

ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
1ª VARA CÍVEL DE RONDONÓPOLIS

---

**SENTENÇA**

Processo nº. 0001533-41.2019

Ação Autônoma para Anulação de Arrematação c/c Anulação de Hipoteca e Penhora com Pedido Liminar para Suspensão dos Efeitos da Arrematação e manutenção/Reintegração de Posse

**Vistos etc.**

**CAMPONESA AGROPECUÁRIA LTDA**, qualificada nos autos, ingressou com **AÇÃO AUTÔNOMA PARA ANULAÇÃO DE ARREMATAÇÃO C/C ANULAÇÃO DE HIPOTECA E PENHORA COM PEDIDO LIMINAR PARA SUSPENSÃO DOS EFEITOS DA ARREMATAÇÃO E MANUTENÇÃO/REINTEGRAÇÃO DE POSSE** contra **BANCO SISTEMA S/A**, também qualificado no processo, visando obter a anulação da arrematação formalizada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA** em apenso, ao argumento de existência de vícios insanáveis que macularam a hasta pública, com a arrematação do bem constritado em segunda praça, pelo credor, em valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) da avaliação. Diz que não houve nova avaliação do imóvel leiloado, em razão do lapso temporal, sendo apresentada avaliação atualizada com valor superior a mais de 100% (cem por cento) do valor da venda. Afirma que não foi intimada, pessoalmente, da hasta pública. Argui que o arrematante não integralizou o preço, tendo, inclusive,

utilizado de crédito de terceiros para consolidar o lanço dado. Requer a procedência do pleito inicial. Juntou documentos.

Os juízes da Primeira e Quarta Varas Cíveis desta Comarca se declararam suspeitos (id. 54380754, pag. 23 e 25).

Tutela de urgência concedida (id. 54380754, pag. 26/37). Da decisão foi interposto Recurso de Agravo de Instrumento, o qual foi provido (id. 71238677).

Determinada a suspensão do andamento do processo até decisão de mérito de Recurso Especial em trâmite no STJ. Da decisão foi interposto Recurso de Agravo de Instrumento, o qual foi improvido (id. 76409607 e 104043371).

Com o prosseguimento da lide, a parte requerida apresentou contestação no id. 54380762, pag. 01/42. Aduz, em longas razões, tratar-se de demanda meramente indenizatória. Argui a inaplicabilidade de cumulação de pedidos. Sustenta a incidência da prescrição e decadência. Alega que a autora responde por todos os créditos utilizados na arrematação do imóvel construído e levado à hasta pública. Assevera a legalidade e exatidão dos cálculos utilizados para a atualização do débito exequendo, dos créditos e avaliação do bem. Pugna pela improcedência do pedido inicial. Juntou documentos.

Tréplica no id. 118262519.

Deferida a produção de prova pericial contábil (id. 125772739); da decisão foi interposto Recurso de Agravo de Instrumento, o qual foi improvido (id. 143572570).

Em razão da impugnação apresentada pelo demandado e concordância pela parte autora, houve a determinação para substituição do expert (id. 155610985).

Laudo pericial no id. 165176500; complementação no id. 170218910.

Tentativas de conciliação infrutíferas (id. 178441946 e 185540501).

No id. 168793431, a parte autora pugna pela concessão de tutela de evidência para a invalidação e desfazimento da arrematação, com retorno das partes ao *status quo ante*.

Impugnação pela instituição financeira no id. 170435991).

Vieram-me os autos conclusos.

**É O RELATÓRIO. EXAMINADOS.**

**DECIDO.**

Versam os presentes embargos sobre matéria unicamente de direito, o que dispensa a produção de outras provas além das coligidas aos autos, e enseja o julgamento na forma do artigo 355, I, do CPC.

*Prima facie*, entendo que a primeira questão a ser esclarecida é a natureza jurídica da presente lide, se indenizatória ou anulatória.

A autora defende a natureza anulatória, de modo a anular o leilão e os consequentes atos dele decorrentes, retornado as partes ao *status quo ante*. O demandado sustenta a natureza indenizatória, afirmando, inclusive, que a matéria já teria sido objeto de decisão definitiva no STJ no âmbito de AREsp 2177076/MT.

Diante desse cenário, pela relevância da matéria para o deslinde da questão, é importante analisar o conteúdo do AREsp 2177076/MT:

1 – a autora interpôs recurso especial em face do acórdão publicado nos autos do agravo de instrumento nº 1004258-92.2019.8.11.0000, no qual, entre outras questões, o TJMT havia determinado o cancelamento da averbação da existência desta ação na matrícula do imóvel. Nesse recurso especial, a autora pleiteou, subsidiariamente, fosse restaurada tal averbação;

2 – após o recurso especial ser inadmitido no TJMT, a autora interpôs agravo em recurso especial, o qual foi processado e distribuído no STJ sob o nº AREsp 2177076/MT;

3 – no mencionado AREsp sobreveio a decisão de fls. 4455 (e-STJ) dando parcial provimento apenas para reestabelecer a anotação desta ação na matrícula do imóvel. Portanto, nesta oportunidade, o STJ avaliou o mérito do recurso e nada mencionou sobre a natureza da demanda;

4 – foi interposto agravo interno pelo réu, no qual requereu a inadmissão do recurso especial ou, subsidiariamente, seu desprovimento, mantendo-se o acórdão do TJMT;

5 – após contrarrazões pela parte contrária, sobreveio o acórdão de fls. 4541 (e-STJ), o qual deu provimento ao agravo interno, por maioria de votos, não tendo sido conhecido o recurso especial; ou seja, não foi julgado o mérito de tal recurso. O não conhecimento do recurso especial se deu em razão da jurisprudência assente de que tutelas provisórias de urgência são decisões de natureza precária, sendo inadequada a interposição de recurso especial por não se tratar de pronunciamento definitivo do Tribunal de origem, conforme Súmula 735 STF;

6 – em seguida, a autora opôs embargos de declaração, com pedido de atribuição de efeitos infringentes;

7 – sobreveio o acórdão de fls. 4604 (e-STJ), rejeitando os embargos de declaração e, portanto, mantendo o não conhecimento do recurso especial em razão da súmula 735 STF, que é aplicada pelo STJ conforme reiterada jurisprudência. Veja que,

após definir o não conhecimento do recurso especial em razão da aplicação da Súmula 735 STF, o voto vencedor, em nítido caráter de *obter dictum* (até porque nos parágrafos anteriores já havia determinado o não conhecimento do recurso especial), diz que:

“...Ainda que assim não fosse, registre-se que o recurso tem origem em ação fundamentada no art. 903 do Código de Processo Civil. Assim, qualquer que seja o resultado dessa ação, não se desfaz o leilão. A regra esculpida no texto do aludido dispositivo é claríssima:

Art. 903. Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos...”

Flagrante, portanto, o caráter *obter dictum* ("dito de passagem") vez que: **a)** não era objeto do recurso especial a definição da natureza da demanda; **b)** o comentário sobre a natureza da demanda só apareceu no julgamento dos embargos de declaração em agravo interno, no agravo em recurso especial, ou seja, até então o STJ tinha proferido outras decisões nos autos e sequer tinha se debruçado ou feito qualquer comentário sobre a natureza da ação; e, **c)** o recurso especial não foi sequer conhecido por aplicação da Súmula 735 STF e, portanto, não teve seu mérito julgado, por esse motivo, essa matéria – natureza da demanda - não foi julgada.

Destarte, transcrevo o art. 903, do CPC:

Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

§ 1º Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser:

I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício;

II - considerada ineficaz, se não observado o disposto no art. 804 ;

III - resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução.

§ 2º O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação.

§ 3º Passado o prazo previsto no § 2º sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.

§ 4º Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.

A leitura do dispositivo é cristalina: **a)** assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, mesmo que eventuais embargos do executado ou ação autônoma venham a ser julgados procedentes, nesta hipótese, assegurando a reparação pelos prejuízos sofridos. Ou seja, regra geral, assinado o auto de arrematação pelas partes indicadas no artigo, a arrematação é perfeita, acabada e irretratável.

Todavia, os parágrafos primeiro e segundo, do mesmo dispositivo, trazem exceções à regra geral e expressamente permitem que, no prazo de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação, o juiz seja provocado para que considere a arrematação **a)** inválida, quando realizada por preço vil ou com outro vício; **b)** ineficaz, se não observado o artigo 804; **c)** resolvida, se não for pago o preço ou prestada caução. Em seguida, o parágrafo terceiro, ainda do art. 903, prevê que, passado o prazo de dez dias sem que tenha havido qualquer provocação sobre tais situações, deve ser expedida a carta de arrematação. Uma vez expedida a carta de arrematação, a invalidação da arrematação apenas pode ser pleiteada por ação autônoma (art. 903, §4º, CPC).

Destarte, não existem dúvidas, portanto, quanto ao cabimento de ação autônoma para se atingir o desfazimento e desconstituição da arrematação quando o embasamento é o preço vil, vício procedimental ou ausência de pagamento de preço. A jurisprudência é exatamente nesse sentido, desde o CPC de 1973 até o atual, senão vejamos:

RECURSO ESPECIAL. TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. ANULAÇÃO DE PROCESSO EXECUTIVO. CITAÇÃO POR EDITAL. ATOS POSTERIORES. EXPEDIÇÃO DE CARTA DE ARREMATAÇÃO. REGISTRO IMOBILIÁRIO. VENDA POSTERIOR DO IMÓVEL. NECESSIDADE DE AÇÃO PRÓPRIA. DESFAZIMENTO DA ARREMATAÇÃO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. A arrematação pode ser desconstituída, ainda que já tenha sido considerada perfeita, acabada e irretratável, caso ocorra alguma das hipóteses previstas no parágrafo único do art. 694 do CPC. 2. O desfazimento da arrematação por vício de nulidade, segundo a jurisprudência consagrada neste Superior Tribunal de Justiça, pode ser declarado de ofício pelo juiz ou a requerimento da parte interessada nos próprios autos da execução. 3. Há exceção a essa orientação. Quando já houver sido expedida a carta de arrematação, bem como quando já transferida a propriedade do bem, não pode a desconstituição da alienação ser feita nos próprios autos de execução, devendo ser realizada por meio de ação própria, anulatória, nos termos do art. 486 do CPC. 4. A carta de arrematação transcrita no registro de imóvel confere presunção juris tantum de propriedade em nome daquele a quem se transcreve o imóvel arrematado. 5. No caso dos autos, considerando que houve expedição da carta de arrematação, registro do imóvel adquirido, bem como sua posterior transferência a terceiro, é necessário que o pedido de desconstituição da arrematação seja efetuado em ação própria. 6. Recurso especial provido.

