



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2140209 - SP (2024/0124119-5)**

**RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
RECORRENTE : JOSE DE OLIVEIRA  
RECORRENTE : SAULO JOSE DE OLIVEIRA  
RECORRENTE : TALES EURIPEDES DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : WANESSA CRISTINA LOPES FERREIRA ASSUNCAO - MG058840  
MARLI CARVALHO PACHECO - MG081013  
MARCELO LEVY GARISIO SARTORI - SP198638  
HAROLDO PACHECO DE CARVALHO E SILVA - MG097808  
IVAN RICARDO GARISIO SARTORI - SP056632  
YGOR LOPES FERREIRA ASSUNCAO - MG202953  
YGOR LOPES FERREIRA ASSUNÇÃO - SP505021  
RECORRIDO : CALCADOS SAMELO SA  
ADVOGADOS : AIRES VIGO - SP084934  
MARIANA CAMINOTO CHEHOUD - SP358314  
THIAGO DIAS BRENTINI - SP376390  
FÁBIO DEL BIANCO DEL MASTRE - SP392513  
RECORRIDO : G. R. J. EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA  
ADVOGADO : LUIS MÁRCIO BORGES MARQUES JUNIOR - SP457306  
INTERES. : UNIÃO  
INTERES. : ANA PAULA SABIO DE MELO SPESSOTO  
INTERES. : F F EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA  
INTERES. : GABRIELA RIBEIRO SABIO DE MELO  
INTERES. : ISABELA RIBEIRO SÁBIO DE MELO  
INTERES. : M.H.P. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA  
INTERES. : FAZENDA NACIONAL  
INTERES. : TERRA NOVA - EMPREENDIMENTOS, NEGOCIOS E PARTICIPACOES LTDA

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. EMPRESARIAL. AGRÁRIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. DECISÃO SURPRESA. NÃO OCORRÊNCIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. INCIDENTE. VENDA DE IMÓVEL RURAL. ARRENDATÁRIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. ESTATUTO DA TERRA. REQUISITOS. AUSÊNCIA. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A controvérsia dos autos resume-se em definir: (i) se houve negativa de prestação jurisdicional; (ii) se há prejudicialidade externa a exigir a suspensão do presente alvará judicial para alienação de bem; (iii) se ocorreu decisão surpresa e (iv) se os recorrentes têm direito de preferência na aquisição de imóvel na recuperação judicial.

2. Não viola os artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

3. Na hipótese, não restou demonstrada a necessidade de suspensão do processo em decorrência da alegada prejudicialidade externa, seja porque a questão da preferência não está sendo discutida nas demais ações, seja porque as partes já depositaram valores em juízo, tendo interesse na solução da demanda para ultimar a aquisição do imóvel.
4. . O art. 10 do CPC/2015 estabelece que o juiz não pode decidir, em grau algum de jurisdição, com base em fundamento a respeito do qual não se tenha dado às partes oportunidade de se manifestar, ainda que se trate de matéria sobre a qual deva decidir de ofício, o que não ocorreu na hipótese.
5. O Estatuto da Terra busca a proteção daquele que explora a terra de forma direta e familiar, ficando o direito de preferência do arrendatário condicionado à presença desses requisitos.
6. Na hipótese, conforme consignado pelas instâncias ordinárias, os recorrentes não residem no bem, além de serem proprietários de outros imóveis rurais, sendo verdadeiros empresários do ramo agrícola, o que afasta o direito de preferência. Rever essa conclusão esbarra na censura da Súmula nº 7/STJ.
7. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de setembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2140209 - SP (2024/0124119-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**RECORRENTE** : JOSE DE OLIVEIRA  
**RECORRENTE** : SAULO JOSE DE OLIVEIRA  
**RECORRENTE** : TALES EURIPEDES DE OLIVEIRA  
**ADVOGADOS** : WANESSA CRISTINA LOPES FERREIRA ASSUNCAO - MG058840  
MARLI CARVALHO PACHECO - MG081013  
MARCELO LEVY GARISIO SARTORI - SP198638  
HAROLDO PACHECO DE CARVALHO E SILVA - MG097808  
IVAN RICARDO GARISIO SARTORI - SP056632  
YGOR LOPES FERREIRA ASSUNCAO - MG202953  
YGOR LOPES FERREIRA ASSUNÇÃO - SP505021  
**RECORRIDO** : CALCADOS SAMELO SA  
**ADVOGADOS** : AIRES VIGO - SP084934  
MARIANA CAMINOTO CHEHOUD - SP358314  
THIAGO DIAS BRENTINI - SP376390  
FÁBIO DEL BIANCO DEL MASTRE - SP392513  
**RECORRIDO** : G. R. J. EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA  
**ADVOGADO** : LUIS MÁRCIO BORGES MARQUES JUNIOR - SP457306  
**INTERES.** : UNIÃO  
**INTERES.** : ANA PAULA SABIO DE MELO SPESSOTO  
**INTERES.** : F F EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA  
**INTERES.** : GABRIELA RIBEIRO SABIO DE MELO  
**INTERES.** : ISABELA RIBEIRO SÁBIO DE MELO  
**INTERES.** : M.H.P. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA  
**INTERES.** : FAZENDA NACIONAL  
**INTERES.** : TERRA NOVA - EMPREENDIMENTOS, NEGOCIOS E PARTICIPACOES LTDA

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. EMPRESARIAL. AGRÁRIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. DECISÃO SURPRESA. NÃO OCORRÊNCIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. INCIDENTE. VENDA DE IMÓVEL RURAL. ARRENDATÁRIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. ESTATUTO DA TERRA. REQUISITOS. AUSÊNCIA. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A controvérsia dos autos resume-se em definir: (i) se houve negativa de prestação jurisdicional; (ii) se há prejudicialidade externa a exigir a suspensão do presente alvará judicial para alienação de bem; (iii) se ocorreu decisão surpresa e (iv) se os recorrentes têm direito de preferência na aquisição de imóvel na recuperação judicial.

2. Não viola os artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

3. Na hipótese, não restou demonstrada a necessidade de suspensão do processo em decorrência da alegada prejudicialidade externa, seja porque a questão da preferência não está sendo discutida nas demais ações, seja porque as partes já depositaram valores em juízo, tendo interesse na solução da demanda para ultimar a aquisição do imóvel.

