



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.041.861 - SP (2022/0376874-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : BJAX PARTICIPACOES S/A
RECORRENTE : CONSTRUTORA SAINT ENTÔN LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO CAHU BELTRÃO - PE022913
RAUL CÉZAR DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA - PE048285
TARCISIO DE SOUZA NETO - SP423711
THIAGO TORRES DE ASSUNÇÃO - SP423713
RECORRIDO : HNK BR INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA
INTERES. : HNK BR BEBIDAS LTDA
ADVOGADOS : MARCO VANIN GASPARETTI - SP207221
MARINA COUTO FALCONE DE MELO - SP306088

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE GARANTIAS HIPOTECÁRIAS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO ART. 47 DA LEI Nº 11.101/02. SÚMULA 284/STF. ADJUDICAÇÃO. TERMO FINAL. INEXISTÊNCIA DE PRAZO PRECLUSIVO. INTIMAÇÃO DOS TERCEIROS DEVEDORES E DO LOCATÁRIO DOS BENS. DESNECESSIDADE.

1. Execução de garantias hipotecárias, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 01/08/2022 e concluso ao gabinete em 15/12/2022.

2. O propósito recursal consiste em dizer sobre a) a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional; b) o termo final para a formulação do pedido de adjudicação de bem penhorado; c) a necessidade de intimação do terceiro devedor, que não compõe o polo passivo da execução, e do locatário do bem, acerca do requerimento de adjudicação.

3. Na hipótese em exame deve ser afastada a existência de omissão no acórdão recorrido, pois as matérias impugnadas foram enfrentadas de forma objetiva e fundamentada no julgamento do agravo de instrumento, naquilo que o Tribunal *a quo* entendeu pertinente.

4. A adjudicação consiste na transferência do bem penhorado (móvel ou imóvel) ao exequente ou a outro legitimado (art. 876, *caput* e §§ 5º e 7º, do CPC/2015), que passará a ser o seu proprietário. Essa técnica de expropriação goza de preferência em relação aos demais mecanismos expropriatórios (arts. 876 e 880, *caput*, do CPC/2015).

5. Uma vez realizadas a penhora e a avaliação do bem, abre-se a possibilidade para o requerimento de adjudicação (art. 875 do CPC/2015). Além de o mecanismo expropriatório ser preferencial, a adjudicação propicia uma maior economia de recursos e viabiliza a satisfação do direito do exequente de forma mais célere. Assim, o requerimento de adjudicação não se sujeita a um prazo preclusivo, podendo ser formulado a qualquer



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

tempo, desde que ainda não realizada a alienação do bem. Se tal faculdade for exercida após já iniciados os atos preparatórios à alienação, deverão ser atribuídas ao adjudicante as despesas a eles concernentes.

6. Formulado requerimento de adjudicação, deve-se proceder à intimação do executado, na forma prevista no art. 876, § 1º, do CPC/2015. Também devem ser intimados os colegitimados à adjudicação elencados no art. 876, § 5º, do CPC/2016, para, querendo, exercerem o direito de preferência a que têm direito. Não há necessidade de intimação de outros devedores do débito que não ocupam o polo passivo da execução, tampouco do locatário do imóvel penhorado, se houver, ante a inexistência de previsão legal nesse sentido e da ausência de direito de preferência do locatário na hipótese de adjudicação (art. 32 da Lei nº 8.245/91).

7. Na espécie, a recorrida (exequente) postulou a adjudicação dos bens penhorados depois de nomeado o leiloeiro, mas antes de efetivada a alienação dos imóveis. Ademais, todas as intimações determinadas pela lei foram efetivadas. Sendo assim, não há óbice à adjudicação.

8. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Dr. RAUL CÉZAR DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA, pela parte RECORRENTE:
BJAX PARTICIPACOES S/A

Dr. MARCO VANIN GASPARETTI, pela parte RECORRIDA: HNK BR INDUSTRIA
DE BEBIDAS LTDA

Brasília (DF), 13 de junho de 2023(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.041.861 - SP (2022/0376874-9)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : BJAX PARTICIPACOES S/A
RECORRENTE : CONSTRUTORA SAINT ENTÔN LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO CAHU BELTRÃO - PE022913
RAUL CÉZAR DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA - PE048285
TARCISIO DE SOUZA NETO - SP423711
THIAGO TORRES DE ASSUNÇÃO - SP423713
RECORRIDO : HNK BR INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA
INTERES. : HNK BR BEBIDAS LTDA
ADVOGADOS : MARCO VANIN GASPARETTI - SP207221
MARINA COUTO FALCONE DE MELO - SP306088

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de recurso especial interposto por BJAX REPRESENTAÇÕES S/A e CONSTRUTORA SAINT ENTÔN LTDA, com fundamento na alínea “a” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 01/08/2022.

Concluso ao gabinete em: 15/12/2022.

Ação: de execução de garantias hipotecárias ajuizada por HNK BR BEBIDAS LTDA em face das recorrentes, por meio da qual busca a execução de 3 (três) bens dados em garantia para a satisfação do crédito.

Decisão monocrática: deferiu o pedido formulado pela recorrida de adjudicação dos bens imóveis localizados em Caruaru/PE (matrícula nº 7.258) e João Pessoa/PB (matrícula nº 153.374), ao fundamento de que o leilão ainda não havia ocorrido, e homologou o rateio realizado entre os credores hipotecários.

Acórdão: negou provimento ao agravo de instrumento interposto pelas recorrentes, conforme a seguinte ementa:

EXECUÇÃO – TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL – ADJUDICAÇÃO
– ADMISSIBILIDADE DE PEDIDO ANTERIOR À HASTA PÚBLICA PRECLUSÃO NÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CONFIGURADA – INTIMAÇÕES NECESSÁRIAS RELIZADAS, DISPENSÁVEL A RENOVAÇÃO - IMÓVEIS PENHORADOS NÃO SUJEITOS AO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA LOCATÁRIA – DECISÃO MANTIDA RECURSO IMPROVIDO.

Embargos de declaração: opostos pelas recorrentes, foram rejeitados pela Corte de origem.

Recurso especial: suscita violação dos seguintes dispositivos legais, tendo por base os respectivos fundamentos:

a) arts. 489, § 1º, IV e 1.022, II, do CPC/2015: o Tribunal *a quo* não examinou os argumentos segundo os quais o art. 878 do CPC/2015 prevê limitação temporal para o pedido de adjudicação e a intimação das locatárias é medida necessária em razão do direito de preferência previsto no art. 27 da Lei nº 8.245/91 e na cláusula décima terceira dos contratos;

b) art. 878 do CPC/2015: após a determinação de alienação judicial e nomeação do leiloeiro, somente é possível a adjudicação se as tentativas de alienação restarem frustradas, ante a ocorrência de preclusão;

c) arts. 876, § 5º e 889 do CPC/2015: a adjudicação também não é possível, tendo em vista que as intervenientes anuentes não foram intimadas acerca da intenção da recorrida de adjudicar os imóveis;

d) art. 27 da Lei nº 8.245/91 e art. 47 da Lei 11.101/05: não é possível a adjudicação, porquanto as locatárias, que se encontram em recuperação judicial e que ocupam os imóveis em questão, não foram científicas, o que se mostrava necessário para fins de saber acerca da essencialidade dos bens e para que pudessem exercer o seu direito de preferência.

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/SP admitiu o recurso especial, determinando a remessa dos autos a esta Corte.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.041.861 - SP (2022/0376874-9)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : BJAX PARTICIPACOES S/A
RECORRENTE : CONSTRUTORA SAINT ENTÔN LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO CAHU BELTRÃO - PE022913
RAUL CÉZAR DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA - PE048285
TARCISIO DE SOUZA NETO - SP423711
THIAGO TORRES DE ASSUNÇÃO - SP423713
RECORRIDO : HNK BR INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA
INTERES. : HNK BR BEBIDAS LTDA
ADVOGADOS : MARCO VANIN GASPARETTI - SP207221
MARINA COUTO FALCONE DE MELO - SP306088

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE GARANTIAS HIPOTECÁRIAS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO ART. 47 DA LEI Nº 11.101/02. SÚMULA 284/STF. ADJUDICAÇÃO. TERMO FINAL. INEXISTÊNCIA DE PRAZO PRECLUSIVO. INTIMAÇÃO DOS TERCEIROS DEVEDORES E DO LOCATÁRIO DOS BENS. DESNECESSIDADE.