(STJ - REsp: 577363 SC 2003/0149383-7, Relator: Ministra DENISE ARRUDA, Data de Julgamento: 07/03/2006, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 27/03/2006 p. 159)

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. TERMO INICIAL. DATA DA EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que a arrematação pode ser impugnada nos próprios autos da execução, mediante petição do interessado, ou invalidada, de ofício, caso haja nulidade, sendo certo que, após expedida a respectiva carta, a sua desconstituição deve ser pleiteada na via própria, isto é, por meio de ação anulatória. 2. Se a ação anulatória só tem cabimento após expedida a carta de arrematação, o termo inicial para a contagem do prazo decadencial para a propositura desse tipo de demanda deve ser a data de expedição da carta. 3. Embargos de divergência não providos.

(STJ - EREsp: 1655729 PR 2015/0142017-2, Relator: Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, Data de Julgamento: 21/02/2018, CE - CORTE ESPECIAL, Data de Publicação: DJe 28/02/2018)

Assim, segundo o art. 903, do CPC, após a assinatura do auto de arrematação pelo juiz, arrematante e leiloeiro, o executado dispõe de dez dias para provocar o juiz nos próprios autos para que considere a arrematação inválida ou ineficaz e, em ambos os casos, desfazendo a arrematação. Uma vez expedida a carta de arrematação, o pedido de invalidação da arrematação deve ser feito pela ação autônoma.

*In casu*, houve nítido atropelo procedimental, porquanto o juízo da carta precatória não respeitou o prazo de dez dias, previsto no art. 903, §2º, do CPC, para expedir a carta de arrematação, tolhendo o direito dos executados que poderiam provocar o juízo da causa sobre a invalidade ou ineficácia da arrematação.

Ora, a venda judicial com a arrematação aconteceu em 06/04/2018 e a carta de arrematação foi expedida na data de 10/04/2018, ferindo de morte as disposições contidas no §§ 2º e 3º, do artigo 903, *verbis*:

“Art. 903. (...)

§ 2º. O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação.

§ 3º. Passado o prazo previsto no § 2º sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.”

Assim, clarividente a impossibilidade da parte executada exercer o seu direito do contraditório e da ampla defesa, isto em relação à impugnação à arrematação, quer por meio de petição nos próprios autos da execução, quer por meio de embargos à arrematação.

Quando essa situação foi levada ao Tribunal de Justiça por meio do agravo de instrumento nº 1006645-17.2018.8.11.0000, a Câmara Julgadora entendeu que, por já ter ocorrido à expedição da carta de arrematação, qualquer impugnação de nulidades deveria ser feita por ação autônoma e não por petição nos autos, conforme artigo 903, § 4º, do CPC:

“(...) A discussão sobre eventual vício apto a ensejar a nulidade da arrematação, após a expedição da carta de arrematação, somente é possível por meio próprio, nos termos do art. 903, §4º do CPC (...)”

Extrai-se da leitura do dispositivo acima transcrito que, em que pese ser considerada perfeita, acabada e irretratável a arrematação, quando assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, é possível a sua invalidação, quando for ela realizada por preço vil ou por outro vício insanável.

Justiça: Nesse mesmo sentido tem-se o precedente do Superior Tribunal de

"AGRAVO REGIMENTAL. PROCESSUAL CIVIL. ARREMATAÇÃO CONCLUÍDA. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. EXTEMPORANEIDADE. ARREMATAÇÃO EFETUADA. DESCONSTITUIÇÃO NOS AUTOS DA EXECUÇÃO. DESCABIMENTO. 1. "O artigo 694, caput, do Código de Processo Civil, estabelece que, assinado o auto pelo juiz, arrematante e serventuário da Justiça ou leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável. É nítido que a norma busca conferir estabilidade à arrematação, não só protegendo e, simultaneamente, impondo obrigação ao arrematante, mas também buscando reduzir os riscos do negócio jurídico, propiciando efetivas condições para que os bens levados à hasta pública recebam melhores ofertas, em benefício das partes do feito executivo e da atividade jurisdicional na execução." ( REsp 1313053/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 04/12/2012, DJe 15/03/2013) 2. Nesse passo, conforme se infere do disposto no artigo 694, parágrafos, do Código de Processo Civil, em regra, mesmo procedência de eventual embargos do executado, se não for por fundado vício intrínseco à arrematação, não afeta a eficácia desse ato e os interesses do arrematante - terceiro de boa-fé que, ademais, não lhe deu causa. 3. De todo modo, "[a]pós expedição de carta de arrematação, a anulação do ato deve ser objeto de ação autônoma contra o arrematante com as garantias do devido processo legal, contraditório e ampla defesa". (RMS 22.286/PR, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/05/2007, DJ 04/06/2007, p. 338) 4. Agravo regimental não provido.

(STJ - AgRg no REsp: 1328153 SP 2012/0118495-2, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 25/11/2014, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/12/2014). GRIFEI

Portanto, a presente ação possui natureza anulatória, no sentido de desfazimento do leilão e retorno ao *status quo ante* no tocante a posse e propriedade do imóvel, em face da existência de eventuais vícios inerentes à arrematação do imóvel, objeto da lide.

Lado outro, a instituição financeira, ora ré, sustenta a incidência dos institutos da prescrição e decadência, relativamente ao pedido de anulação da hipoteca e constrição do imóvel rural, objeto da hasta pública.

A autora argumenta que o título executado se trata de cédula rural hipotecária, emitida por 21 pessoas, no montante original de R\$ 2.576.362,70 (dois milhões, quinhentos e setenta e seis mil, trezentos e sessenta e dois reais e setenta centavos), formalizada no âmbito de renegociação de dívida sob as regras da Lei 9.138/1995. Aduz que não foi emitente do título executivo, sendo garantidora hipotecária com o referido imóvel.

Argumenta que o art. 5º, § 3º, da Lei 9.138/1995, estabeleceu limitação de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para renegociação do débito e, em relação às garantias reais, o art. 5º, § 5º, VI, expressamente, vedou a exigência de garantias adicionais ao limite legal, cabendo a cada emitente o oferecimento de sua respectiva garantia, exonerando o que excedesse o limite regulamentado de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Sustenta que a renegociação feita com o réu – na época, antes da cessão do crédito, Banco Bamerindus do Brasil S/A – violou tais disposições legais, acarretando a nulidade absoluta do ato jurídico, em razão de seu objeto ilícito.

O réu, por sua vez, afirma que o pedido de nulidade sequer pode ser reconhecido por este juízo, pelas seguintes razões: a) este juízo seria incompetente para tal; b) teria operado a prescrição em relação a essa pretensão; c) há vedação pela *supressio* e pela cláusula de proibição de comportamento contraditório.

Diz que a autora assumiu, expressamente, a integralidade do débito, justamente porque o imóvel de sua propriedade estava hipotecado em garantia. A constrição foi averbada em 14.04.2000, com a intimação da autora em 21.05.2001, não havendo qualquer insurgência em sentido contrário.

Aduz que a requerente tem plena consciência que seu bem responde pela integralidade da dívida e contra isso nunca se insurgiu, não podendo se falar em nulidade anos depois, esgotados os prazos prescricionais e decadenciais.

Assevera que a correta interpretação do artigo 5º, § 5º, da Lei 9.138/1995, não impede a concessão de garantia por terceiro e que a garantia também não estaria limitada a valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), por CPF; e, que a emissão do título executivo se trata de renegociação de dívidas anteriores, as quais já tinham o mesmo imóvel hipotecado.

Destarte, sobre esse ponto, é fundamental iniciar sua análise pelo disposto na Lei nº 9.138/1995, justamente porque o título executivo foi emitido no âmbito de suas regras. Assim, tem-se que a renegociação encontra o limite de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), por CPF, conforme expressamente dispõe o art. 5º, §3º:

Art. 5º. São as instituições e os agentes financeiros do Sistema Nacional de Crédito Rural, instituído pela Lei nº 4.829, de 5 de novembro de 1965, autorizados a proceder ao alongamento de dívidas originárias de crédito rural, contraídas por produtores rurais, suas associações, cooperativas e condomínios, inclusive as já renegociadas, relativas às seguintes operações, realizadas até 20 de junho de 1995:

§ 3º. Serão objeto do alongamento a que se refere o caput as operações contratadas por produtores rurais, suas associações, condomínios e cooperativas de produtores rurais, inclusive as de crédito rural, comprovadamente destinadas à condução de atividades produtivas, lastreadas com recursos de qualquer fonte, observado como limite máximo, para cada emitente do instrumento de crédito identificado pelo respectivo Cadastro de Pessoa Física - CPF ou Cadastro Geral do Contribuinte - CGC, o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), observado, no caso de associações, condomínios e cooperativas, o seguinte: (...)

Por sua vez, o § 5º, inciso VI, do mesmo artigo, consigna que “caberá ao mutuário oferecer as garantias usuais das operações de crédito rural, sendo vedada a exigência, pelo agente financeiro, de apresentação de garantias adicionais, ***liberando-se aquelas que excederem os valores regulamentares do crédito rural***”. grifei

A leitura de ambos os dispositivos não permite outra interpretação, dada à clareza do texto legal, sendo que a renegociação do débito no âmbito da mencionada Lei possui as seguintes regras: a) limitação de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) por CPF; b) vedação de exigência de garantias adicionais ao limite legal; c) cabe a cada emitente (mutuário) o oferecimento de garantia real, exonerando o que excedesse o limite regulamentado de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Tem-se que a aplicação direta desses dispositivos impede a responsabilização da dívida além do limite trazido no texto (R\$ 200.000,00) por CPF; impede a constituição de garantias reais que não fosse de propriedade do próprio emitente; e, impõe a necessária liberação de garantias reais que excedessem o limite legal de R\$ 200.000,00.

Percebe-se que o título executivo violou as disposições da Lei 9.138/1995, desde seu nascedouro, pois a autora figurou como garantidora hipotecária não tendo contraído a dívida (não era emitente do título), e mais, responsabilizando-se por garantir integralmente a dívida de todos os emitentes, em valor superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Ora, da análise dos autos da ação de execução em apenso, feito nº 0004504-97.1999.8.11.0003, observa-se que a mesma foi proposta contra os seguintes devedores:

01 – JOSÉ PEREIRA BRAGA FILHO

02 – CELESTE BASSO VIEIRA

03 – MARCOS WURZIUS

04 – EDIMAR RODRIGUES SILVA

05 – MARILE SOARES

06 JOÃO BATISTA ALVES LOPES

07 – BRENER TAVARES FERNANDES

08 – ALEXANDRE MARQUES DE OLIVEIRA

09 – MARCOS VINICIOS RODRIGUES BRAGA

10 – MAURO LEOPOLDINO DE SOUZA

11 – JOSÉ LOPES FILHO

12 – LUIZ ANTÔNIO LODI MORAIS

13 – ROBERTO SOARES

14 – MÁRCIO JUSTINO

15 – CARLOS CÉSAR DE SOUZA

16 – MANOEL GONÇALVES ANTUNES

17 – JOSÉ CRISPIN DE SOUZA

18 – JOAQUIM DE SOUZA BARBOSA

19 – EUTÍMIO FRANCISCO DE CAMPOS

20 – JOSÉ GOMES FERREIRA

21 – CARLOS DOMINGOS LEMES

22 – ESTER MARIA DE LIMA WURZIUS, e,

Totalizando 23 (vinte e três) integrantes do polo passivo, cada qual respondendo pelo limite de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), estabelecido pela Lei nº 9.138/1995.