4. . O art. 10 do CPC/2015 estabelece que o juiz não pode decidir, em grau algum de jurisdição, com base em fundamento a respeito do qual não se tenha dado às partes oportunidade de se manifestar, ainda que se trate de matéria sobre a qual deva decidir de ofício, o que não ocorreu na hipótese.

5. O Estatuto da Terra busca a proteção daquele que explora a terra de forma direta e familiar, ficando o direito de preferência do arrendatário condicionado à presença desses requisitos.

6. Na hipótese, conforme consignado pelas instâncias ordinárias, os recorrentes não residem no bem, além de serem proprietários de outros imóveis rurais, sendo verdadeiros empresários do ramo agrícola, o que afasta o direito de preferência. Rever essa conclusão esbarra na censura da Súmula nº 7/STJ.

7. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SAULO JOSÉ DE OLIVEIRA e Outros, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, impugnando acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

*"AGRAVO INTERNO. Recurso interposto contra decisão que suspendeu o julgamento do agravo de instrumento até o desfecho de duas ações paralelas envolvendo o mesmo bem imóvel objeto de discussão no presente recurso. Ausência de prejudicialidade externa. Prosseguimento do feito que se impões. AGRAVO INTERNO PROVIDO.*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. Incidente de alienação judicial. Indeferimento do pedido de preferência na aquisição de imóvel rural de propriedade da recuperanda. Direito de preempção inexistente. Arrendatários que são grandes proprietários rurais, utilizando o imóvel rural para criação de gados, realização de leilões, possuindo, ainda, outra área na divisa. Situação que não se coaduna com a principiologia do microsistema do Estatuto da Terra, que visa assegurar a função social da propriedade e justiça social. Alienação que tem por objetivo quitar as obrigações assumidas no plano de recuperação judicial. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO" (e-STJ fls. 1.656/1.657).*

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 1.684/1.691).

No recurso especial, os recorrentes apontam violação dos seguintes dispositivos, com as respectivas teses:

(i) arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil - porque a Corte de origem deixou de se pronunciar acerca da alegação de que o processo deveria permanecer suspenso em decorrência da prejudicialidade externa, além de o incidente de alienação de bens ser um procedimento de jurisdição voluntária. Apontam, ainda, a existência de obscuridade, pois o acórdão concluiu, por mera suposição, que não se enquadram na condição de pequenos produtores rurais;

(ii) arts. 313 e 725, IV, do Código de Processo Civil - porque a Corte de origem afirma que não há prejudicialidade entre o presente incidente e as ações declaratórias e de despejo e, em sequência, considera incabível averiguar a verdadeira relação jurídica havida entre as partes por ser objeto de ação própria.

Defendem que a prejudicialidade é notória, ressaltando que o incidente de alienação de bens é um procedimento de jurisdição voluntária. Argumentam que há uma relação de subordinação lógica entre o incidente de alienação de bens e a

ações declaratória e de despejo, pois o reconhecimento da relação de arrendamento rural implicaria o direito de preferência para a aquisição do imóvel rural. Entendem que era caso de suspensão do processo até a solução definitiva dos outros processos;

(iii) arts. 10 do Código de Processo Civil e 92 da Lei nº 4.504/1964 - porque o acórdão teria adentrado indevidamente no seu enquadramento no Estatuto da Terra. Afirmam que o objeto do agravo não é o cumprimento pelo arrendatário dos requisitos legais para seu enquadramento no Estatuto da Terra mas, apenas, a possibilidade de se reconhecer seu direito de preferência. Consideram ter sido proferida decisão surpresa, pois não tiveram oportunidade de se manifestar acerca do tema, devendo ser reconhecida a nulidade da decisão.

Argumentam que:

*"(...) errou a Corte recorrida ao concluir que os ora recorrentes não se enquadrariam na condição de pequenos produtores rurais pelo simples fato de terem tido capacidade de depositar nos autos o preço do imóvel, no importe de aproximados 6 milhões de reais, para garantir seu direito de preferência" (e-STJ fl. 1.718).*

Asseveram ter juntado aos autos provas de que o dinheiro foi adquirido mediante crédito rural obtido junto a instituições financeiras especificamente para esse fim, salientando que se endividaram severamente por conta dessa operação, que era indispensável para que eles mantivessem o seu sustento através da exploração daquela gleba.

Aduzem que fazem parte de uma única família, são pessoas simples e de baixa instrução, que vivem da exploração da terra.

Requerem o provimento do recurso especial.

Contrarrazões às fls. 1.725/1.738 e 1.778/1.799 (e-STJ).

A recorrida, G.R.J. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., destaca que o incidente de alienação já está em trâmite há mais de 6 (seis) anos. Afirmar que o arrendamento rural com o recorrente Tales, único que existiu, terminou em 30.5.2021, por força de distrato firmado em 1º.12.2020.

Esclarece que a ação declaratória foi julgada improcedente, enquanto a ação de despejo foi julgada procedente, evidenciando a ausência de direito de preferência.

Afirma que os recorrentes vêm causando tumulto processual, tentando trazer incansavelmente a discussão sobre direito de preferência em diversos processos, dando continuidade ao esbulho, permanecendo na posse do imóvel.

Argumenta que o direito de preferência é garantido apenas aos pequenos homens do campo, dentre os quais não se encaixa o recorrente Tales, que tem capacidade para depositar judicialmente mais de R\$ 6 milhões, além de oferecer em garantia mais 2 (dois) imóveis.

Ressalta que o depósito dos valores foi intempestivo, operando-se a preclusão. Defende, diante disso, que deve ser dada preferência para o depósito mais antigo.

CALÇADOS SAMELO S.A., a seu turno, afirma que os recorrentes realizaram o depósito do valor do imóvel intempestivamente, quando já decorrido o prazo de 30 (trinta) dias concedido pelo Juízo de primeiro grau.

Defende que as ações propostas pelos recorrentes visam apenas tumultuar a alienação do imóvel e não interferem no exame do direito de preferência para aquisição do imóvel.