1. Execução de garantias hipotecárias, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 01/08/2022 e concluso ao gabinete em 15/12/2022.
2. O propósito recursal consiste em dizer sobre a) a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional; b) o termo final para a formulação do pedido de adjudicação de bem penhorado; c) a necessidade de intimação do terceiro devedor, que não compõe o polo passivo da execução, e do locatário do bem, acerca do requerimento de adjudicação.
3. Na hipótese em exame deve ser afastada a existência de omissão no acórdão recorrido, pois as matérias impugnadas foram enfrentadas de forma objetiva e fundamentada no julgamento do agravo de instrumento, naquilo que o Tribunal *a quo* entendeu pertinente.
4. A adjudicação consiste na transferência do bem penhorado (móvel ou imóvel) ao exequente ou a outro legitimado (art. 876, *caput* e §§ 5º e 7º, do CPC/2015), que passará a ser o seu proprietário. Essa técnica de expropriação goza de preferência em relação aos demais mecanismos expropriatórios (arts. 876 e 880, *caput*, do CPC/2015).
5. Uma vez realizadas a penhora e a avaliação do bem, abre-se a possibilidade para o requerimento de adjudicação (art. 875 do CPC/2015). Além de o mecanismo expropriatório ser preferencial, a adjudicação propicia uma maior economia de recursos e viabiliza a satisfação do direito do exequente de forma mais célere. Assim, o requerimento de adjudicação não se sujeita a um prazo preclusivo, podendo ser formulado a qualquer tempo, desde que ainda não realizada a alienação do bem. Se tal faculdade



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

for exercida após já iniciados os atos preparatórios à alienação, deverão ser atribuídas ao adjudicante as despesas a eles concernentes.

6. Formulado requerimento de adjudicação, deve-se proceder à intimação do executado, na forma prevista no art. 876, § 1º, do CPC/2015. Também devem ser intimados os colegitimados à adjudicação elencados no art. 876, § 5º, do CPC/2016, para, querendo, exercerem o direito de preferência a que têm direito. Não há necessidade de intimação de outros devedores do débito que não ocupam o polo passivo da execução, tampouco do locatário do imóvel penhorado, se houver, ante a inexistência de previsão legal nesse sentido e da ausência de direito de preferência do locatário na hipótese de adjudicação (art. 32 da Lei nº 8.245/91).

7. Na espécie, a recorrida (exequente) postulou a adjudicação dos bens penhorados depois de nomeado o leiloeiro, mas antes de efetivada a alienação dos imóveis. Ademais, todas as intimações determinadas pela lei foram efetivadas. Sendo assim, não há óbice à adjudicação.

8. Recurso especial não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.041.861 - SP (2022/0376874-9)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : BJAX PARTICIPACOES S/A
RECORRENTE : CONSTRUTORA SAINT ENTÔN LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO CAHU BELTRÃO - PE022913
RAUL CÉZAR DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA - PE048285
TARCISIO DE SOUZA NETO - SP423711
THIAGO TORRES DE ASSUNÇÃO - SP423713
RECORRIDO : HNK BR INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA
INTERES. : HNK BR BEBIDAS LTDA
ADVOGADOS : MARCO VANIN GASPARETTI - SP207221
MARINA COUTO FALCONE DE MELO - SP306088

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

O propósito recursal consiste em dizer sobre a) a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional; b) o termo final para a formulação do pedido de adjudicação de bem penhorado; c) a necessidade de intimação do terceiro devedor, que não compõe o polo passivo da execução, e do locatário do bem, acerca do requerimento de adjudicação.

