária do Fiador, autuada sob o nº 0003044-85.2025.8.16.0048, em trâmite perante a Vara Cível de Assis Chateaubriand/PR, proposta por ANTONIO KSZANI e MARIA LIDIA SELSKI KSZANI em face da empresa ora Recuperanda e JEFFERSON JHONY LAURINDO.



A referida ação tem por objeto a reintegração da posse de **imóvel comercial registrado sob a matrícula nº 469 do Registro de Imóveis de Assis Chateaubriant/PR**. Discute-se na ação o contrato de locação firmado em 1º de setembro de 2015, com prazo de 10 anos, conforme estabelecido na Cláusula Primeira do instrumento contratual¹.

O **Parágrafo Primeiro da Cláusula Segunda²**, por sua vez, dispunha que, expirado o prazo pactuado, a parte interessada na não renovação contratual deveria manifestar tal intenção por meio de notificação escrita, com a devida antecedência.

As partes supra qualificadas têm entre si, justo e contratado uma locação de uma área comercial, para funcionamento de posto de combustível, localizado a Av. Tupassi, nº 95, Jd. Paraná, na cidade de Assis Chateaubriant – PR, registrado no registro de **imóveis de Assis Chateaubriant, matrícula nº 469**, de propriedade dos LOCADORES, regido pelo Código Civil Brasileiro/2002 art. 565 e seguintes e a lei de locações (8.245/91) no que couberem, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O prazo de locação é de 10 (dez) anos, iniciando-se em 01 de setembro de 2015 e cessando de pleno direito em 31 de agosto de 2025, obrigando-se o LOCATÁRIO a entregar o imóvel nas mesmas condições em que se encontrar.

(Excerto do contrato de locação comercial constante do mov. 1.8 da ação nº 000304485.2025.8.16.0048)

Parágrafo Primeiro: Se uma das partes não tiver interesse na renovação do presente contrato, deverá notificar a outra no prazo de 12 (doze) meses de antecedência.



Contudo, narram os autores da ação originária que, **em 15 de agosto de 2024**³, notificaram judicialmente a Recuperanda acerca de sua intenção de não renovar o contrato, e dos encargos e obrigações decorrentes da resilição intentada, mediante Ação de Notificação Judicial nº 0001967-75.2024.8.16.0048, na qual informaram a necessidade de desocupação do imóvel ao término do prazo contratual (31/08/2025).

Não tendo ocorrido a desocupação do bem, **mais de um ano após notificada**, ajuizaram a ação de reintegração.

Antes de apreciar o pleito, cumpre observar que o pedido formulado pela Recuperanda faz referência ao imóvel matriculado sob o nº 19.437 do Registro de Imóveis de Capanema/PR, enquanto o contrato de locação objeto

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ QUE, em cumprimento ao mandado do MM. Juiz de Direito do VARA CÍVEL ASSIS CHATEAUBRIAND desta Comarca, expedido nos autos de nº **0001967-75.2024.8.16.0048**, diligenciei em veículo próprio até o endereço constante do mandado, local onde após as formalidades legais **PROCEDI A NOTIFICAÇÃO POR HORA CERTA STOPETROLEO S/A COMERCIO DE DERIVADOS DE PETROLEO**, dos termos da inicial e para, pois estive no endereço indicado por várias vezes em dias e horários distintos, a seguir descritos, 05/08/2024 às 07:45 hs – 08/08/2024 às 12:55 hs – 13/08/2024 às 11:40 hs – 14/08/2024 às 08:20 hs, e em todas as vezes que estive fui informado que o responsável não estava no local, motivo pelo qual procedi a citação na pessoa do responsável pelo local o gestor SR. FRANCISCO SALLES, disse que não iria dar o seu ciente, mas bem ciente ficou e aceitou a contra-fé..

O referido é verdade e dou fé.

³ Cascavel - PR, 15 de agosto de 2024.

(mov. 47 da Notificação Judicial nº 0001967-75.2024.8.16.0048)

4





da ação de reintegração de posse diz respeito ao imóvel matriculado sob o nº 469 do Registro de Imóveis de Assis Chateaubriand/PR.

Considerando não ter sido possível sanar tal divergência a partir dos elementos constantes dos autos — em especial do Laudo de Avaliação juntado no mov. 74.10, não há como se concluir pela essencialidade pretendida. Subsidiariamente, necessário que a Recuperanda esclareça a divergência.

Presumindo que se trata de erro material, necessário rememorar que este d. Juízo Recuperacional, em situação análoga, proferiu a decisão de mov. 2813, na qual decidiu não haver óbice ao regular prosseguimento da ação de despejo em curso, por se tratar de **crédito de natureza extraconcursal**, e, portanto, não sujeito aos efeitos da recuperação judicial.

Além disso, consignou que, **com o encerramento do stay period**, restaria superada eventual análise acerca da **essencialidade do bem**, permitindo, assim, a **retomada do imóvel pelos locadores**, conforme trecho a seguir transcrito:

“Portanto, a **competência do Juízo recuperacional para sobrestar o ato construtivo realizado no bojo de execução de crédito extraconcursal restringe-se a aquele que recai unicamente sobre bem de capital essencial à manutenção da atividade empresarial, a ser exercida apenas durante o período de blindagem.**

[...]