Afirmam que não houve falha na prestação jurisdicional, destacando que a análise do recurso esbarra na censura da Súmula nº 7/STJ.

O recurso especial foi admitido (e-STJ fls. 1.770/1.776).

Pela decisão de fls. 1.936/1.940 (e-STJ) foi indeferido o pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso.

A Subprocuradoria-Geral da República opinou pelo conhecimento e provimento do recurso especial, em parecer assim sintetizado:

"(...)

- *Recurso especial que aponta violação arts. 10, 313, V, a, 489, § 1º, IV, 725, IV, e 1.022, I e II, parágrafo único, II, todos do CPC, e ao art. 92, da Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra). - O v. acórdão recorrido não infringiu os arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, parágrafo único, II, ambos do CPC, uma vez que houve a análise, de forma motivada e fundamentada, de todos os pontos pertinentes e essenciais ao desate da lide, ainda que a decisão não tenha citado expressamente todos os dispositivos legais de regência e não tenha vindo ao encontro dos anseios recursais.*

- *Noutro giro, assiste razão às teses de violação aos arts. 10, 313, V, a, e 725, IV, todos do CPC, e ao art. 92, da Lei nº 4.504/1964. Em primeiro lugar, **as questões relacionadas aos eventuais direitos dos ora Recorrentes decorrentes dos supostos contratos de arrendamento, inclusive o direito preferência na compra do imóvel rural arrendado e a proteção aos arrendatários contra o despejo, dependem do julgamento da ação declaratória, cujo resultado, de existência ou de inexistência da relação jurídica de arrendamento, gerará inegáveis efeitos tanto na ação de despejo quanto na presente alienação judicial de bens. Portanto, como se depreende, está perfeitamente caracterizada a hipótese de prejudicialidade externa prevista no art. 313, V, a, do CPC.** Ademais, todas as circunstâncias fáticas e processuais não apenas permitem como recomendam a suspensão da alienação judicial até que se decida definitivamente a ação declaratória que discute a (in) existência da relação jurídica de arrendamento e pode legitimar o direito de preempção dela decorrente, tudo com fundamento na harmonização dos julgados e na economia processual. Precedentes do STJ. - Parecer, preliminarmente, pelo conhecimento do presente recurso especial, e, no mérito, pelo seu provimento" (e-STJ fls. 1.955/1.956 - grifou-se).*

É o relatório.

## VOTO

A controvérsia dos autos resume-se em definir: (i) se houve negativa de prestação jurisdicional; (ii) se há prejudicialidade externa a exigir a suspensão do presente alvará judicial para alienação de bem; (iii) se ocorreu decisão surpresa e (iv) se os recorrentes têm direito de preferência na aquisição do imóvel na recuperação judicial.

A irresignação não merece acolhida.

### 1. Breve histórico

Trata-se, na origem, de pedido de venda do imóvel denominado "Fazenda Samello" feita incidentalmente por CALÇADOS SAMELLO S.A. - Em Recuperação

Judicial no processo de soerguimento (alvará judicial para alienação), afirmando a necessidade de venda do bem para liquidação dos valores devidos aos credores quirografários, o qual fora avaliado em março de 2018 pelo valor de R\$ 6.319.000,00 (seis milhões, trezentos e dezenove mil reais - e-STJ fls. 63/69).

A recuperanda noticiou o recebimento de proposta para venda de referido imóvel pelo preço da avaliação.

Diante da existência de penhoras sobre o imóvel, foi intimada a Fazenda Nacional, que noticiou a falta de pagamento dos débitos tributários, no montante de R\$ 80 milhões, apesar de decorrido o prazo de quase 12 (doze) anos do início da recuperação, concordando com a venda, mas condicionada ao pagamento dos créditos fiscais inadimplidos.

O pedido de alienação do imóvel foi deferido pelo Juízo de primeiro grau em 22.8.2018:

*"(...)*

*Posto isso, ACOLHO o pedido formulado por CALÇADOS SAMELLO S.A., em regime de recuperação judicial, para o fim de AUTORIZAR a ALIENAÇÃO do imóvel objeto da matrícula nº 24.117, do 2º Registro Imobiliário da Comarca de Franca, em favor de TERRA NOVA EMPREENDIMENTOS, NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., M.H.P. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., TRAPÉZIO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. E F.F. EMPREENDIMENTOS E PARCIPAÇÕES LTDA. pelo valor de R\$ 6.319.000,00 (seis milhões, trezentos e dezenove mil reais), em três parcelas mensais iguais e sucessivas de R\$ 2.106.333,33 (dois milhões, cento e seis mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)". (e-STJ fls. 481/484).*

Em sequência foi afastada a pretensão da Fazenda Nacional para depósito da integralidade dos valores em seu benefício (e-STJ fls. 612/613) e foi expedido alvará para a venda e autorização para o cancelamento das penhoras incidentes sobre o imóvel (e-STJ fls. 671/673).

Contra essa decisão foi interposto agravo de instrumento (AI nº 2010464.88.2019.8.26.0000) pela União Federal.

Os possíveis adquirentes compareceram aos autos e desistiram da aquisição (e-STJ fl. 745), tendo sido homologada a desistência (e-STJ fl. 817).

G.R.J. Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., ora recorrido, apresentou, em 10.12.2020, proposta de igual teor para aquisição do imóvel e a recuperanda compareceu aos autos informando que não se opunha à destinação do produto da venda para a União Federal (e-STJ fl. 791).

Em 7.10.2021, os ora recorrentes compareceram aos autos, afirmando manter contrato de arrendamento do referido imóvel, de modo que teriam direito de preferência à aquisição, nos termos do artigo 92 do Estatuto da Terra, alegando, porém, que não foram notificados e fazendo a mesma proposta que a compradora. Informaram, ainda, que ajuizaram ação com o objetivo de resguardar seu direito de preferência (processo nº 1017991-34.2021.8.26.0196), requerendo a suspensão do presente alvará para alienação judicial e a reunião dos processos (e-STJ fls. 869/872).