1. DA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL.

1. Na hipótese em exame deve de ser afastada a existência de omissão no acórdão recorrido, pois as matérias impugnadas foram enfrentadas de forma objetiva e fundamentada no julgamento do agravo de instrumento, naquilo que o Tribunal *a quo* entendeu pertinente.

2. A propósito, confira-se o seguinte excerto extraído do acórdão recorrido:

Como cediço, a adjudicação dos bens penhorados é forma preferencial de satisfação do direito do credor, e, à falta de previsão legal quanto ao limite temporal para o exercício do direito à adjudicação, esta pode ser



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

requerida após resolvidas as questões relativas à avaliação do bem e antes de realizada a hasta pública.

(...)

Ademais, todas as intimações foram realizadas, como ressaltou o juiz, não havendo razão de direito para que sejam renovadas. (e-STJ, fls. 256-257)

3. Inexiste, assim, a alega violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015.

2. DO TERMO FINAL DA ADJUDICAÇÃO.

4. No procedimento de execução de pagar quantia certa, a satisfação do direito do exequente pode ocorrer de diferentes formas. Atualmente, há três modalidades típicas de expropriação, quais sejam, a adjudicação, a alienação e a apropriação de frutos e rendimentos de empresa ou de estabelecimentos e de outros bens (art. 885 do CPC/2015).

5. A adjudicação consiste na transferência do bem penhorado (móvel ou imóvel) ao exequente ou a outro legitimado (art. 876, *caput* e §§ 5º e 7º, do CPC/2015), que passará a ser o seu proprietário. Para tanto, é necessário que haja requerimento do credor ou de terceiro, bem como o oferecimento de preço não inferior ao da avaliação (art. 876 do CPC/2015). São, assim, dois os pressupostos para o exercício da faculdade de adjudicar: (i) o oferecimento de preço não inferior ao da avaliação e (ii) a capacidade para adjudicar.

6. Essa técnica de expropriação goza de preferência em relação aos demais mecanismos expropriatórios (arts. 876 e 880, *caput*, do CPC/2015; REsp n. 1.505.399/RS, Quarta Turma, julgado em 12/4/2016, DJe de 12/5/2016). Trata-se, então, da primeira alternativa a ser adotada para satisfação do crédito executado. Essa predileção deve-se ao fato de que a adjudicação propicia uma maior economia de tempo e dinheiro, já que evita o procedimento da alienação e,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

consequentemente, a demora e o risco de insucesso do leilão.

7. A atribuição de primazia à adjudicação não é uma novidade do CPC/2015. De acordo com Humberto Theodoro Júnior, a partir da reforma do CPC/73 promovida pela Lei nº 11.382/2006, a adjudicação passou a ser a modalidade preferencial de satisfação do direito do exequente (*Processo de Execução e cumprimento de sentença*. 26. ed. São Paulo: Universitária de Direito, 2009, p. 332). No mesmo sentido:

Na realidade, essa opção do legislador, tendo se iniciado com a edição da Lei nº 11.232/2006, foi não só mantida mas reforçada no CPC/2015, no qual buscou-se, visivelmente, aperfeiçoar os dispositivos atinentes a esse meio expropriatório, prestigiando-se, tanto quanto possível, na visível esperança de que ele possa de fato contribuir para elevar o número de casos em que haja efetiva satisfação do crédito exequendo (ainda que não pelo recebimento em *pecúnia*) (CRUZ E TUCCI, José Rogério *et al* (org.). *Código de Processo Civil Anotado*. 2015, p. 1355).

8. Uma vez realizadas a penhora e a avaliação do bem, abre-se a possibilidade para o requerimento de adjudicação (art. 875 do CPC/2015). Ao depois, caso frustradas as tentativas de alienação do bem, reabre-se ao credor e aos terceiros legitimados a opção de requerer a adjudicação (art. 878 do CPC/2015).

9. Por sua vez, no que tange ao termo final, tendo em vista que a adjudicação é técnica de execução preferencial e viabiliza a satisfação do direito do exequente de forma mais célere, ela não está sujeita a um prazo preclusivo, podendo ser requerida a qualquer tempo, desde que ainda não realizada a alienação do bem.