No id. 54487673, pag. 49/51, da ação de execução em apenso (nº 0004504-97.1999.8.11.0003), sobreveio pedido de desistência da ação em relação a 20 (vinte) devedores, prosseguindo a lide, tão somente, em relação aos devedores: ADEMAR WURZIUS, ESTER MARIA DE LIMA WURZIUS e MARCOS WURZIUS.

Sendo clara a violação das regras estabelecidas na Lei nº 9.138/1995, é necessário analisar as consequências jurídicas dessa situação. Aqui, tem-se a aplicação do Código Civil de 1916, vigente à época de emissão do título.

O art. 145, do Código Civil de 1916, prescreve ser nulo o ato jurídico quando for ilícito ou impossível seu objeto; quando não revestir a forma prescrita em lei; ou quando a lei taxativamente o declarar nulo ou lhe negar efeito. Em seguida, o art. 146, aponta que o juiz deve reconhecer a nulidade absoluta, sendo vedado supri-la, pois, ato nulo não se convalida pelo decurso do tempo.

Portanto, sendo nulo o ato jurídico desde sua concepção, sob a ótica do Código Civil de 1916, impossível sua convalidação pelo decurso do tempo.

Destarte, o ato jurídico nulo não pode ser convalidado por ato das partes. É irrelevante a conduta posterior, pois esta não é capaz de convalidar o ato jurídico que é nulo desde sua concepção. A nulidade absoluta impede que o ato jurídico produza seus efeitos desde sua origem, como se jamais tivesse existido no ordenamento jurídico. O ato jurídico nulo também não se convalida pelo tempo. Não há que se falar em decadência ou prescrição.

Deve-se ressaltar, também, que pouco importa se tenha o réu – na época, Banco Bamerindus do Brasil S/A – ou a autora, formalizado a garantia hipotecária de boa-fé ou má-fé. Inclusive, não é relevante o comportamento das partes no momento posterior, isto é, se os atos que praticaram posteriormente estariam eivados de boa-fé ou

má-fé ou se reforçariam que a intenção realmente era a constituição da hipoteca sobre o valor integral da dívida. Isso significa que não há que se cogitar que a *supressio* teria convalidado o ato nulo, ou muito menos que o comportamento contraditório das partes tenha produzido tal efeito.

O que é relevante, juridicamente, é que a garantia hipotecária e tudo daí decorrente é nula, por força dos art. 145 e 146, do Código Civil de 1916, justamente porque o título executivo e a constituição da garantia configuram clara violação das disposições da Lei 9.138/1995, não sendo possível a convalidação do ato nulo pelo comportamento posterior das partes ou pelo decurso do tempo.

A jurisprudência não discrepa:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATOS JURÍDICOS C/C PERDAS E DANOS - PRETENSÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO – ALEGAÇÃO DE FALSIDADE DE PROCURAÇÃO UTILIZADA PARA REALIZAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO E LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA – POSSIBILIDADE DE SE TRATAR DE NEGÓCIO JURÍDICO NULO QUE NÃO SE CONVALIDA COM O TEMPO – DECADÊNCIA INOCORRENTE – SENTENÇA ANULADA – RECURSO PROVIDO. 1. Ao que tudo indica, a situação declinada nos autos configura venda “non domino”, isto é, venda de imóvel pertencente a terceiros, sem a participação e autorização destes, apontando a existência de vício como causa da celebração do negócio jurídico. 2. Logo, conforme a narrativa dos autos, a hipótese não se trata de ato anulável, mas sim de negócio nulo de pleno direito, que não se convalida, não se aplicando o instituto da decadência. (TJ-MT 00000376320158110052 MT, Relator: SERLY MARCONDES ALVES, Data de Julgamento: 24/02/2021, Quarta Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/02/2021)

PODER JUDICIÁRIO DE MATO GROSSO TRIBUNAL DE JUSTIÇA 0000239-59.2013.8.11.0036 APELANTE: JOSE LOPES MOREIRA, CECILIA LOPES FLORINDO, GENY LOPES DE OLIVEIRA, JOAO LOPES MOREIRA, BENEDITO LOPES MOREIRA APELADO: JOSE ROGELIO MIGUEL MEDELA, JOAO BATISTA MORIZZO DES. RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO – JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE – DECADÊNCIA – INSTITUTO NÃO APLICÁVEL NO CASO – FORTES EVIDÊNCIAS DE VENDA A NON DOMINE – PROVA PERICIAL – NECESSIDADE – SENTENÇA ANULADA – RECURSO PROVIDO. Não se sujeitam a prazos prescricionais ou decadenciais os negócios jurídicos absolutamente nulos, pois não produzem efeitos jurídicos e não convalidam com o decurso do tempo. A necessidade de realização de perícia para confirmar a nulidade do documento e do negócio jurídico impede o julgamento antecipado da lide.

(TJ-MT 00002395920138110036 MT, Relator: RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO, Data de Julgamento: 30/03/2022, Quarta Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 31/03/2022)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TUTELA DECLARATÓRIA. NULIDADE DE ATO JURÍDICO. QUITAÇÃO. PRESCRIÇÃO OU DECADÊNCIA. DESCABIMENTO. VENDA DE IMÓVEL "A NON DOMINO". NULIDADE ABSOLUTA. IMPOSSIBILIDADE DE CONVALIDAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVA DO PAGAMENTO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. "Os negócios jurídicos inexistentes e os absolutamente nulos não produzem efeitos jurídicos, não são suscetíveis de confirmação, tampouco não convalidam com o decurso do tempo, de modo que a nulidade pode ser declarada a qualquer tempo, não se sujeitando a prazos prescricionais ou decadenciais" ( AgRg no AREsp 489.474/MA, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 08/05/2018, DJe 17/05/2018).

2. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, na venda "a non domino", a propriedade transferida não produz efeito algum, havendo uma nulidade absoluta, impossível de ser convalidada pelo transcurso do tempo, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente. Precedentes.

(...)

5.(...). 6. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no Agravo em Recurso Especial n. 1.342.222-DF (2018/0200058-4), Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, julgado em 09/11/2021).

A hipoteca sendo nula de pleno direito, jamais teve existência jurídica válida e não poderia alicerçar um procedimento expropriatório do bem. Nenhum comportamento posterior das partes poderia validá-la, pois um ato nulo não admite ratificação, confirmação, convalidação nem prescrição ou decadência. O reconhecimento de sua nulidade independe da vontade das partes e pode ser feito de ofício pelo juiz a qualquer tempo.

Nesse contexto, por se tratar de nulidade absoluta, a própria assunção total de dívida subscrita pela autora nos autos da ação de execução do crédito principal é inválida, uma vez que tal ato não tem o condão de convalidar a nulidade que já maculava a garantia outorgada no título executivo ou, ainda, alterar a limitação legal de responsabilidade de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), por CPF. De qualquer modo, mesmo que se considerasse a autora como corresponsável pelo débito, sua

responsabilidade também estaria sujeita ao limite legal de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), justamente porque a Lei nº 9.138/1995 veda a renegociação da dívida superior a esse valor, bem como a oferta de garantia real superior a tal valor.

Sobre o tema, eis a lição de Nelson Nery Junior:

"O reconhecimento da nulidade é matéria de ordem pública, não estando sujeito à prescrição, decadência ou preclusão. A nulidade prescinde de ação para ser reconhecida judicialmente, reconhecimento esse que tem de ser feito ex officio pelo juiz, independentemente de provocação da parte ou do interessado, a qualquer tempo e grau de jurisdição, inclusive por meio de objeto de executividade no processo de execução.(...) O interessado pode, ainda, ajuizar ação para que seja reconhecida a nulidade do negócio ou do ato jurídico. Essa ação de nulidade é declaratória e, portanto, encerra pretensão perpetua, sendo que seu exercício não está sujeito a prazo de decadência nem de prescrição." ( Código Civil Comentado, 11. Ed. rev. ampl. e atual. - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.)

*In casu*, em se tratando de nulidade absoluta, flagrante a incidência, ainda, o artigo 169, do CC, porquanto os negócios nulos não são suscetíveis de confirmação e nem se convalidam pelo decurso do tempo:

Art. 169. O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo.

A propósito, destaco jurisprudência consolidada no col. STJ:

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JUDICIAL. CITAÇÃO POR EDITAL INEXISTENTE OU INVÁLIDA. VÍCIOS INSANÁVEIS. APRECIÇÃO A QUALQUER TEMPO. POSSIBILIDADE. PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA INAPLICÁVEIS.

AUSÊNCIA DE ESGOTAMENTO DOS MEIOS NECESSÁRIOS À LOCALIZAÇÃO DA PESSOA JURÍDICA EXECUTADA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ.

## NULIDADE DA CITAÇÃO E ATOS SUBSEQUENTES.

1. A inexistência ou nulidade da citação correspondem a vícios insanáveis que, no entender da doutrina e da jurisprudência deste Tribunal Superior e do Supremo Tribunal Federal, podem ser apreciados a qualquer tempo, não se submetendo a prazo prescricional ou decadencial. Precedentes: REsp 1.449.208/RJ , Rel. Ministro Moura Ribeiro, Rel. p/ Acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 27/11/2014; AR 569/PE , Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, DJe 18/2/2011; REsp 1.015.133/MT , Rel. Ministra Eliana Calmon, Rel. p/ Acórdão Ministro Castro Meira, Segunda Turma, DJe 23/4/2010; HC 92.569 , Relator (a): Min. Ricardo Lewandowski, Primeira Turma, DJe-074 25-04-2008; RE 96.374 , Relator (a): Min. Moreira Alves, Segunda Turma, DJ 11.11.1983. Desse modo, tanto a citação inexistente como a citação inválida (inquinada de nulidade absoluta) autorizam a propositura de ação anulatória com viés de querella nulitatis, a qual não se encontra sujeita a prazo de prescrição ou decadência.

2. A jurisprudência deste Tribunal Superior firmou compreensão no sentido de que é necessário o esgotamento de todos os meios de localização dos réus para que se proceda à citação por edital. No caso dos autos, as Instâncias ordinárias, à luz do contexto fático-probatório, chegaram à conclusão de que a citação por edital nos autos da execução fiscal desenvolveu-se sem que fossem exauridas as diligências necessárias para a realização da citação pessoal da sociedade empresária executada. Infirmar o entendimento a que chegou as instâncias de origem, de modo a albergar as peculiaridades do caso e verificar o possível esgotamento dos meios de localização da executada, enseja o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável em sede de recurso especial, por óbice da Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

3. A declaração de nulidade do processo a partir da citação acarreta a nulidade, por derivação, de todos os atos processuais subsequentes. Precedentes: ( REsp 730.129/SP , Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe 3/11/2010; HC 28.830/SP , Rel. Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, DJ 19/12/2003, p. 527; ( REsp 36.380/RJ , Rel. Ministro Hélio Mosimann, Segunda Turma, DJ 15/12/1997, p. 66351).

## PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL. INVALIDAÇÃO DE OFÍCIO. POSSIBILIDADE. ART. 694, § 1º, CPC1973. PRECLUSÃO PRO JUDICATO. INOCORRÊNCIA. ATO PRATICADO ANTES DA EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO.

1. A controvérsia de fundo cinge-se a saber se o juiz da execução fiscal pode, após a arrematação, mas antes de expedida a respectiva carta, anular o ato de alienação judicial do imóvel por considerar o preço vil, independentemente de provocação oportuna da parte interessada.

2. A jurisprudência do STJ, firmada sob o regime do CPC1973, é no sentido de que, após a expedição da carta de arrematação, a anulação do ato somente pode ocorrer mediante ajuizamento de Ação Anulatória (art. 486 do CPC1973), e não nos mesmos autos da Execução. Por outro lado, antes de expedida a carta, não há óbice legal ao desfazimento do ato de arrematação, uma vez configurada uma das hipóteses do art. 694 do CPC1973. Precedentes.

3. Não há confundir o "auto de arrematação" previsto no caput do art. 693 do CPC1973, com a "carta de arrematação" vazada no parágrafo único do mesmo dispositivo legal. Auto de arrematação é o documento que registra a alienação e é lavrado de imediato, mencionando as condições pelas quais o bem foi alienado (art. 693, caput, do CPC1973). Já a carta de arrematação (art. 693, parágrafo único) é o documento que transfere a posse e a propriedade do bem adquirido, e somente é expedida após efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante.

4. A transmissão da propriedade imobiliária do bem objeto da arrematação só se perfaz com o registro da carta, nos termos do art. 1.245 do Código Civil, razão pela qual passível de invalidação o auto que lhe antecede se presente algum dos vícios contidos no § 1º do art. 694 do Código de 1973.

5. O § 1º do art. 694 do CPC1973 contempla rol de exceções legais à definitividade do auto de arrematação previsto no caput. Não há falar em preclusão pro judicato se o controle de legalidade do ato for exercido antes de expedido o documento que consolida e transfere a propriedade do bem arrematado, mormente se não houve intimação da avaliação a quem poderia lhe opor resistência.

6. Nenhum óbice se verifica à aplicação do art. 694, § 1º, do CPC1973 por suposta especialidade do art. 13, § 1º, da LEF. O fato de o referido dispositivo prever a possibilidade de impugnação à avaliação não impede o juiz de atuar de ofício no controle da licitude do ato processual. O § 3º do art. 13 da LEF estabelece que o juiz decidirá de plano a avaliação, uma vez apresentado o laudo. Não depende de provocação para assim agir. Nesse sentido: REsp 71.960SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA TURMA, julgado em 25/03/2003, DJ 14/04/2003.

7. A alegação de inexistência de vício a ensejar a anulação da arrematação e objeto de ação rescisória enseja reexame do contexto fático-probatório em que se pautou o juízo de origem. Argumentação cuja cognição é vedada em Recurso Especial diante da restrição da Súmula 07STJ.

8. Recurso Especial não provido.

(REsp 1.682.079PR, Relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 09/10/2017)

Por outro lado, no que diz respeito à alegação da (in)competência para análise da nulidade da hipoteca e penhora do imóvel, convém dizer que o juízo deprecante é competente para analisar questões de mérito, como a impenhorabilidade do bem.

Conforme o entendimento jurisprudencial, o juízo deprecado atua como mero executor de ordens judiciais do juízo deprecante, não cabendo a ele decidir sobre a validade, licitude ou impenhorabilidade do bem constricto. Logo, o juízo da execução, que determinou a constrição judicial do bem, é o competente, mesmo porque se trata de competência relativa.

Nesse sentido:

“REGIMENTAL - DECISÃO MONOCRÁTICA EM AGRAVO DE INSTRUMENTO - CARTA PRECATÓRIA - JUÍZO DEPRECADO - DECISÃO QUE NÃO CONHECE DE PEDIDO DE DESCONSTITUIÇÃO DE PENHORA - CARTA PRECATÓRIA PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DEMAIS ATOS EXPROPRIATÓRIOS - PENHORA EFETIVADA E DELIMITADA PELO JUÍZO DEPRECANTE - ANÁLISE DA LICITUDE DA CONSTRUIÇÃO - COMPETÊNCIA DO JUÍZO QUE A DETERMINOU - RECURSO NÃO PROVIDO. Tendo a carta precatória como finalidade a avaliação do imóvel e demais atos expropriatórios, a competência para decidir sobre a licitude da penhora é do juízo deprecante, que a determinou e efetivou.” (TJ-MT - Agravo Regimental: 0139722-47.2015.8.11.0000, Relator.: RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO, Data de Julgamento: 07/10/2015, QUARTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, Data de Publicação: 13/10/2015)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ARGUIÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DE PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. COMPETÊNCIA DO JUÍZO DEPRECANTE. PRECEDENTES DESTA CORTE. DECISÃO MANTIDA. SEGUNDO A JURISPRUDÊNCIA UNÍSSONA DESTA CORTE, A COMPETÊNCIA PARA JULGAR ARGUIÇÃO DE IMPENHORABILIDADE É DO JUÍZO DEPRECANTE, TENDO EM VISTA QUE A QUESTÃO NÃO SE TRATA DE VÍCIO OU DEFEITO DA PENHORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 914 DO CPC. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO.” (TJ-RS - Agravo de Instrumento: 51421951020238217000 CRUZ ALTA, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Data de Julgamento: 11/10/2023, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: 20/10/2023)

“CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA CÍVEL – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAPONGAS E DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PARANAÍ QUE DECLINARAM COMPETÊNCIA PARA JULGAMENTO DA QUESTÃO RELATIVA À IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL - BEM QUE FOI INDICADO À PENHORA NO JUÍZO DEPRECANTE - JUÍZO DEPRECADO QUE APENAS PROMOVEU OS ATOS EXPROPRIATÓRIOS - INAPLICABILIDADE DO ART. 914, § 2º DO CPC E DA SÚMULA 46 DO STJ - COMPETÊNCIA DO JUÍZO DEPRECANTE PARA O EXAME DA IMPENHORABILIDADE.” (TJ-PR - CC: 00265363220208160000 Arapongas 0026536-32 .2020.8.16.0000 (Acórdão), Relator.: Hamilton Rafael Marins Schwartz, Data de Julgamento: 07/02/2022, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: 16/02/2022)

**Quanto ao auto de arrematação, embora se considere ato perfeito e acabado após sua assinatura, o parágrafo primeiro, do art. 903, do CPC, prevê as hipóteses em que poderá se desfazer.**

**Compulsando o caderno processual, observa-se que o imóvel, objeto da lide, dado em hipoteca a favor do réu, foi levado à hasta pública em 06/04/2018, sendo arrematado em segunda praça pela quantia de R\$ 130.548.576,02 (cento e trinta milhões, quinhentos e quarenta e oito mil, quinhentos e setenta e seis reais e dois centavos), correspondente a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, cujo valor atualizado perfazia o montante de R\$ 261.097.152,04 (duzentos e sessenta e um milhões, noventa e sete mil, cento e cinquenta e dois reais e quatro centavos).**

Para pagamento do lanço, o arrematante, credor, ora réu, ofereceu os seguintes créditos:

a) R\$ 75.883.491,07 (setenta e cinco milhões, oitocentos e oitenta e três mil, quatrocentos e noventa e um reais e sete centavos) - correspondente ao valor exequendo nos autos da ação de execução em apenso (processo nº 0004504-97.1999.8.11.0003); e,

b) R\$ 54.665.084,95 (cinquenta e quatro milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil, oitenta e quatro reais e noventa e cinco centavos) - correspondentes a débitos em nome de LARANJAL AGROPASTORIL LTDA, em um total de R\$ 8.728.177,92 (oito milhões, setecentos e vinte e oito mil, cento e setenta e sete reais e noventa e dois centavos).

Ora, nada há nos autos que comprove que a LARANJAL AGROPASTORIL encontra-se insolvente e que não disponha de bens suficientes para o pagamento do seu débito.

-

*In casu*, muito embora a garantidora responda com o seu patrimônio pelo crédito exequendo, também é certo que ela deve, obrigatoriamente, compor o polo passivo da lide, nos termos do § 3º, do artigo 835, do CPC:

"Art. 835. (...)

§ 3º. Na execução de crédito com garantia real, a penhora recairá sobre a coisa dada em garantia, e, se a coisa pertencer a terceiro garantidor, este também será intimado da penhora."

Sobre o tema, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO AJUIZADA CONTRA O DEVEDOR. PENHORA QUE RECAI SOBRE BEM DADO EM GARANTIA HIPOTECÁRIA. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DO TERCEIRO GARANTIDOR. NULIDADE DA PENHORA. **1. É indispensável que o garantidor hipotecário figure como executado, na execução movida pelo credor, para que a penhora recaia sobre o bem dado em garantia, porquanto não é possível que a execução seja endereçada a uma pessoa, o devedor principal, e a constrição judicial atinja bens de terceiro, o garantidor hipotecário.** 2. Recurso especial provido. (STJ - REsp: 472769 SP 2002/0135124-8, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO - QUARTA TURMA)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. EXECUÇÃO AJUIZADA CONTRA O DEVEDOR. PENHORA QUE RECAI SOBRE BEM DADO EM GARANTIA HIPOTECÁRIA. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DO TERCEIRO GARANTIDOR.

NULIDADE DA PENHORA. EXISTÊNCIA DE CONGLOMERADO ECONÔMICO. SÚM 7/STJ. 1. É indispensável que o garantidor hipotecário figure como executado, na execução movida pelo credor, para que a penhora recaia sobre o bem dado em garantia, porquanto não é possível que a execução seja endereçada a uma pessoa, o devedor principal, e a constrição judicial atinja bens de terceiro, o garantidor hipotecário. Precedentes. 2. "O terceiro hipotecante, que não figura na relação processual originária, tem legitimidade para opor embargos de terceiro" (REsp 49.550/RO, Rel. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgado em 03/09/1996, DJ 30/09/1996). 3. A análise da existência de um mesmo grupo econômico entre executado e garantidor hipotecário demandaria o reexame do contexto fático probatório dos autos, procedimento vedado nesta via recursal, ante o teor do enunciado sumular n. 7 do STJ. 4. Agravo regimental a que se nega provimento. (STJ - AgRg no AREsp: 131437 PR 2011/0308247-6, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO - QUARTA TURMA) grifei

Com efeito, consoante a jurisprudência do STJ, não se admite que a execução seja movida contra o devedor principal e a penhora recaia sobre bem de terceira pessoa - garantidora hipotecária, no caso - que não figura como executada na ação.