A recuperanda compareceu nos autos e informou que os requerentes não ostentam a qualidade de arrendatários. Asseverou que José e Saulo nunca mantiveram relação jurídica consigo e o contrato de arrendamento de Tales se encerrou em 30.5.2021 por iniciativa dele, destacando, ademais, sua posse ilegal sobre o imóvel por mais de 1 (um) ano, sem qualquer pagamento, além da

supervalorização dos imóveis apresentados como caução, que valeriam apenas 10% (dez por cento) do valor apresentado (e-STJ fls. 917/941).

Em sequência, o administrador judicial afirmou que nos outros processos em que litigam as partes, ficou demonstrado que o único contrato de arrendamento foi firmado com Tales, o que se encerrou em 30.5.2021, sendo intempestivo o pedido de preferência para aquisição apresentado após 11 (onze) meses do término do ajuste. Ressaltou, ainda, que no caso de não cumprimento da proposta, seria necessário o acionamento das garantias, com nova venda de imóvel, o que iria causar prejuízos ao cumprimento do plano de recuperação judicial (e-STJ fls. 950/953).

A União também comparece aos autos para afirmar a insuficiência dos bens dados em garantia, destacando que os imóveis não estariam livres de gravames (e-STJ fl. 959).

A G.R.J. Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ofereceu nova proposta de pagamento dos valores à vista. Foi concedido, então, o prazo de 30 (trinta) dias para que os recorrentes depositassem o valor da proposta em juízo.

Contra essa decisão foram opostos embargos de declaração (e-STJ fls. 982/994) afirmando os recorrentes, em síntese, que já tinham apresentado proposta em iguais condições à original aceita pela recuperanda, não podendo ser compelido a cumprir outra proposta diversa, nos termos do artigo 513 do Código Civil.

Os embargos foram considerados incabíveis diante da ausência de conteúdo decisório do despacho embargado, passando o Juízo a decidir o mérito, destacando-se o seguinte trecho da decisão:

*"(...)*

*A alegação do direito de preferência aqui efetuada tem ligação com a ação proposta pelos interessados (autos digitais 1017991.34.2021.8.26.0196), pois lá apresentada toda a documentação.*

*E lá foi julgado improcedente o pedido formulado por JOSÉ DE OLIVEIRA e SAULO JOSÉ DE OLIVEIRA com relação à existência de arrendamento rural verbal da fazenda, sendo, então, decorrência lógica disso a inexistência do direito de preferência de aquisição da coisa, por tais interessados, nisso fundado.*

*Quanto ao interessado TALES EURÍPEDES DE OLIVEIRA, demonstrou-se a existência de Distrato do ano de 2020 no qual consta cláusula 5ª que 'estabelece como válidos, única e exclusivamente, o denominado 'Contrato de Arrendamento de Imóvel Rural, formalizado em 01.09.2016 e este instrumento aditivo, declarando como 'sem efeitos' qualquer outro documento eventualmente existente ou pactuado entre as partes, fixado em 30.05.2021 a data formalmente estabelecida para encerramento do arrendamento.*

*"(...)*

*Na forma da legislação de regência, o arrendatário terá preferência na aquisição em igualdade de condições, entretanto, no caso posto, o interessado não é mais arrendatário, vez que o contrato de arrendamento já alcançou seu termo final, atentando-se que não houve a efetiva venda do imóvel enquanto perdurou o arrendamento, não ocorrendo, então, "a alienação do imóvel arrendado" (art. 92, § 3º, da Lei 4.504/64), aliás, até o momento pendente.*

*Nessas circunstâncias, não há também para TALES o direito de preferência na aquisição da fazenda, pois não mais perdura o contrato de arrendamento rural.*

*"(...)*

*Mesmo que se considere haver direito de preferência, o que não há, mas para esgotar o tema, deveria o interessado TALES, para haver o imóvel, ter depositado o valor da proposta efetuada pelo proponente, imprimindo seriedade na sua intenção de aquisição da coisa.*



*Isso não fez.*

*(...)*

*Não obstante, o objeto do contrato era o arrendamento de pastagens de animais bovinos (vide folhas fl95/901 e 902/905 dos autos digitais 1017991-34.2021.8.26.0196, via SAJ), o arrendatário sequer residindo na área (vide folhas 395, destes autos), oferecendo em garantia dois imóveis indicando considerável valor de mercado (vide folhas 405/439).*

*Sendo assim, também por esse prisma, não há direito de preferência a assegurar, pois foge do escopo da legislação que o estipulou.*

*Posto isso, indefiro o postulado pelos interessados TALEs EURÍPEDES DE OLIVEIRA, JOSÉ DE OLIVEIRA e SAULO JOSÉ DE OLIVEIRA, pois não possuem direito de preferência na aquisição do imóvel.*

*Entretanto, isso não os impede de concorrer na aquisição da propriedade, pois aqui se trata de processo de recuperação judicial e deve-se observar na alienação da coisa a melhor oferta, em benefício da própria recuperação judicial, pois o produto da venda será destinado ao pagamento dos débitos com a União" (e-STJ fls. 998/1.004).*

Contra essa decisão foi interposto agravo de instrumento, cujo julgamento foi suspenso até o desfecho da ação de despejo n.º 1021092-79/2021/8/26/0196 e ação declaratória n.º 1017991-34.2021.8.26.0196, em razão da prejudicialidade externa, somada à impossibilidade de deslocamento das referidas demandas ao juízo recuperacional.

O agravo de instrumento foi levado a julgamento, com o afastamento da ordem de suspensão, não sendo provido pela 1ª Câmara de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Sobreveio o recurso especial.

## **2. Da negativa de prestação jurisdicional**

No que tange ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o Tribunal local, ainda que por fundamentos distintos daqueles apresentados pelas partes, adota fundamentação suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

Frisa-se que, mesmo à luz do art. 489 do Código de Processo Civil de 2015, o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas a respeito daqueles capazes de, em tese, de algum modo, infirmar a conclusão adotada pelo órgão julgador (inciso IV).