10. Não se olvida que o art. 878 do CPC/2015 refere que ausente a alienação do bem, é “reaberta oportunidade para requerimento de adjudicação”. Nada obstante, isso não significa que essa alternativa colocada à disposição do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

credor se fecha se não exercida imediatamente após realizada a avaliação do bem penhorado.

11. Tal orientação é a que melhor se compatibiliza com a prioridade atribuída pela própria lei à modalidade expropriatória ora tratada, bem como com a regra segundo a qual a execução se processa no interesse do exequente (art. 797 do CPC/2015). É certo que o exequente, ao propor a execução, buscava o recebimento da quantia que lhe é devida em dinheiro, mas, por conveniência, acabou por exercer a faculdade de receber o que faz *jus* de forma diversa da pactuada. Assim, se ainda for possível a adjudicação, deve-se prestigiar essa opção exercitada pelo credor.

12. Nesse sentido, são elucidativas as lições de Daniel Amorim Assumpção Neves:

Não se deve entender que exista uma *preclusão temporal* que impeça a adjudicação de ocorrer depois desse momento inicial de expropriação, desde que ela ainda seja materialmente possível. É natural que não tenha sentido falar em adjudicação após o bem penhorado já ter sido alienado ou, ainda, já estar em curso a penhora dos frutos ou rendimentos do bem penhorado. (NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de Direito Processual Civil*. 10. ed. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 1281) [g.n.]

13. Na mesma linha manifestam-se Humberto Theodoro Júnior, Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero, para quem, inclusive, na hipótese de a adjudicação ser requerida após já ter sido determinado o leilão do bem, devem ser atribuídos ao adjudicante eventuais despesas relativas aos atos preparatórios à alienação:

Se a adjudicação é a forma preferencial da lei para promover a expropriação executiva, e se ainda não se realizou o leilão judicial, sempre será de admitir-se o requerimento de adjudicação, seja do exequente ou de outros legitimados, mesmo que passados mais de cinco dias da avaliação. O que se deve evitar é o acréscimo de despesas processuais para o executado pelo retardamento do pedido de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

adjudicação. Gastos com atos processuais preparatórios da arrematação, por exemplo, devem correr por conta do exequente quando delibera pleitear a adjudicação tardiamente. (THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil*. Vol. III. Livro eletrônico. Rio de Janeiro: Forense, 2015) [g.n.]

O termo final para o requerimento de adjudicação é o da assinatura do termo pelo juiz, em caso de alienação por venda particular (art. 880, § 2º, CPC), ou o da assinatura do auto de arrematação (art. 903, CPC). O adjudicante responde, contudo, pelas despesas causadas pela demora na sua opção pela adjudicação (art. 93, CPC). (MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. *Novo Código de Processo Civil Comentado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, p. 819)

14. Ademais, esse foi o entendimento adotado pela Quarta Turma do STJ no julgamento do REsp n. 1.505.399/RS (DJe de 12/5/2016). Naquela ocasião, ao interpretar dispositivos do CPC/73 sobre a matéria, já alterados pela reforma de 2006 anteriormente mencionada, a qual inaugurou a prevalência da adjudicação, decidiu-se que “ainda que expedidos os editais de hasta pública, nada impede a adjudicação por qualquer um dos legitimados, situação em que o adjudicante arcará com as despesas dos atos que se tornarem desnecessários em razão de sua opção tardia” (REsp n. 1.505.399/RS, Quarta Turma, julgado em 12/4/2016, DJe de 12/5/2016) [g.n.].

15. Portanto, enquanto não realizada nenhuma outra forma de expropriação, é admissível o requerimento de adjudicação. Se tal faculdade for exercida após já iniciados os atos preparatórios à alienação, deverão ser atribuídas ao adjudicante as despesas a eles concernentes.

