



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

Processo n.º 0039362-27.2020.8.16.0021

CREDIBILITÀ 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.

1



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 Chateaubriand – 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.

¹ (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.

3



Contudo, narram os autores da ação originária que, **em 15 de agosto de 2024³**, 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 SALLÉS, disse que não iria dar o seu cliente, mas bem cliente 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 transcreto:

“Portanto, a competência do Juízo recuperacional para sobrestrar o ato constritivo realizado no bojo de execução de crédito extraconcursal restringe-se 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 obrigaría 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

