

Credor hipotecário não pode impedir arrecadação de imóvel em falência, diz STJ

A 3ª do Superior Tribunal de Justiça decidiu, por unanimidade, que o credor hipotecário não pode usar os embargos de terceiro para impedir a arrecadação do imóvel em um processo de falência. Para o colegiado, como esse credor não detém a propriedade do bem, mas apenas o direito de preferência no pagamento, a medida adequada é a habilitação do crédito na massa falida, e não a oposição direta à arrecadação.

O entendimento foi fixado pela turma ao negar provimento ao recurso especial de uma empresa que tentava impedir a arrecadação de imóvel no processo de falência de outra sociedade. A recorrente havia oposto embargos de terceiro, com pedido de antecipação de tutela, alegando que em 2010 adquiriu crédito garantido por hipoteca junto a um banco, e buscava a adjudicação do imóvel para quitação da dívida.

Embora o pedido tenha sido inicialmente deferido, a execução foi suspensa e, com a decretação da falência, o imóvel passou a integrar o patrimônio da massa falida, paralisando definitivamente a execução. Diante disso, a liminar pedida pela credora foi negada, e o juízo de primeira instância extinguiu o processo sem julgamento do mérito, decisão posteriormente mantida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJ-MG).

Embargos protegem interesse legítimo

Ao STJ, a empresa recorrente alegou violação do [artigo 93 da Lei de Falências \(Lei 11.101/2005\)](#), sustentando que os embargos de terceiro seriam instrumento adequado para proteger legítimo interesse sobre o imóvel cedido. Defendeu que, presentes as condições da ação, o processo não poderia ter sido extinto sem resolução de mérito, e ressaltou que houve concordância da parte devedora quanto à adjudicação do imóvel.

O relator do recurso, ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, destacou que, após o decreto de falência, deve-se iniciar rapidamente a arrecadação dos bens do falido para compor a massa falida, evitando a dilapidação do patrimônio ou a perda de ativos. Segundo ele, nessa fase, é possível que sejam arrecadados bens de terceiros, motivo pelo qual a legislação tem instrumentos específicos de defesa.

Cueva explicou que o artigo 93 da Lei 11.101/2005 prevê a utilização de embargos de terceiro quando um bem de terceiro é arrecadado ou permanece na posse do falido — hipótese que se fundamenta no direito de propriedade. O relator ressaltou que, nessa situação, o proprietário pode recorrer aos embargos para evitar a perda do bem, desde que demonstre perturbação de sua posse ou de seu direito.

Adjudicação nunca foi deferida

No entanto, o ministro apontou que, no caso analisado, a recorrente não comprovou a alegada perturbação. De acordo com o magistrado, embora a recorrente tenha afirmado ter requerido a adjudicação do imóvel em 2010 e relatado que a falida concordou com o pedido em 2014, a adjudicação nunca foi deferida, não se estabelecendo a propriedade sobre o bem arrecadado.

O relator acrescentou que, mesmo que a falida tenha transmitido à recorrente a posse do imóvel em 2014 — já durante o termo legal da falência —, sem a transmissão da propriedade, não há fundamento jurídico que impeça a inclusão do bem no processo falimentar.

“É preciso consignar que o imóvel, na ocasião, era objeto de ação de usucapião, conforme noticiado em embargos de terceiro. Além disso, o proprietário da outra parte do imóvel noticiou que o bem estava indiviso, pleiteando determinada área. Diante desse cenário, sem o deferimento ou a efetivação da adjudicação, não há falar em turbação da posse ou em direito incompatível com o ato de arrecadação do imóvel”, concluiu. *Com informações da assessoria do STJ.*





Clique [aqui](#) para ler a decisão
REsp 2.125.139

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-out-26/credor-hipotecario-nao-pode-impedir-arrecadacao-de-imovel-em-falencia-diz-stj/>