3. DAS INTIMAÇÕES PRÉVIAS À ADJUDICAÇÃO.

16. Formulado requerimento de adjudicação, deve-se proceder à intimação do executado, na forma prevista no art. 876, § 1º, do CPC/2015. Se o executado tiver mudado de endereço, considera-se válida a intimação realizada no



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

endereço informado em juízo (art. 876, § 2º, do CPC/2015). Por outro lado, se o executado tiver sido citado por edital, dispensa-se a intimação (art. 876, § 3º, do CPC/2015).

17. Também devem ser intimados os colegitimados à adjudicação elencados no art. 876, § 5º, do CPC/2016, para, querendo, exercerem o direito de preferência a que têm direito. São eles:

- i. o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal;
- ii. o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais;
- iii. o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais;
- iv. o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução;
- v. o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada;
- vi. o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada;
- vii. a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado;
- viii. os credores concorrentes que hajam penhorado o mesmo bem;
- ix. o cônjuge, o companheiro, os descendentes e os ascendentes do executado.

18. Da leitura do referido rol, vê-se que não há menção a codevedores do débito que não integram o polo passivo da execução nem a eventual locatário do imóvel penhorado.

19. Especificamente quanto ao locatário, o art. 27 da Lei nº 8.245/91 assegura-lhe o direito de preferência na aquisição do imóvel locado, em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

igualdade de condições com terceiros, “no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento”. No entanto, esse direito “não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação” (art. 32 da Lei nº 8.245/91).

20. Sendo a adjudicação técnica de execução por meio da qual o órgão judiciário transfere coativamente o bem penhorado do patrimônio do executado para o exequente ou para terceiro, o locatário não tem direito de preferência na hipótese de adjudicação do bem locado. Por conseguinte, não há razão para intimá-lo acerca da intenção do exequente de adjudicar o imóvel.

21. Por fim, ressalte-se que o fato de os bens imóveis cuja adjudicação é pretendida estarem locados à empresa em recuperação judicial também não constitui óbice à implementação dessa técnica expropriatória. Os fundamentos para tanto são os seguintes: (i) eventual direito de alegar a impossibilidade de expropriação dos bens com base no referido argumento é titularizado pela empresa recuperanda, de modo que, nos termos do art. 18 do CPC/2015, somente ela teria legitimidade para suscitá-lo; (ii) conforme a jurisprudência do STJ, compete ao juízo da recuperação judicial a análise acerca da essencialidade do bem para o êxito do processo de soerguimento da empresa recuperanda (AgInt no CC 159.799/SP, Segunda Seção, julgado em 09/06/2021, DJe 18/06/2021); (iii) em relação ao imóvel locado, a recuperanda figura apenas como titular da cessão temporária e onerosa de uso, de modo que, conforme reiteradamente decidido por esta Corte em conflitos de competência envolvendo ações de despejo propostas contra empresa em recuperação judicial, o Juízo recuperacional não tem competência para determinar a disposição ou indisposição do bem imóvel de propriedade do locador (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.925.508/RJ,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023; CC n. 170.421/PR, Segunda Seção, julgado em 9/9/2020, DJe de 14/10/2020) e (iv) a transferência da propriedade do bem do locador ao adjudicante não acarretará, necessariamente, o despejo da locatária, uma vez que o novo proprietário poderá optar pela manutenção do contrato de locação (art. 8º da Lei nº 8.245/91).

22. Dessa forma, não há necessidade de intimação de outros devedores do débito que não ocupam o polo passivo da execução, tampouco do locatário do imóvel penhorado, se houver, acerca do interesse do exequente na adjudicação.

4. DA HIPÓTESE DOS AUTOS.

23. No particular, segundo extrai-se do acórdão impugnado, após a penhora e avaliação de bens imóveis das recorrentes (BJAX REPRESENTAÇÕES S/A e CONSTRUTORA SAINT ENTÔN LTDA – executadas), não houve manifestação da recorrida (HNK BR BEBIDAS LTDA – exequente) no sentido da adjudicação.