Ora, da análise da ação de execução de título extrajudicial em apenso (nº 0004504-97.1999.8.11.0003), observa-se que houve, tão somente, a notificação da CAMPONESA AGROPECUÁRIA LTDA, mas, não, sua inclusão no polo passivo da lide.

E mais, compulsando os autos da carta precatória enviada para a Comarca de Chapada dos Guimarães/MT, principalmente o edital de leilão e intimação, vê-se que a autora - CAMPONESA - e a LARANJAL figuram como interessadas na venda judicial, sendo certo que sequer houve a intimação pessoal da proprietária do imóvel constriado e levado à hasta pública.

À fls. 1.788-verso, dos autos da execução em apenso, consta a seguinte certidão:

"CERTIDÃO:

Na data de hoje, 29/03/18, eu Luiz Balbino da Silva, CPF 275.556.079-72, estive às 18:42 minutos, no escritório Av. Historiador Rubens de Mendonça, 1836, Ed. Work Center, com o objetivo de intimar os advogados Dr. Zaid Arbid - OAB/MT

1822-A e a Dr<sup>a</sup> Stella Haidar Arbid, OAB/MT 10.931-A, sobre o leilão da Fazenda Laranjal a ser realizado no dia 06/4/18 - no fórum de Chapada dos Guimarães.

Conduto, ao chegar no escritório do Dr. Zaid, localizado no 13º andar, sala 1304, constatei que o mesmo e a Dr<sup>a</sup> Stella não se encontravam no local e seus auxiliares, Sr. Antônio Gomes e sua secretária Fernanda nos disseram que não possuem autorização para assinar ou responder nenhum papel em nome de seus patrões.

Desse modo, tirei uma foto frontal da porta do escritório de advocacia dos mesmos e desci até a portaria do prédio onde conversei com a porteira, sr<sup>a</sup> Mariana Maia, que se comprometeu caso seja necessário comprovar que eu, Luiz Balbino da Silva, estive aqui nesse horário e data já citados...

OBS: Deixei debaixo da porta do escritório todas as cópias das intimações."

Dessa forma, clarividente está que os devedores e a proprietária do imóvel hipotecado não foram intimados da venda judicial.

Lado outro, consta do edital de leilão e intimação à fls. 1.614/1.617, dos autos em apenso, que o imóvel estava avaliado em R\$ 190.155.200,00 (cento e noventa milhões, cento e cinquenta e cinco mil e duzentos reais), conforme avaliação datada de **03/12/2012**, cuja atualização, até a praça em **06/04/2018**, perfazia o montante de R\$ 252.546.177,30 (duzentos e cinquenta e dois milhões, quinhentos e quarenta e seis mil, cento e setenta e sete reais e trinta centavos).

Ocorre que não se vê nos autos a forma como se deu a atualização da avaliação e do crédito exequendo, restando certo, também, que os devedores, tampouco, a autora foram intimados para tal desiderato.

Ora, da data da avaliação e da hasta pública houve um transcurso de tempo superior há 05 (cinco) anos, sendo certo que a avaliação não poderia ser, simplesmente, atualizada por cálculo unilateral de quem quer que seja, em especial área rural, cujo valor não é o mesmo ao longo do tempo.

Frise-se que o bem penhorado trata-se de grande propriedade rural, com cerca de 24.910 (vinte e quatro mil e novecentos e dez) hectares, produtiva e com inúmeras benfeitorias e maquinários. E, até mesma a situação do

Estado no cenário econômico teve um avanço em razão do impulso promovido pelo agronegócio, impulso este que, também, influenciou no valor da área rural.

E não se venha alegar que se encontra preclusa a discussão sobre a necessidade dessa reavaliação, porquanto, em consonância com a jurisprudência emanada do colendo Superior Tribunal de Justiça, quando decorrido grande lapso temporal entre a avaliação e a designação de hasta pública, a determinação de nova avaliação é providência que deve ser adotada pelo Magistrado, *ex officio*. Neste particular, necessário lembrar que houve assinatura do auto de arrematação em desacordo com o ordenamento jurídico (antes do prazo processual) impossibilitando tal discussão no juízo da arrematação.

Relativamente à preclusão consumativa, transcrevo excerto do voto vencedor proferido pelo e. Des. Sebastião de Moraes Filho, nos autos do Recurso de Agravo de Instrumento nº 1012073-43.2019.8.11.0000, o qual tramitou pela Segunda Câmara de Direito Privado do e. TJMT: *verbis*

“(…)

A regra geral é que o instituto da preclusão tem por fundamento a ideia de que o direito não pode beneficiar a omissão da parte, dando-se, por isso, segurança as decisões sedimentadas as fases processuais findas. É a consolidada preclusão temporal.

Mas, por outro lado, não se pode ignorar que situações extraordinárias transcendem em relação a regra geral.

A propósito do assunto sedimentou o mestre da hermenêutica:

‘Não podem os Códigos abranger explicitamente todas as relações em constante, eterno evolver. Dilatam-se as regras de modo que abrangem hipóteses imprevistas. Do silêncio não se deduz sua inaplicabilidade, nem tampouco supremacia do princípio oposto’. (Carlos Maximiliano, *Hermenêutica e Aplicação do Direito*. 7ª. Edição, página 302)’.

De saberia que o processo é regido por um conjunto de disposições inseridas no ordenamento processual civil não de forma isolada. Deve ser vista em conjugação com outros aspectos estabelecidos na própria lei de introdução do CC, no CC em especial e, em primeiro compasso, dentro das normas estabelecidas na Constituição Federal.

Feitos estes esclarecimentos, temos que a pretensão recursal tem óbice no princípio de ordem pública de vedação do enriquecimento ilícito sem causa buscando a entrega do valor efetivamente devido e, neste contexto, supera a questão formal da preclusão.

Existem, portanto, dois aspectos que, de forma antagônica, devem ser considerados. O princípio da preclusão e a proibição do enriquecimento sem causa. Nesta toada pode o magistrado, até em respeito à coisa julgada, mandar de ofício ou a requerimento da parte, verificação dos cálculos para verificar se estão de acordo com as determinações constantes da sentença e, desta forma, não está sujeita a preclusão.

Isto porque a Constituição Cidadã vigente é o ponto fundamental da partida para a compreensão adequada da essência do processo. E, dentre os princípios constitucionais encontram-se o acesso à justiça, ao devido processo legal e, sobretudo a vedação de provas ilícitas ou obtidas de forma ilícitas...”

Lado outro, do voto proferido pela Vogal, desa. Clarice Claudino da Silva tem-se o seguinte excerto: *verbis*

“(...)”

Conforme já consignei, o processo moderno deve perseguir a verdade real, a qual condiz com o interesse público de efetividade da justiça, motivo pelo qual, na hipótese, devem ser flexibilizadas as regras processuais, em especial o instituto da preclusão.

Nos termos de decisão proferida pela Ministra Nancy Andrichi:

*“Além do compromisso com a Lei, o juiz tem um compromisso com a Justiça e com o alcance da função social do processo para que este não se torne um instrumento de restrita observância da forma se distanciando da necessária busca pela verdade real, coibindo-se o excessivo formalismo. Conquanto mereça relevo o atendimento às regras relativas à técnica processual, reputa-se consentâneo com os dias atuais erigir a instrumentalidade do processo em detrimento ao apego exagerado ao formalismo, para melhor atender aos comandos da lei e permitir o equilíbrio na análise do direito material em litígio. (REsp 1.109.357RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20102009, DJe 1º72010).*

É cediço que o procedimento executivo se desenvolve para satisfação do interesse do credor, tal como expressamente dispõe o art. 797 do CPC, confira-se:

Art. 797. Ressalvado o caso de insolvência do devedor, em que tem lugar o concurso universal, realiza-se a execução no interesse do exequente que adquire, pela penhora, o direito de preferência sobre os bens penhorados.

Todavia, o mesmo diploma processual civil garante também que a execução, ainda que se desenvolva para satisfação dos interesses do credor, deve proteger o devedor, sem lhe onerar de forma desproporcional, vejamos:

Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado.

Sobre o princípio da menor onerosidade no procedimento executivo, confira-se os ensinamentos de Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery:

O poder de excussão do credor sobre o patrimônio do devedor sofre temperamento. Em primeiro lugar a lei aponta quais sejam os bens impenhoráveis e, por isso, insusceptíveis de serem atingidos pelo poder do credor (CPC 833 e §§). Depois, como consequência desse temperamento da situação de vantagem que o credor tem sobre o patrimônio do devedor, traça limites para a atuação do credor, impedindo-lhe de escolher o meio mais gravoso para o devedor, para a satisfação de seu crédito. Ao juiz a lei comina o dever de dirigir o processo para que a execução se faça de maneira menos gravosa para o devedor. (*in* Comentários ao Código de Processo Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. P. 1.679)

Assim, no curso do procedimento executivo, o magistrado deve sempre ponderar o princípio da máxima efetividade da execução com o princípio da menor onerosidade ao devedor.

Sobre essa colisão de direitos, oportuna a lição do processualista Fredie Didier Júnior, vejamos:

Exatamente por tratar-se de uma técnica de restrição a um direito fundamental, é preciso que sua aplicação se submeta ao método da ponderação, a partir da análise das circunstâncias do caso concreto (...). (in Curso de Direito Processual Civil, Vol. 5, 2009, 1ª ed. Juspodivm, p. 541/542)

In casu, a manutenção da arrematação na forma como realizada, ante as incongruências alhures mencionadas, por certo causa o enriquecimento sem causa do credor e excessivamente gravosa a garantidora, ora autora.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. DECURSO DE TEMPO CONSIDERÁVEL ENTRE A AVALIAÇÃO E A REALIZAÇÃO DA PRAÇA.