Concretamente, verifica-se que o Tribunal local enfrentou a matéria posta em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia, concluindo que: (i) inexistente a alegada prejudicialidade externa entre as demandas; (ii) não há falar em cerceamento de defesa, pois as provas orais requeridas visavam a comprovação da existência de arrendamento rural verbal, o que é objeto de ação própria; (iii) mostra-se descabido, em sede de incidente de recuperação judicial, averiguar a verdadeira relação jurídica existente entre as partes, (iv) a decisão de primeiro grau estava devidamente fundamentada, (v) a preempção é aplicada apenas aos pequenos homens do campo, que explorem a terra pessoal e diretamente, condição que não se encaixam os arrendatários, verdadeiros empresários do setor agrícola

Assim, a Corte de origem tratou especificamente da prejudicialidade externa e do fato de a matéria estar sendo discutida em um incidente na recuperação judicial.

No mais, vale consignar que há obscuridade quando a redação da decisão não é suficientemente clara, dificultando sua compreensão, o que não é o caso do aresto recorrido.

Na realidade, a alegação de que o acórdão teria, por mera suposição, concluído que os recorrentes não seriam pequenos produtores rurais é questão que se confunde com o mérito, que se passará a examinar.

### 3. Da suspensão do processo por prejudicialidade

Os recorrentes afirmam que há uma relação de subordinação lógica entre a ação de alienação de bens e as ações declaratória e de despejo, pois o eventual reconhecimento do arrendamento rural nas ações que correm em paralelo implicaria o direito de preferência para a aquisição do imóvel.

Cumprе assinalar, de início, que o a existência de arrendamento rural não implica necessariamente no reconhecimento do direito de preferência conforme já decidiu esta Corte no julgamento do REsp nº 1.447.082/TO, de cujo acórdão se extrai o seguinte excerto:

*"(...)*

*Como se verifica nesse dispositivo, o Estatuto da Terra não impôs nenhuma restrição quanto à pessoa do arrendatário, para o exercício do direito de preferência, de modo que, ao menos numa interpretação literal, nada obstaria a que uma grande empresa rural viesse a exercer o direito de preempção.*

***Porém, o decreto que regulamentou o Estatuto da Terra (Dec. 59.566/66) estabeleceu que os benefícios nele previstos seriam restritos àqueles que explorem atividade rural direta e pessoalmente (como o típico homem do campo), fazendo uso eficiente e correto da terra.***

*É o que dispõe textualmente o seguinte dispositivo do referido decreto:*

*Art 38. A exploração da terra, nas formas e tipos regulamentados por este Decreto, somente é considerada como adequada a permitir ao arrendatário e ao parceiro-outorgado gozar dos benefícios aqui estabelecidos, quando for realizada de maneira:*

*(...)*

*II - Direta e pessoal, nos termos do art. 8º deste Regulamento estendido o conceito ao parceiro-outorgado;*

*(...)*

***A incidência do microssistema normativo consubstanciado no Estatuto da Terra deve seguir a linha hermenêutica traçada no enunciado do art. 38 do decreto regulamentar acima transcrito, restringindo o âmbito de proteção aos arrendatários e parceiros-outorgados que explorem direta e pessoalmente o imóvel rural.***

***Por exploração direta, entende-se aquela em que o número de trabalhadores assalariados não ultrapasse o número de membros do conjunto familiar (cf. art. 8º do Dec. 59.566/66).***

*(...)*

*Nessa esteira, analisando-se o Estatuto da Terra como um microssistema normativo, percebe-se que seus princípios orientadores são, essencialmente, a função social da propriedade e a justiça social (cf. arts. 1º e 2º, da Lei 4.504/64).*

*Cabe, portanto, interpretar do direito de preferência à luz desses dois princípios.*

*Sob o prisma da função social da propriedade, a terra é vista como um meio de produção que deve ser mantido em grau satisfatório de produtividade, observadas as normas ambientais e trabalhistas (cf. art. 2º, § 1º, da Lei 4.504/64).*

*No caso do arrendamento, o arrendatário tem total interesse em manter a terra produtiva, pois seria antieconômico pagar aluguel e deixar a terra ociosa.*

Desse modo, o exercício do direito de preferência pelo arrendatário possibilitaria a continuidade da atividade produtiva, atendendo-se, assim, ao princípio da função social da propriedade.

Observe-se que essa conclusão independe do porte econômico do arrendatário, pois o foco é produtividade da terra, respeitadas as normas ambientais e trabalhistas.

No caso dos autos, inclusive, o Tribunal de origem entendeu que a função social da propriedade estava sendo cumprida, por meio da atividade de apascentamento de gado de corte (cf. fl. 1477).

Porém, os princípios da função social da propriedade e da justiça social nem sempre andam juntos.

**O princípio da justiça social preconiza a desconcentração da propriedade das mãos dos grandes grupos econômicos e dos grandes proprietários, para que seja dado acesso à terra ao homem do campo e à sua família. Preconiza, também, a proteção do homem do campo nas relações jurídicas de direito agrário.**

**A fixação do homem do campo à terra e sua proteção jurídica é medida de extrema importância social.**

A falta ou a ineficiência de uma política agrária faz com que rurícolas migrem para as grandes cidades, onde, não raras vezes, são submetidos a condições de vida degradantes, como temos testemunhado em nosso país, ao longo de décadas de êxodo rural contínuo.

Não é por outra razão que o Estatuto Terra assegura a todo agricultor o direito de 'permanecer na terra que cultive', bem como estabelece que é dever do Poder Público 'promover e criar condições de acesso do trabalhador rural à propriedade da terra' (cf. art. 2º, §§ 2º e 3º).

Sobre a vulnerabilidade do homem do campo nas relações jurídicas de direito agrário, Giselda Maria Fernandes Hironaka (Contratos Agrários. Revista de Direito Civil - Imobiliário, Agrário, Empresarial. São Paulo. Ed. Revista dos Tribunais, Ano 14, julho-setembro de 1990, p. 100), lecionando acerca dos contratos agrários sob a égide da Lei 4.504/66, reconhece a tentativa, latente nas regras que a integram, de se dar solução a um dos mais graves problemas da questão agrária: a desigualdade de condições entre o proprietário e o trabalhador rural, traduzindo uma evidente exploração daquele, economicamente mais forte, sobre este, economicamente mais fraco".

**Nessa ordem de ideias, o direito de preferência previsto no Estatuto da Terra atende ao princípio da justiça social quando o arrendatário é um homem do campo, pois possibilita que este permaneça na terra, passando à condição de proprietário.**

(...)