24. Por conta disso, deu-se início aos trâmites para a alienação judicial dos imóveis, com a nomeação de leiloeiro. Ocorre que, antes da hasta pública e, portanto, da alienação dos bens, a recorrida (HNK BR BEBIDAS LTDA – exequente) postulou a adjudicação de dois imóveis, a saber: um localizado em Caruaru/PE, matriculado sob o nº 7.258, e outro em João Pessoa/PB, matriculado sob o nº 153.374.

25. O requerimento foi acolhido pelo juízo de primeiro grau e essa decisão foi mantida pela Corte de origem.

26. Com efeito, ao contrário do alegado pelas recorrentes (BJAX REPRESENTAÇÕES S/A e CONSTRUTORA SAINT ENTÔN LTDA – executadas), não há óbice à adjudicação na hipótese, tendo em vista que ainda não houve a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

alienação dos imóveis. Consoante acima sublinhado, a adjudicação não se sujeita à preclusão e têm preferência em relação às demais técnicas de expropriação.

27. Outrossim, o acórdão recorrido é claro quanto ao fato de que todas as intimações determinadas em lei foram realizadas (e-STJ, fl. 257). Diferentemente do que sustentam as recorrentes, não há previsão legal estabelecendo a necessidade de intimação de terceiros devedores que não integram a lide e do locatário dos imóveis penhorados cuja adjudicação se pretende. E, nos termos expostos no item antecedente, o fato de os bens imóveis estarem locados a empresa em recuperação judicial também não constitui óbice à adjudicação, não tendo a recorrente, sequer, legitimidade para buscar impedir a expropriação com fulcro nesse argumento (art. 18 do CPC/2015).

28. Portanto, o acórdão recorrido não violou os arts. 876, § 5º, 878 e 889 do CPC/2015 e o art. 27 da Lei nº 8.245/91.

5. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa parte, NEGO-LHE PROVIMENTO.

Deixo de majorar os honorários de sucumbência (art. 85, § 11, do CPC/2015), uma vez que não foram arbitrados honorários na origem.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2041861 - SP (2022/0376874-9)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : BJAX PARTICIPACOES S/A
RECORRENTE : CONSTRUTORA SAINT ENTÔN LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO CAHU BELTRÃO - PE022913
RAUL CÉZAR DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA - PE048285
TARCISIO DE SOUZA NETO - SP423711
THIAGO TORRES DE ASSUNÇÃO - SP423713
RECORRIDO : HNK BR INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA
ADVOGADOS : MARCO VANIN GASPARETTI - SP207221
MARINA COUTO FALCONE DE MELO - SP306088
INTERES. : HNK BR BEBIDAS LTDA
ADVOGADOS : MARCO VANIN GASPARETTI - SP207221
MARINA COUTO FALCONE DE MELO - SP306088

VOTO-VOGAL

O EXMO. SENHOR MINISTRO HUMBERTO MARTINS:

Cuida-se de recurso especial interposto BJAX PARTICIPAÇÕES S.A. e CONSTRUTORA SAINT ENTÔN LTDA., com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, no curso da ação de execução de garantia hipotecária que lhes moveu HNK BR INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA.

No acórdão recorrido, o Tribunal *a quo* manteve a decisão proferida pelo juízo de primeiro grau, que deferiu o pedido da exequente de adjudicação de dois imóveis penhorados pelo valor atualizado das avaliações, ao fundamento de que ainda não havia ocorrido a hasta pública (fls. 254-257).

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 264-266).

Em suas razões, os recorrentes alegaram ter ocorrido negativa de prestação jurisdicional, em razão de omissões não sanadas no acórdão recorrido, além de violação dos arts. 876, § 5º, 878 e 889 do Código de Processo Civil, 27 da Lei n. 8.245 e 47 da Lei n. 11.101/2005 (fls. 268-302).

Sustentaram, em síntese, a impossibilidade de o credor exercer o direito de

adjudicação após a determinação de alienação judicial e nomeação do leiloeiro, a necessidade de renovação das intimações prévias de todos os interessados e a obrigatoriedade da intimação das locatárias para exercício do direito de preferência.

Postularam o provimento.

Contrarrazões apresentadas às fls. 308-323.