AUSÊNCIA DE ATUALIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL. PREÇO VIL. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A realização de leilão mais de dois anos após a data em que feita a avaliação do imóvel é capaz de impor prejuízo ao executado, pois tal lapso temporal é suficiente para alterar substancialmente o valor do bem. 2. Ademais, é de se considerar que a variação do valor de imóveis perante o mercado imobiliário não ocorre pelos mesmos índices aplicáveis à dívida executada, de modo que se torna essencial que o leilão ocorra com base no valor atualizado do bem, para evitar descompasso entre o valor pago pelo arrematante e o verdadeiro valor do bem.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1130982/PB, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/08/2017, DJe 29/08/2017)

EMENTA: EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. PEDIDO DE SUSPENSÃO DE HASTA PÚBLICA. NOVA AVALIAÇÃO DO BEM PENHORADO. AMPLO LAPSO TEMPORAL ENTRE A AVALIAÇÃO E A NOVA PRAÇA. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. São pressupostos para o deferimento de antecipação de tutela o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação e a verossimilhança das alegações da parte requerente. Não demonstrado, de plano, a verossimilhança dos fatos, não deve ser deferido o pedido de antecipação dos efeitos da tutela. Quando decorrido grande lapso temporal da avaliação do bem penhorado, impõe-se a determinação, até mesmo de ofício, de nova avaliação, pois a anterior, em razão disso, já se encontra defasada, não mais refletindo o real valor do imóvel. Artigo 873, do Código de Processo Civil. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0092.17.000869-9/001, Relator(a): Des.(a) Newton Teixeira Carvalho , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 12/04/2018, publicação da súmula em 20/04/2018)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO ANULATÓRIA C/C REVISIONAL DE CONTRATO - JUSTIÇA GRATUITA - HIPOSSUFICIÊNCIA FINANCEIRA NÃO COMPROVADA - INDEFERIMENTO DO BENEFÍCIO -SUSPENSÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - FUNDADA DÚVIDA QUANTO AO VALOR - NOVA AVALIAÇÃO - NECESSIDADE

- O art. 5º, LXXIV da Constituição Federal de 1988, estabelece que a dispensa do pagamento de custas e honorários advocatícios, vértice da assistência judiciária integral e gratuita a ser prestada pelo Estado, não está isenta da comprovação da insuficiência de recursos. Os documentos acostados aos autos não comprovam a hipossuficiência financeira dos agravantes.

- É possível a suspensão de leilão quando houver fundadas dúvidas quanto à avaliação dos bens.

- Merece parcial reforma a decisão agravada para que seja suspenso o leilão e determinada nova avaliação dos imóveis, antes que os mesmos sejam submetidos à nova hasta pública, eis que os imóveis foram avaliados em valores abaixo do valor de mercado imobiliário.

V.V.: Considerando que o bem imóvel objeto de alienação fiduciária já foi consolidado no domínio do credor, a teor do disposto no artigo 26-A, §1º, da lei 9.514/97, cumpre reconhecer que a discussão sobre o valor de avaliação do bem não impede a realização do leilão extrajudicial. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.17.098402-5/001, Relator(a): Des.(a) Rogério Medeiros , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 12/04/0018, publicação da súmula em 13/04/2018)

Ora, o enriquecimento sem causa da instituição financeira, ora ré, é latente e sem precedentes.

Em 2018 a parte autora, detentora da posse e domínio do imóvel a ser levado à hasta pública, apresentou avaliação do bem no montante de R\$ 507.553.530,80 (quinhentos e sete milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, quinhentos e trinta reais e oitenta centavos), valor este quase 100% (cem por cento) superior à avaliação constante do edital de praça, qual seja: R\$ 261.097.152,04 (duzentos e sessenta e um milhões, noventa e sete mil, cento e cinquenta e dois reais e quatro centavos), repisa-se.

Destarte, a arrematação pela quantia de R\$ 130.548.576,02 (cento e trinta milhões, quinhentos e quarenta e oito mil, quinhentos e setenta e seis reais e dois centavos) caracteriza-se, sim, preço vil.

E mais, como dito alhures, o valor total do arrematação do imóvel foi de R\$ 130.548.576,02 (cento e trinta milhões, quinhentos e quarenta e oito mil, quinhentos e setenta e seis reais e dois centavos), sendo certo que, conforme auto de arrematação e declaração de lance, a quantia de R\$ 75.883.491,07 (setenta e cinco milhões, oitocentos e oitenta e três mil, quatrocentos e noventa e um reais e sete centavos), seria adimplido com o crédito devido pela autora ao réu, nos autos do processo de execução nº 0004504-97.1999.811.0003, denominado de crédito principal; e, o saldo remanescente de R\$ 54.665.084,85 (cinquenta e quatro milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil, oitenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos), por meio de créditos adquiridos pela instituição financeira de outras ações de execução, a saber: processos nº 0001500-08.2007.811.0024, 0001501-90.2007.811.0024, 0001364-11.2007.811.00024, 0001387-54.2007.811.0024, 0001504-45.2007.811.0023 e 0001388-39.2007.8.11.0024.

Ora, restou cabalmente demonstrado e é incontroverso nos autos, que nos chamados créditos adquiridos a CAMPONESA AGROPECUÁRIA LTDA, ora autora, não figura como devedora, pois são dívidas exclusivas da LARANJAL AGROPASTORIL LTDA, sem qualquer espécie de aval, fiança ou qualquer outra garantia prestada pela requerente, restando clarividente a impossibilidade de sua utilização para composição do lance para arrematação do bem levado a hasta pública.

Destarte, é inquestionável que a autora não responde, pessoalmente ou com qualquer bem, pelas dívidas objeto dos créditos adquiridos, mas, tão somente, com o débito da ação de execução nº 0004504-97.1999.811.0003.

O que ocorre, *in casu*, é a penhora do imóvel de terceiro (autora), utilizado para supostamente dar ar legalidade aos créditos adquiridos; créditos estes cujo ônus de responsabilidade nunca foi da ora autora.

O que ocorreu, em verdade, foi a não integralização do preço do lance vencedor, porquanto o arrematante/réu comprovou o pagamento, tão somente, da quantia de R\$ 75.883.491,07 (setenta e cinco milhões, oitocentos e oitenta e três mil, quatrocentos e noventa e um reais e sete centavos), sendo que o lance oferecido foi de R\$ 130.548.576,02 (cento e trinta milhões, quinhentos e quarenta e oito mil, quinhentos e setenta e seis reais e dois centavos).

Essa situação (oferta de imóvel para garantia da execução de terceiro) não torna a autora devedora das execuções dos créditos adquiridos movidas contra a LARANJAL, tampouco, a torna devedora solidária, prestadora de fiança ou aval da dívida.

Lado outro, nem mesmo poder-se-ia alegar compensação, vez que tal instituto exige que duas pessoas sejam ao mesmo tempo credor e devedor uma da outra, com obrigações líquidas, vencidas e de coisas fungíveis, conforme inteligência do artigos 368 e seguintes, do Código Civil.

O demandado apenas pode opor à autora, para fins de compensação, os créditos detidos contra a própria requerente, não sendo viável que os créditos detidos contra terceiros, a Laranjal Agropastoril Ltda, sejam usados diretamente na arrematação do bem, objeto da lide.

Ao formalizar o lance do requerido, o leiloeiro consigna no auto da arrematação que: “o saldo remanescente no valor de R\$ 54.665.84,95 será utilizado créditos que o exequente possui em outras ações do mesmo executado, informadas pelo próprio exequente e que por ele já foram devidamente comprovadas na declaração de lance anexa”. E continua consignando que “para tanto, aponta-se que os créditos em aberto utilizados neste lance derivam da execução vinculada à carta precatória em referência (“Crédito Exequendo”) e de outros títulos que também são objeto de execuções movidas contra os mesmos devedores e garantidas pelo mesmo imóvel (“Créditos Adquiridos”, adquiridos mediante cessão de crédito)”.

Destarte, conforme já exaustivamente mencionado, as execuções que compõem os créditos adquiridos movidas contra a empresa LARANJAL, não possuem a ora autora CAMPONESA, como devedora ou executada. Portanto, os créditos detidos pelo réu, objeto das ações de execução movidas contra a LARANJAL e que compõem os alegados créditos adquiridos não podem ser opostos contra a ora demandante para fins de pagamento do preço da arrematação.

Nesse sentido:

“EMENTA: APELAÇÃO - EMBARGOS DE TERCEIRO - PRAZO PARA PROPOSITURA - TERMO INICIAL - CINCO DIAS A PARTIR DE ADJUDICAÇÃO, ARREMATAÇÃO OU REMIÇÃO - ATOS AINDA NÃO REALIZADOS NOS AUTOS - ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA - RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO - SÚMULA 303 DO STJ - INAPLICÁVEL - RESISTÊNCIA DO EMBARGADO - COMPENSAÇÃO ENTRE DÉBITOS E CRÉDITOS DAS PARTES - IMPOSSIBILIDADE - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS - CRÉDITO DE NATUREZA ALIMENTAR. 1. É de cinco dias o prazo para oposição dos embargos de terceiro, contados a partir da arrematação, arrematação, adjudicação ou remição. 2. Nas hipóteses em que não ocorreu qualquer dos atos indicados no art. 675 do CPC, não se considera que tenha se iniciado o prazo para propositura da demanda. 3. Não se aplica a súmula 303 do STJ, quando o embargado apresenta resistência à pretensão do terceiro embargante, hipótese em que prevalece o princípio da sucumbência para fins de imposição da condenação ao pagamento dos ônus sucumbenciais. **4. Nos termos dos arts. 368 e 369 do Código Civil, é possível a compensação quando duas pessoas forem credor e devedor uma da outra, e quando as dívidas forem líquidas, vencidas e de coisas fungíveis.** 5. A diferença de causa nas dívidas não impede a compensação, exceto se uma se originar alimentos. 6. Os honorários constituem direito do advogado e têm natureza alimentar, fato que impede a compensação prevista no art. 368 do Código Civil.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.18.000239-6/002 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): GERALDO CAMPOS VALADARES ESPÓLIO DE - APELADO(A)(S): JOSE CUPERTINO NADU CALIXTO, MARIA DO CARMO NATALINO CALIXTO. Data:01/08/2023.”

EMENTA: EMBARGOS À ARREMATAÇÃO - HASTA PÚBLICA - INTIMAÇÃO DO EXECUTADO PELA VIA EDITALÍCIA - VIABILIDADE - INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DO EXECUTADO - DESNECESSIDADE - VÍCIO NO EDITAL - INOCORRÊNCIA - PREÇO VIL - CONCEITO - VALOR SUPERIOR A METADE DA AVALIAÇÃO - NÃO CARACTERIZAÇÃO - COMPENSAÇÃO - MATÉRIA INDISCUTÍVEL EM SEDE EMBARGOS. A intimação do devedor da realização da hasta pública pode realizar-se através de

edital, caso haja impossibilidade de proceder a sua comunicação pessoal. O art. 687, § 5º, do CPC prevê tão-somente a intimação pessoal do devedor acerca da alienação judicial, sendo desnecessária a intimação de seu cônjuge. Vil será o preço a tal ponto diminuído que não corresponda ao valor da coisa, à luz da realidade do lugar e do momento, ao prudente arbítrio do juiz. Tendo o bem penhorado sido arrematado por quantia superior ao valor a ele atribuído em avaliação judicial, não há falar em preço vil. Não deve prevalecer a alegação de erro na avaliação não impugnada em momento oportuno. **Os embargos à arrematação têm âmbito restrito à arguição de nulidade da execução, de comprovada novação, transação, prescrição e ainda de provado pagamento, desde que superveniente à penhora, não estendendo seus limites à compensação de créditos, não se podendo reunir ou apensar processos senão nos casos autorizados por lei.**

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0487.05.016567-8/001 - COMARCA DE PEDRA AZUL - APELANTE(S): ADALINTO BASTOS QUEIROZ - APELADO(A)(S): JAIRO PEREIRA ARRUDA, JAIRO PEREIRA ARRUDA - RELATOR: EXMO. SR. DES. ELIAS CAMILO.”