Consoante já destacado acima, com o advento da Lei nº 14.112/2020, em especial com a introdução do § 7º-A ao art. 6º da Lei nº 11.101/05, uma vez exaurido o stay period, fica superada a análise da essencialidade do bem pelo juízo recuperacional, em se tratando de crédito extraconcursal.

[...]

Destarte, tendo escoado o período de blindagem não cabe ao juízo da recuperação a análise da essencialidade do imóvel locado”.



A Administradora Judicial manifesta consonância com esse entendimento judicial, conforme manifestado em petições pretéritas acerca de temática semelhante.

Outrossim, é importante anotar que a resilição pretendida pelos proprietários do imóvel em discussão decorre do pleno exercício do direito de propriedade, em razão da ausência de interesse na renovação da locação iniciada em 01/09/2015.

Ainda, vê-se que não há crédito habilitado em favor dos autores da ação originária (mov. 2834.2). Tal constatação evidencia a ausência de relação obrigacional de natureza pecuniária pendente de adimplemento entre as partes, **que possa estar sujeita aos efeitos da presente recuperação judicial.**

Inclusive, nesse sentido a Recuperanda afirmou em sua petição, que *“os aluguéis mensais referentes ao contrato de locação imóvel de matrícula n. 19.437 sempre foram pagos”*.

Ademais, como consta nos autos da ação de reintegração, os autores notificaram judicialmente a Recuperanda para desocupação do imóvel, em razão da manifestação de desinteresse na continuidade da locação, nos termos do Parágrafo Primeiro da Cláusula Segunda do contrato. A notificação prévia aponta o prazo final de desocupação em 31 de agosto de 2025, a qual não teria sido observada pela Recuperanda.

Neste particular, cumpre considerar que a Recuperanda tomou ciência da intenção de resilição contratual em **15/08/2024**, quando foi citada na notificação judicial distribuída. Entretanto, no lapso temporal decorrido desde



então, ao que consta, não foram adotadas medidas concretas para a adequação às condições estabelecidas na referida notificação e no contrato, visando ao remanejamento das atividades atualmente desenvolvidas na filial em questão. Nada sobre o ocorrido no período consta do pedido feito no processo.

Ainda, não demonstrou a Recuperanda ter adotado qualquer medida para a renovação do contrato antes do término do prazo que lhe fora concedido.

Portanto, **inequívoco que a referida ação de reintegração decorre do contrato e da vontade dos locadores de rescindir o contrato**, por não mais possuírem interesse na manutenção da relação locatícia. Trata-se de exercício legítimo de direito assegurado contratualmente, e amparado constitucionalmente pelo direito de propriedade.

A esse respeito, com precisão, leciona Marcelo Barbosa Sacramone:

“A recuperação judicial não obrigaria à manutenção do contrato de locação caso seu prazo já tenha se findado ou mesmo à manutenção do contrato de trabalho que dele seja fundamento, de modo que a pretensão não se submeteria a qualquer suspensão. Nessas hipóteses, sequer o mandado de despejo seria suspenso. **Ainda que o bem fosse imprescindível ao desenvolvimento da atividade empresarial, como a obrigação não estaria sujeita à recuperação judicial, o bem poderia ser livremente retomado.** A única exceção legal à retomada dos bens pelos proprietários ocorreria pelos créditos indicados no art. 49, § 3º, e que restringiria a retomada dos bens de capital imprescindíveis à recuperação e apenas durante o stay period. Como norma que restringe o direito do proprietário, sua interpretação deve ser estrita.” (Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência, 4ª ed., págs. 54/55).

Nesse contexto, entende-se que a previsão de suspensão prevista no art. 49, § 3º, da Lei nº 11.101/2005 não deve ser estendida às ações de



reintegração, a fim de não restringir o exercício do direito constitucional de propriedade pelo locador.

Ainda, é de se anotar que, em que pese a Recuperanda alegue que o imóvel representa *“uma de suas principais unidades geradoras de receita, cuja operação viabiliza o custeio da estrutura administrativa e operacional da sociedade, bem como contribui diretamente para o adimplemento do plano de recuperação judicial e para o pagamento dos credores concursais e extraconcursais”*, não foram comprovadas as alegações, as quais não puderam ser precisamente confrontadas da documentação contábil enviada mensalmente.

Do que está cima exposto, conclui-se que: **i)** o contrato em questão não se submete aos efeitos da recuperação judicial, de modo que é possível o exercício do direito de reaver o bem pelo locador, **ii)** não está vigente o *stay period*, e **iii)** não há prova da essencialidade alegada pela Recuperanda, **iv)** não demonstrou a Recuperandas as providências adotadas quando instada a desocupar o bem, **v)** há divergência de informações, que não contribuem para o acolhimento do pedido.

ANTE O EXPOSTO, esta Administradora Judicial opina pelo indeferimento do pedido.

Sem prejuízo, caso o Juízo entenda possível o acolhimento do pedido, opina pela intimação da Recuperanda para que esclareça a divergência apontada sobre o bem, e comprove, documentalmente, a essencialidade alegada, e indique as providências adotadas para viabilizar a continuidade do contrato.



Nestes termos, requer deferimento.

Cascavel, 13 de outubro de 2025.

Alexandre Correa Nasser de Melo
OAB/PR 38.515

Ricardo Andraus
OAB/PR 31.177