O recurso foi admitido (fls. 324-329), vindo os autos conclusos à eminente relatora, Ministra Nancy Andrighi, que votou pelo desprovimento do recurso especial.

É, no essencial, o relatório.

Inicialmente, afasto a alegação de violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, pois, assim como a eminente ministra relatora, não identifiquei omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido, senão a pretensão de que os argumentos sejam analisados sob o viés proposto pelo recorrente.

No mérito, adiro, igualmente, ao entendimento exarado no voto de Sua Excelência para reconhecer, quanto ao primeiro ponto da irresignação, que não houve preclusão do direito da recorrida (exequente) de postular a adjudicação dos imóveis penhorados, uma vez exercido antes de efetivada a hasta pública.

Com efeito, considerando que **(I)** a adjudicação é forma preferencial de satisfação do direito do credor (art. 825, do CPC), por possibilitar menor onerosidade à execução, já que evita a demora e o risco de insucesso do leilão, **(II)** a execução processa-se no interesse do exequente (art. 797 do CPC); e; **(III)** não há prejuízo ao devedor, pois a adjudicação se dá pelo valor de avaliação dos bens, deve ser admitido o seu exercício pelos legitimados previstos no art. 897, *caput* e §5º, do CPC, a qualquer momento, após resolvidas as questões relativas à avaliação do bem e antes de realizada a hasta pública.

Nesse sentido orienta-se a doutrina especializada, colacionada pela Ministra em seu voto, e o entendimento da Quarta Turma desta corte, no julgamento do REsp n. 1.505.399/RS, quando se decidiu que, “ainda que expedidos os editais de hasta pública, nada impede a adjudicação por qualquer um dos legitimados, situação em que o adjudicante arcará com as despesas dos atos que se tornarem desnecessários em razão de sua opção tardia” (REsp n. 1.505.399/RS, rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/4/2016, DJe de 12/5/2016).

Ademais, se ao exequente e aos demais legitimados é reaberta a oportunidade de adjudicação do bem após frustradas as tentativas de alienação, nos termos do art. 878, do CPC, não é razoável reconhecer a perda do direito destes de optarem pela adjudicação antes do início do leilão.

Em relação à necessidade de prévia intimação do terceiro devedor e do locatário do bem acerca do requerimento de adjudicação, melhor sorte não socorre às recorrentes.

Não há, efetivamente, previsão legal de intimação daqueles devedores que não compõem o polo passivo da execução e, tampouco, do locatário do imóvel penhorado, ante a ausência de direito de preferência, como se extrai da redação do art. 32 da Lei n. 8.245/1991:

Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Finalmente, na esteira da fundamentação do voto da relatora, não constitui óbice à adjudicação o fato de os bens penhorados estarem locados a empresa em recuperação judicial, já que esta nem sequer possui legitimidade para buscar impedir a expropriação.

Ante o exposto, acompanho integralmente o judicioso voto da e. Ministra Nancy Andrigli para negar provimento ao recurso.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0376874-9

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.041.861 / SP

Números Origem: 10052488620168260286 1005248862016826028611002016 11002016 20220000363251
20220000527337 20257460620188260000 20529221820228260000
2052922182022826000050000

EM MESA

JULGADO: 13/06/2023

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	BJAX PARTICIPACOES S/A
RECORRENTE	:	CONSTRUTORA SAINT ENTÔN LTDA
ADVOGADOS	:	RODRIGO CAHU BELTRÃO - PE022913 RAUL CÉZAR DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA - PE048285 TARCISIO DE SOUZA NETO - SP423711 THIAGO TORRES DE ASSUNÇÃO - SP423713
RECORRIDO	:	HNK BR INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA
INTERES.	:	HNK BR BEBIDAS LTDA
ADVOGADOS	:	MARCO VANIN GASPARETTI - SP207221 MARINA COUTO FALCONE DE MELO - SP306088

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Títulos de Crédito

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. RAUL CÉZAR DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA, pela parte RECORRENTE: BJAX PARTICIPACOES S/A

Dr. MARCO VANIN GASPARETTI, pela parte RECORRIDA: HNK BR INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.