E não se venha alegar que o seguro fiança apresentado pela instituição financeira, após a formalização/encerramento do leilão no montante de R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões), comprova o pagamento do preço.

A uma, porque o valor do crédito principal apurado pela perícia técnica é outro, totalmente diverso do *quantum* alegado e oferecido pelo demandado; a duas, não há previsão legal para utilização do seguro fiança como forma de pagamento do lance ofertado, nos termos do artigo 892, §1º, do CPC, que assim dispõe:

“Art. 892. Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico.

§ 1º. Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.”

O CPC exige, assim, que seja feito o depósito em dinheiro da diferença, sob pena de tornar sem efeito a arrematação. Ainda, deve-se ressaltar a ausência de previsão legal para utilização de seguro fiança como forma de pagamento. O regramento

existente prevê sua utilização para garantia de processos de execução, por exemplo, quando o devedor pretende substituir a penhora de algum bem.

Tem-se, portanto, vício insuperável na arrematação, na medida em que parte dos créditos utilizados pelo réu como pagamento da arrematação não poderia ter essa destinação por afronta ao art. 368, do Código Civil, e o art. 892, §1º, do CPC, notadamente porque para ocorrer à arrematação por meio do crédito detido pelo exequente é essencial que o executado seja devedor de tal crédito, não sendo possível utilizar-se de crédito detido pelo exequente contra terceiros.

O vício insuperável consiste nas seguintes hipóteses: artigo 903, §1º, incisos I, uma vez que a arrematação foi realizada por preço vil, pois deve se desconsiderar o valor dos Créditos Adquiridos cuja devedora é a LARANJAL, o que impede de ser atingido o preço mínimo para arrematação do imóvel (50% do valor de avaliação); artigo 903, §1º, inciso III, uma vez que não foi pago o preço da arrematação quando se desconsidera o valor dos Créditos Adquiridos cuja devedora é a LARANJAL.

Nesse sentido:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - LEILÃO JUDICIAL - ARREMATAÇÃO - ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA - AVALIAÇÃO - PRECLUSÃO - PEDIDO DE CORREÇÃO MONETÁRIA A SER FORMULADO ANTES DO LANÇAMENTO DO EDITAL E DA ARREMATAÇÃO - AQUISIÇÃO DO IMÓVEL EM LEILÃO POR PREÇO SUPERIOR AO MÍNIMO PREVISTO NO EDITAL - PREÇO VIL - NÃO CONFIGURAÇÃO - PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS - REFORMA DA DECISÃO QUE DECLARA NULA A ARREMATAÇÃO - RECURSO PROVIDO.

- Os atos do processo de execução se dão de forma continuada, em procedimento que visa conferir efetividade ao crédito que o exequente pretende receber.

- Realizadas a penhora e a avaliação do bem imóvel, a parte executada deve ser intimada. Ato contínuo, o bem é levado a leilão público, com publicação de edital contendo o preço de avaliação, a forma de pagamento e as condições para a arrematação. A parte executada é intimada do edital e, se não apresenta qualquer impugnação, não pode, em ato posterior à arrematação, alegar que o bem foi adquirido por preço vil por não ter sido atualizado monetariamente o valor da avaliação do imóvel objeto de penhora. Preclusão do ato constatado.

**- Para o Superior Tribunal de Justiça, em qualquer das hipóteses previstas no Código de Processo Civil, o pedido de reavaliação do bem penhorado deverá se dar antes da sua adjudicação ou alienação. - Para a excelsa Corte Cidadã, quanto à necessidade de atualização do valor da avaliação do bem penhorado antes do leilão ou da praça, esta é devida, caso demonstrada a incongruência entre o valor avaliado e o preço de mercado, cabendo à parte interessada trazer elementos que comprovem a valorização ou a desvalorização do bem, mormente se decorrido tempo significativo entre a avaliação e a arrematação.**

- O pedido de correção monetária de valores da avaliação deverá ser feito em momento anterior ao lançamento do edital, não se permitindo que seja levantada em ato posterior, dada a configuração da preclusão do ato.

- Reforma da decisão interlocutória que declara nula a arrematação por ausência de atualização monetária da avaliação do imóvel levado a alienação judicial. - Impossibilidade de alegação de arrematação por preço vil, por ausência de atualização de valores, se parte executada não requer a referida atualização e/ou reavaliação do bem em momento anterior à adjudicação e/ou alienação.

- Recurso que se dá provimento.

V.V. AGRAVO DE INSTRUMENTO - LEILÃO JUDICIAL - ARREMATAÇÃO - ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA - MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA - POSSIBILIDADE DE DETERMINAÇÃO DE OFÍCIO PELO JUÍZO - PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS - RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Consoante o entendimento do STJ, "a correção monetária e os juros de mora são consectários legais da condenação principal, possuem natureza de ordem pública e podem ser analisados até mesmo de ofício, de modo que sua aplicação ou alteração, bem como a modificação de seu termo inicial, não configura julgamento extra petita nem reformatio in pejus". 3. [...]. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no AREsp 1684350/SP, Rel. Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, 3ª T., j. 21.02.22, DJe 23.02.22).

2. Sendo a correção monetária matéria de ordem pública, no contexto da execução, entende a Corte Superior que "o juiz deve determinar de ofício a atualização do laudo de avaliação, quando entre sua realização e a data da alienação judicial decorrer tempo significativo" (STJ, REsp 1006387, rel. Min. Nancy Andrighi, DJ 15/09/2010).

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV Nº 1.0351.05.066510-5/002 - COMARCA DE JANAÚBA - AGRAVANTE(S): FRUTAS SHOW LTDA - EPP - AGRAVADO(A)(S): AUTO MECANICA MIGUEL & MIGUEL IND E COMERCIO LTDA, AVELINO JOSE MIGUEL, FRANCISCA SOARES MIGUEL. Data: 17/10/2023.” grifei

Outro fator preponderante para sustentar o vício na arrematação é o valor superfaturado apresentado pelo réu, a título de crédito principal, diga-se em relação ao crédito perseguido na ação de execução, feito nº 0004504-97.1999.8.11.0003, cujo montante foi de R\$ 75.883.491,07 (setenta e cinco milhões, oitocentos e oitenta e três mil, quatrocentos e noventa e um reais e sete centavos).

Na perícia técnica realizada, o expert apurou que o crédito exequendo, até a realização da hasta pública, seria no montante de **R\$ 25.842.746,04** (vinte e cinco milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, setecentos e quarenta e seis reais e quatro centavos), conforme laudo no id. 165176500.

Em razão das impugnações apresentadas, houve duas complementações conforme se vê nos id's: 170218910 e 170218928.

Conforme “Termo de Esclarecimento ao Pedido de Impugnação” (id. 170218910), no item 1.2, Questão 2, página 7, o perito judicial reconheceu um dos equívocos apontados pelo réu, ao asseverar que a “planilha eletrônica utilizada para configuração dos cálculos não somou os valores de cada prestação semestral ao montante dos encargos de inadimplência como seria devido”. Assim, retificou os cálculos, corrigindo o erro de configuração.

Em relação aos demais pontos alegados pelo réu, o perito não promoveu qualquer retificação, mantendo os critérios e método do cálculo. Chegou à conclusão de que o valor do Crédito Principal, na data do leilão, respeitado os parâmetros fixados na sentença dos embargos à execução nº 0003056-21.2001.8.11.0003, perfazia o total de **R\$ 43.100.297,69** (quarenta e três milhões, cem mil, duzentos e noventa e sete reais e sessenta e nove centavos).

No id. 172649115 o demandado apresentou nova impugnação ao cálculo do perito, ao argumento de que *“o perito insistiu em aplicar juros de apenas 1%*

*ao ano no período de inadimplência, quando deveria ter aplicado o percentual de 12%. Diz que a sentença dos embargos à execução foi expressa ao definir a incidência de juros (quaisquer que eles sejam, remuneratórios ou moratórios) na taxa fixa de 12% ao ano após o vencimento da obrigação.”*

A esse respeito, o laudo pericial, complementado pelos Termos de Esclarecimento, foi categórico ao afirmar que o cálculo apresentado pelo réu e sua assistente técnica não respeitou o sistema price, conforme trechos a seguir extraídos do Termo de Esclarecimento de id. 170218928, *verbis*

“...Especificamente, para que fique claro nesse ponto, a falta de detalhamento corresponde ao fato de que **a memória de cálculo apresentada pela assistente técnica da Requerida não condiz com a metodologia de cálculo para determinação do valor da prestação no sistema Price**, conforme demonstrado no item 5.1 (pág. 7) do Laudo Contábil: (...)

É muito importante salientar que o respeito ao sistema de amortização previsto no contrato, permite a conferência da consistência matemática da amortização da dívida, uma vez que esta tem que zerar ao final, conforme demonstrado na tabela 1 (pág. 8) do Laudo Contábil.

Além disso, em seu trabalho, a assistente aplica o INPC sem detalhar qual o percentual da variação apurada e inclui os juros remuneratórios após a determinação do valor das prestações, o que, de fato, **não corresponde ao sistema de amortização PRICE**, no qual os juros remuneratório é um dos fatores que determinam o valor da prestação.

(...)

Conforme observado acima, **mais uma vez há a descaracterização do sistema de amortização PRICE: (1) metodologia de cálculo para determinação do valor das prestações inconsistente com o sistema de amortização contratual; (2) variação no valor das prestações. Frisa-se ainda que o saldo devedor não é verificado a cada exigibilidade, havendo apenas o somatório de parcelas devidas, o que prejudica qualquer análise detalhada sobre a consistência dos cálculos**, quanto a amortização da dívida ao final do período.

No sistema PRICE, os juros remuneram o capital determinando o valor de cada prestação, cujo montante total é composto por uma parte do principal e uma parte dos juros. **Entretanto, o que se verifica na tabela apresentada pela assistente técnica é que os juros de 12% a.a. estão sendo aplicados sobre o valor das**

**parcelas já atualizadas pelo INPC. Ou seja, utilizados desta forma, os juros deixam de ser remuneratórios e passam a ser uma espécie de nova atualização das prestações e, conseqüentemente, do saldo devedor.”**

Concluindo que:

**“Conforme apurado na presente análise, o parecer técnico apresentado pela assistente técnica da Requerida apresenta as seguintes inconsistências:**

a) **não utilização do sistema de amortização PRICE** para determinar o valor das prestações e demonstrar a evolução do saldo devedor, em inconformidade previsto no Contrato (cláusula 2ª, “a”);

b) aplicação dos juros de 12% a.a. após a determinação das prestações, o que se configura como uma nova atualização (além da atualização monetária pelo INPC), **em inconformidade com o sistema PRICE**, no qual os juros determinam o valor das prestações e não a atualizam, bem como, em inconformidade com a sentença dos embargos à execução que determina a capitalização semestral dos juros...”