**Portanto, andou bem o regulamento do Estatuto da Terra ao limitar os benefícios nele previstos a quem explore a terra direta e pessoalmente, como verdadeiro homem do campo, contando essencialmente com a força de trabalho de sua família (cf. art. 8º c/c art. 38 do Decreto n. 59.566/66).**

(...)

No caso dos autos, a arrendatária é uma grande empresa do ramo pecuário.

Logo, não lhe é aplicável o Estatuto da Terra, incidindo o Código Civil, que não prevê direito de preferência no contrato de locação de coisas, cabendo às partes pactuarem uma cláusula com esse teor, se assim entenderem" (grifou-se).

De fato, a preferência a que alude o Estatuto da Terra é restrita ao chamado homem do campo.

Em razão dessa limitação, a Corte local decidiu pela inexistência de prejudicialidade entre as ações declaratória e de despejo e este incidente que teria como objeto único decidir acerca da existência do direito de preferência, não conhecendo, inclusive, do conflito de competência suscitado pelos recorrentes (e-STJ fls. 1.909/1.920).

Vale transcrever, no ponto, trecho do aresto recorrido em que esclarece que o pedido de preferência não está sendo analisado nas ações declaratórias e de despejo:

*"(...)Em primeiro lugar, pela leitura da r. sentença que julgou conjuntamente a ação de despejo e da ação declaratória, verifica-se que o MM. Juízo a quo não conheceu do pedido do direito de preferência na aquisição do imóvel rural formulados pelos arrendatários, ora agravados, que seria analisado no incidente de alienação judicial do bem imóvel (processo n.º 0006754-25.2018.8.26.0196).*

*(...)*

*Ademais, eventual reconhecimento da renovação do contrato de arrendamento, ante à alegada ausência da notificação premonitória, não terá qualquer influência na preferência de aquisição do bem discutida no presente recurso.*

*Isso porque, o direito previsto no art. 92 do Estatuto da Terra, tem por objetivo assegurar a máxima proteção e preservação do trabalhador do campo, condição sobre a qual não se encaixam os arrendatários, conforme será melhor detalhado adiante.*

*Nesse contexto, ausente o risco de decisões conflitantes, de rigor o provimento do agravo interno para afastar a ordem de suspensão, prosseguindo-se com o julgamento do agravo de instrumento" (e-STJ fls. 1.660/1.661).*

Cumpre assinalar que o Código de Processo Civil determina que "suspende-se o processo quando a sentença de mérito depender do julgamento de outra causa ou da declaração de existência ou de inexistência de relação jurídica que constitua o objeto principal de outro processo pendente ou tiver de ser proferida somente após a verificação de determinado fato ou a produção de certa prova, requisitada a outro juízo" (artigo 313, V, alíneas "a" e "b"). Essa questão, conhecida por prejudicialidade externa, não é nova no ordenamento processual, visto que já constava do CPC/1973 (art. 265, IV, "a" e "b").

Conforme leciona Humberto Theodoro Júnior

*"(...) prejudiciais são as questões de mérito que antecedem, logicamente, à solução do litígio e nela forçosamente haverá de influir. A prejudicial é interna quando submetida à apreciação do mesmo juiz que vai julgar a causa principal. É externa quando objeto de outro processo pendente" (Curso de Direito Processual Civil, Vol. 1, fl. 702, 65ª ed., 2024).*

Nesses casos, a lei processual estabelece que o julgador poderá suspender o processo (dito prejudicado ou subordinado) cujo resultado dependa do desenlace a ser dado à determinada questão objeto de outro processo (dito prejudicial ou subordinante). **Sabendo-se que a alegação de prejudicialidade externa a outra demanda não impõe, obrigatoriamente, a suspensão do processo prejudicado, caberá ao juízo avaliar as circunstâncias e decidir de modo fundamentado pela solução mais adequada ao caso concreto** (quanto ao tema: AgInt no AREsp nº 1.936.471/SC, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 18/3/2022; AgInt no AREsp nº 2.143.080/SP, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/12/2022, DJe de 7/12/2022, e AgInt no AREsp nº 2.009.622/RJ, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 18/8/2022).

Na hipótese, o alvará judicial está atrelado a processo de recuperação judicial, cujo processamento foi deferido ainda no ano de 2006. Os valores para a aquisição do imóvel estão depositados em juízo por ambas as partes que, por certo, tem interesse na rápida solução da questão.

É preciso acrescentar, também, que os valores serão destinados para o pagamento dos credores, especialmente a Fazenda Pública.

Ademais, no presente incidente está-se partindo do pressuposto de que houve o arrendamento rural e não o contrário, de modo que não há prejuízo aos recorrentes.

#### **4. Da violação do artigo 10 do Código de Processo Civil - decisão surpresa**

Os recorrentes afirmam que o acórdão teria adentrado indevidamente no seu enquadramento no Estatuto da Terra, matéria que não é objeto do agravo de instrumento mas, apenas, reconhecer seu direito de preferência. Entendem que foi proferida decisão surpresa.

Conforme se verifica da decisão de primeiro grau, o tema concernente ao enquadramento dos recorrentes nos benefícios previstos pelo Estatuto da Terra foi especificamente tratado:

*"Ademais, também, tenha-se em mente que o objetivo do direito de preferência é proteger a atividade desenvolvida no imóvel rural, possibilitando ao pequeno agricultor, que exercei sua atividade em âmbito familiar e que reside no imóvel explorado, tornar-se proprietário da terra, sendo as normas, protetivas do Estatuto da Terra, mormente o direito de preferência, aplicáveis apenas aos pequenos agricultores que explorem a terra pessoal e diretamente.*

*(...)*

*Não obstante, o objeto do contrato era o arrendamento de pastagens de animais bovinos (vide folhas fl95/901 e 902/905 dos autos digitais 1017991-34.2021.8.26.0196, via SAJ), o arrendatário sequer residindo na área (vide folhas 395, destes autos), oferecendo em garantia dois imóveis indicando considerável valor de mercado (vide folhas 405/439). Sendo assim, também por esse prisma, não há direito de preferência a assegurar, pois foge do escopo da legislação que o estipulou" (e-STJ fl. 1.004).*

Nas razões do agravo de instrumento, os recorrentes afirmam:

*"(...)*

*Ademais, utiliza o Juízo a quo de fundamento pela qual as partes Agravantes teriam patrimônio e, por este motivo, o microsistema do Estatuto da Terra não lhes seria aplicável, utilizando como fundamento de sua decisão o julgado do E. STJ no REsp 1447082/TO, porém este julgado não fala em nenhum momento que este Estatuto será afastado quando o arrendatário possua patrimônio.*

***Tal precedente diz que o Estatuto da Terra é aplicável àqueles que exploram a terra de forma pessoal e direta, como típico homem do campo, não sendo o patrimônio do arrendante fundamento para seu afastamento.***

*Por certo o local é explorado pelos Agravantes de forma pessoal e direta, inexistindo prova nos autos que os Agravantes tenham sublocado ou colocado terceiros para trabalhar na terra.*

*Desta forma, o precedente invocado apenas retira legitimidade da decisão proferida pelo Juízo de piso ao tentar afastar o Estatuto da Terra apenas em razão do patrimônio das partes Agravantes.*

*Não somente, o precedente levantado sequer possui correlação com a presente demanda, pois se trata de direito de preferência pleiteado por Grande Empresa Rural, e não por arrendatários pessoas naturais, senão vejamos:(...)" (e-STJ fl. 19).*

Não se pode falar, portanto, em decisão surpresa ou em nulidade do acórdão, já que o tema não somente foi objeto da decisão de primeiro grau, como das alegações dos próprios recorrentes no agravo de instrumento.

É preciso consignar, ainda, que o reconhecimento do direito de preferência passa necessariamente pelo exame do enquadramento no Estatuto da Terra.

Observa-se, ademais, que o fato de se tratar de pedido para alienação de bem na recuperação judicial não afasta a possibilidade de haver litigiosidade no procedimento, tendo os recorrentes requerido prova oral apenas para comprovar a existência do arrendamento rural verbal, conforme restou consignado no aresto recorrido (e-STJ fl. 1.662).

Vale esclarecer, ainda, que não há no recurso especial alegação de que houve cerceamento de defesa.

## 5. Do direito de preferência

Os recorrentes afirmam que lhe deve ser reconhecido o direito de preferência, pois são pessoas simples, que vivem da terra. Consideram que o fato de terem podido depositar o valor exigido em juízo, no importe de R\$ 6 milhões, não afasta essa conclusão.

Argumentam que obtiveram os valores junto a bancos, mediante o crédito rural e que vivem da extração de leite, criação e venda de bovinos em leilões que são promovidos em canais rurais de televisão, o que não os faz grandes produtores rurais.

O Estatuto da Terra busca a proteção daquele que cultiva a terra, fazendo com que cumpra sua função social.

O artigo 38, do Decreto 59.566/1966 estabelece o que se considera como forma adequada de exploração da terra para obtenção dos benefícios da lei, destacando no inciso II, que a exploração deve se dar de forma "direta e pessoal".

O artigo 13, V, do Decreto nº 4.947/1966, ao tratar dos contratos agrários, afirma que são regulados pelos princípios gerais do Direito comum, observados os preceitos do Direito Agrário, entre eles, a "proteção social e econômica dos arrendatários cultivadores diretos e pessoais".

O artigo 8º do Decreto nº 59.566/1966 esclarece o que se entende por cultivo direto e pessoal:

*Art 8º Para os fins do disposto no [art. 13, inciso V, da Lei nº 4.947-66](#), entende-se por cultivo direto e pessoal, a exploração direta na qual o proprietário, ou arrendatário ou o parceiro, e seu conjunto familiar, residindo no imóvel e vivendo em mútua dependência, utilizam assalariados em número que não ultrapassa o número de membros ativos daquele conjunto.*

*Parágrafo único. Denomina-se cultivador direto e pessoal aquele que exerce atividade de exploração na forma deste artigo.*

Assim, o direito de preferência somente pode ser exercido por quem cumpre referidos requisitos.

Vale registrar que o entendimento de que o direito de preferência do arrendatário depende da verificação da exploração direta e familiar da terra já foi acolhida, além do já citado REsp nº 1.447.082/TO, nos seguintes julgados:

- ESTATUTO DA TERRA. ARRENDATARIO RURAL. DIREITO DE PREFERENCIA NO CASO DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL (LEI N. 4. 504/64, ART. 92, PARAGRAFOS 3. E 4).

- **A FUNÇÃO SOCIAL DA TERRA NÃO ESTARÁ SENDO CUMPRIDA, CONSOANTE OS FINS VISADOS PELA LEI N. 4.504/64, EM SEU ART. 92, SE O ARRENDATARIO NÃO TIRA O SEU SUSTENTO DA GLEBA ARRENDADA, EXPLORANDO-A DIRETAMENTE COM O SEU GRUPO FAMILIAR.**

- ACORDÃO QUE SE FUNDOU SOBRETUDO NO EXAME DA PROVA PRODUZIDA NO PROCESSO.

- RECURSO NÃO CONHECIDO"

(REsp nº 36.227/MG, relator Ministro Antônio Torreão Braz, Quarta Turma, julgado em 28/9/1993, DJ de 13/12/1993 - grifou-se)

"Estatuto da terra. Arrendamento rural. Direito à preferência. Súmula nº 07 da Corte.

**1. Asseverando o acórdão recorrido que os autores exploravam a terra com plantação de milho e de feijão, bem como usavam-na para a criação de gado, sendo a produção satisfatória, residindo próximo ao terreno arrendado, ali exercendo a sua atividade, utilizando-se de trator, não há como negar a presença da exploração direta feita pelo próprio arrendatário com o apoio de sua família. Presente está, portanto, a Súmula nº 07 da Corte.**

2. Recurso especial não conhecido".

(REsp nº 485.814/MG, relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgado em 15/4/2004, DJ de 31/5/2004 - grifou-se)

"Civil. Direito Agrário. Recurso especial. Arrendamento rural. Direito de preferência para aquisição do imóvel. Notificação que não guardou estrita similitude com a proposta de compra formulada por terceiros, no tocante ao prazo de pagamento. Reconhecimento de ilegalidade. Ineficácia da venda aos arrendatários, com reabertura de prazo para que estes manifestem seu interesse em adquirir a área rural. Estatuto da Terra. Função social da terra.

**- Precedentes do STJ admitem que a preferência para a compra do imóvel rural, conforme prevista no Estatuto da Terra, é direito concedido ao agricultor familiar, sob a ótica da proteção à parte menos favorecida e da justiça social.**

- O acórdão consignou que o arrendatário não se enquadra no perfil de agricultor familiar traçado pelo Estatuto. Excepcionalmente, porém, tal circunstância não é suficiente para provocar a revisão do julgado, pois, na hipótese, o próprio contrato de arrendamento possuía cláusula expressa concedendo ao arrendatário o direito de preferência em caso de venda do imóvel. As razões de especial se ressentem de melhor adequação quanto à correta delimitação da controvérsia, pois não abordam a questão na perspectiva contratual.

- A divergência entre julgados do mesmo Tribunal não enseja recurso especial. Súmula 13/STJ.

- A notificação para exercício de direito de preferência sobre a área integral do imóvel, e não apenas sobre a parcela arrendada, é faculdade dos arrendantes. Os terceiros, pretensos compradores, não podem se insurgir contra o arrendatário em face de tal opção, pois este não tem ingerência quanto à abrangência da notificação no tocante à área a ser negociada.

Recurso especial ao qual se nega provimento".

(REsp nº 1.103.241/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/9/2009, DJe de 16/10/2009 - grifou-se)

Na hipótese dos autos, restou consignado na decisão de primeiro grau que os recorrentes não residem no imóvel, fundamento não impugnado nas razões de agravo de instrumento, no qual se limitaram a afirmar que inexistia nos autos prova de que teriam sublocado o imóvel ou colocado terceiros para trabalhar na terra.

Ademais, o recorrente Saulo José, um dos componentes do núcleo familiar, é proprietário de outros imóveis, os quais foram dados como garantia do depósito das demais parcelas do preço:

"(...)

**Para garantia da presente proposta, os ora Peticionantes arrendatários e terceiros interessados, oferecem em garantia dois imóveis, cujos valores somados, totalizam a importância de R\$ 7.399.209,00 (sete milhões, trezentos e noventa e nove mil, duzentos e nove reais), de matrículas 36.987 e 73283, ambas do 2º Cartório de Registro de imóveis de Franca/SP, ambos de propriedade do**

**Peticionante SAULO JOSÉ** tendo cada um dos imóveis, respectivamente, o valor de R\$ 4.940.000,00 (quatro milhões, novecentos e quarenta mil reais) e R\$ 2,459.209,00 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil, duzentos e nove reais), conforme matrícula e parecer técnico de avaliação dos imóveis anexados na presente petição" (e-STJ fl. 879 - grifou-se)

Constata-se, diante disso, que os recorrentes já seriam proprietários e não passariam a ser proprietários com o exercício do direito de preferência.

Do acórdão recorrido ainda é possível destacar o seguinte trecho:

"(...)

*Nota-se, portanto, que a preempção é aplicada apenas aos pequenos homens do campo, que explorem a terra pessoal e diretamente, condição que não se encaixam os arrendatários, verdadeiros empresários do setor agrícola, conforme se extrai de suas próprias manifestações, onde é possível extrair que exploram a criação de gado, realizando cortes e leilões, possuindo ainda, outra área na divisa (fl. 264)"* (e-STJ fl. 1.317).

Nesse contexto, acolher a pretensão dos recorrentes demandaria a revisão de fatos e provas, providência que esbarra na censura da Súmula nº 7/STJ.

É preciso registrar, ademais, que aqui não se trata da escolha entre um dos dois proponentes, fazendo-se um juízo de valor acerca de quem melhor exploraria o imóvel rural. A questão está restrita a verificar se os recorrentes poderiam exercer o direito de preferência na hipótese. Inexistindo o direito de preferência, fica estabelecida a concorrência entre os proponentes, de modo que aquele que oferecer o maior preço em benefício da recuperação judicial deverá ficar com o imóvel.

## **6. Do dispositivo**

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

É o voto.



CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0124119-5

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.140.209 / SP

Números Origem: 0006662018 00067542520188260196 20104648820198260000  
22088575120228260000 6662018 666201800067542520188260196  
67542520188260196

PAUTA: 02/09/2025

JULGADO: 02/09/2025

**Relator**

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. OSNIR BELICE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : JOSE DE OLIVEIRA  
RECORRENTE : SAULO JOSE DE OLIVEIRA  
RECORRENTE : TALES EURIPEDES DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : WANESSA CRISTINA LOPES FERREIRA ASSUNCAO - MG058840  
MARLI CARVALHO PACHECO - MG081013  
MARCELO LEVY GARISIO SARTORI - SP198638  
HAROLDO PACHECO DE CARVALHO E SILVA - MG097808  
IVAN RICARDO GARISIO SARTORI - SP056632  
YGOR LOPES FERREIRA ASSUNCAO - MG202953  
YGOR LOPES FERREIRA ASSUNÇÃO - SP505021  
RECORRIDO : CALCADOS SAMELO SA  
ADVOGADO : AIRES VIGO - SP084934  
ADVOGADOS : MARIANA CAMINOTO CHEHOUD - SP358314  
THIAGO DIAS BRENTINI - SP376390  
FÁBIO DEL BIANCO DEL MASTRE - SP392513  
RECORRIDO : G. R. J. EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA  
ADVOGADO : LUIS MÁRCIO BORGES MARQUES JUNIOR - SP457306  
INTERES. : UNIÃO  
INTERES. : ANA PAULA SABIO DE MELO SPESSOTO  
INTERES. : F F EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA  
INTERES. : GABRIELA RIBEIRO SABIO DE MELO  
INTERES. : ISABELA RIBEIRO SÁBIO DE MELO  
INTERES. : M.H.P. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA  
INTERES. : FAZENDA NACIONAL  
INTERES. : TERRA NOVA - EMPREENDIMENTOS, NEGOCIOS E PARTICIPACOES LTDA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Empresas - Recuperação judicial e Falência

**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, conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2024/0124119-5

**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.140.209 / SP**

Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

 2024/0124119-5 - REsp 2140209