E mais, a respeito da inconsistência do cálculo apresentado pelo requerido, o perito já havia se manifestado quando da elaboração do laudo pericial, nos seguintes termos (id. 165176500):

“(…)

O Parecer Contábil (ID. 127733084) elaborado pela assistente técnica do Requerido levou em consideração os seguintes critérios para determinação do valor do saldo

devedor apresentado:

a) Data-base: 30/11/1995;

b) Saldo devedor inicial: R\$ 2.576.362,70;

c) Sistema de amortização: **não identificável – observa-se que as prestações não se basearam no sistema de amortização Price, conforme exposto no subitem, 5.1 deste Laudo;**

**Conclusão:**

Pelas inconsistências apontadas acima e detalhadas neste termo, **concluimos que o saldo devedor apurado pela assistente técnica da Requerida não condiz com o real saldo devedor da Cédula Rural Hipotecária nº 0046604.96.0000748**, apurado no anexo I do TERMO DE ESCLARECIMENTO AO PEDIDO DE IMPUGNAÇÃO DO LAUDO CONTÁBIL (ID. 170218910), no valor de R\$ 43.100.297,69.”

Ao manifestar-se sobre a impugnação apresentada pela instituição financeira o expert foi categórico em afirmar que (id 170218910): *verbis*

“(…)

Conforme demonstrado acima, seja no prazo de 7 anos ou 14 semestre, o valor futuro é o mesmo, quando se utilizam taxas equivalentes. Desta forma, **não restam dúvidas de que a taxa utilizada corresponde a mesma determinada na sentença, ou seja, 12% a.a., capitalizada semestralmente, e não 1% a.a., como alegado pela Requerida.**

Complemento ainda este ponto, **destacando que estou demonstrando matematicamente a utilização da taxa de 12% a.a., capitalizada semestralmente**, e não apenas expondo um argumento/opinião, como feito pela Requerida.

(…)

Destaca-se ainda que os cenários (Adimplência, Inadimplência e Sentença) não se referem a períodos distintos. Ao observarmos ao anexo I do Laudo Contábil, vemos que todos partem da assinatura contratual (tempo zero – 30/11/1995), e cessam em 10/04/2018 (arremate da fazenda). Ou seja, o saldo devedor (base de cálculo) ao qual foi aplicado os encargos da inadimplência (juros de mora de 1% e multa de 10%) e a correção pelo INPC, **já contém os juros remuneratórios de 12%**, uma vez que estes determinaram o valor da cada exigibilidade anual no cenário de adimplência.

Reforço, sob pena de ser redundante, que **o que estou expondo neste termo de esclarecimento é uma demonstração matemática dos cálculos e não apenas uma mera opinião ou argumento quanto às taxas e critérios utilizados nos cálculos.**

Após o período de carência, o valor presente (saldo devedor atualizado) desta operação atinge o valor de R\$ 3.172.040,50. **A partir deste ponto determina-se o valor das prestações com utilização da taxa de 12% a.a., capitalizada semestralmente**, conforme demonstrado no item 1 deste termo. Ou seja, **o percentual de juros aplicados, desde a primeira exigibilidade 31/10/1997, é o**

**mesmo determinado na sentença dos embargos à execução**, conforme demonstrado no Laudo Contábil (item 5.1, pág. 7).

Conforme já, matematicamente, demonstrado na resposta à questão 1 deste termo, **a taxa de 12% a.a. (e não “ao mês”, como informado pela Requerida), capitalizados semestralmente foram aplicadas desde a primeira exigibilidade. Portanto, a afirmação feita pela Requerida carece de fundamento técnico, sendo, meramente, opinativa.”**

Destarte, o perito judicial demonstrou, matematicamente, o estrito cumprimento às disposições do título executivo e às modificações promovidas pela sentença dos embargos à execução, apontando, inclusive, as razões pelas quais a impugnação ao laudo pericial e o parecer contábil apresentado pelo réu carecem de fundamento técnico-matemático.

Relativamente ao pedido de nulidade da perícia, formulado pelo demandado, ao argumento da inobservância das disposições contidas no artigo 466, § 2º, do CPC, e normas técnicas, o desiderato por ele buscado não prospera.

No entanto, o i. perito nomeado por esta Magistrada, profissional da confiança do juízo e de reconhecida imparcialidade, elaborou o laudo com base em todos os documentos e diligências necessárias, e suas conclusões não foram derruídas por provas apresentadas pelo requerido, conforme amplamente exposto. Muito pelo contrário, todos os argumentos apresentados pelo demandado e sua assistente técnica foram respondidos, respeitando-se, assim, o contraditório e a ampla defesa.

E mais, conforme prevê o art. 466, do CPC, o perito deve cumprir seu encargo com rigor técnico, e o laudo pericial, quando elaborado sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, goza de presunção de veracidade.

*In casu*, o perito respondeu de maneira clara e suficiente os quesitos apresentados pelas partes, e os pontos levantados nas impugnações das partes foram devidamente esclarecidos, não havendo elementos que justifiquem a desconsideração do laudo.

O colendo Superior Tribunal de Justiça tem pacificado o entendimento de que o laudo pericial, elaborado por profissional nomeado pelo juízo, somente pode ser afastado por elementos robustos que demonstrem sua incorreção, o que não ocorreu no presente caso.

Esse é o entendimento:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR VÍCIO ULTRA PETITA - REJEIÇÃO - AÇÃO DE EXIGIR CONTAS EM SEGUNDA FASE - PARCERIA AGRÍCOLA - SALDO CREDOR - HOMOLOGAÇÃO DOS CÁLCULOS PERICIAIS - LAUDO PERICIAL NÃO DERRUÍDO - RECURSO DESPROVIDO.

- Declarada a necessidade da perícia para delimitação do "quantum debeatur", e realizado o trabalho técnico em estrita conformidade com os limites da abrangência da pretensão posta em juízo, não há se falar em ofensa ao princípio da congruência na homologação dos cálculos periciais.

- Produzida a perícia contábil sob o crivo do contraditório e por profissional de confiança do juízo e equidistante das partes, bem como ausentes nos autos quaisquer elementos capazes de derruir as conclusões do laudo apresentado, merece confirmação a sentença que homologou os cálculos periciais para fins de fixação do saldo credor em segunda fase de Ação de Exigir Contas. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.24.151180-7/001, Relator(a): Des.(a) Habib Felipe Jabour, 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 03/09/2024, publicação da súmula em 03/09/2024).

DIREITO PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO - AÇÃO DE EXIGIR CONTAS PROMOVIDA CONTRA INVENTARIANTE - GASTOS COM DESPESAS DO ESPÓLIO - COMPROVAÇÃO - LAUDO PERICIAL - AUSÊNCIA DE ELEMENTOS CONTRÁRIOS À PERÍCIA - RECURSO DESPROVIDO.

- A ação de exigir contas é cabível para solucionar questionamentos surgidos no tocante à administração de bem alheio. Nesse contexto, a ação de exigir contas dirigida contra o inventariante deve ter por objeto o esclarecimento de dúvida relacionada à gestão dos bens que compõem o patrimônio do falecido, a ser partilhado no inventário, ou seja, questionamentos relacionados a receitas, aplicação das despesas e investimentos decorrentes dos bens (art. 551 c/c 618, VII, CPC). No caso, mostra-se correta a sentença que julgou boas as contas apresentadas pela parte requerida, quando se verifica que as conclusões da perícia estão claras e fundamentadas nos documentos do processo, sendo que o autor não apresentou elementos que justifiquem o afastamento da referida perícia. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.028291-9/003, Relator(a): Des.(a) Moreira Diniz, 4ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 02/05/2024, publicação da súmula em 03/05/2024).

Dessa forma, não restando comprovado qualquer vício que comprometa a validade do laudo pericial, e tendo sido respeitados os princípios do contraditório e da ampla defesa, homologo o laudo técnico apresentado fixando o crédito exequendo, nos autos da ação de execução em apenso, em **R\$ 43.100.297,69** (quarenta e três milhões, cem mil, duzentos e noventa e sete reais e sessenta e nove centavos).

Assim, sendo o valor real do crédito principal, na data do leilão, de **R\$ 43.100.297,69** (quarenta e três milhões, cem mil, duzentos e noventa e sete reais e sessenta e nove centavos), número significativamente inferior ao constante da declaração de lance e do auto de arrematação, **R\$ 75.883.491,07** (setenta e cinco milhões, oitocentos e oitenta e três mil, quatrocentos e noventa e um reais e sete centavos), tem-se que não foi pago o preço de arrematação. Além disso, restou expropriação por preço vil (abaixo de 50% do valor de avaliação do bem). Observando-se, ainda, que os créditos apresentados para integralizar a arrematação não obrigam a empresa aqui autora.

Lado outro, a demandante afirma que a realização do leilão em duas praças no mesmo dia, com diferença de 01h00 entre elas, é nula de pleno direito.

O demandado argumenta que o CPC de 2015 passou a não estipular o prazo mínimo entre duas praças, conforme art. 886, V, do CPC, sendo plenamente cabível.

Apesar de não haver previsão legal expressa quanto a um intervalo mínimo entre as praças do leilão, o juiz não pode fixar um prazo excessivamente amplo ou diminuto, a ponto de impedir que novos interessados possam participar da segunda hasta.

O princípio da razoabilidade deve ser respeitado, em conjunto com a previsão legal de que a execução deve ser processada da maneira menos gravosa ao executado.

Quando se permite que ambas as hastas ocorram uma seguida da outra, impede-se que novos interessados se candidatem para arrematação e, como consequência, contribui para que o bem seja arrematado por quantia significativamente inferior ao seu valor de mercado.

Não obstante tal decisão não contrariar expressamente um comando legal, haja vista que o artigo 886, do Código de Processo Civil, não determina um prazo mínimo entre os leilões, denota-se uma inquestionável ausência de razoabilidade.

É preciso que a interpretação do dispositivo legal se dê à luz do princípio da instrumentalidade das formas, ou seja, nesse caso concreto, o ato processual de designação do segundo leilão deve representar um instrumento para se atingir uma finalidade que não cause prejuízo às partes.

O inciso V, do artigo 886, prevê a hipótese de um segundo leilão quando ausentes interessados no primeiro, permitindo-se, por sua vez, que sejam oferecidos lances com valor inferior ao da avaliação, desde que não represente preço vil.

Portanto, considerando o intervalo mínimo de 01 (uma) hora entre o primeiro e o segundo leilão, o interessado, de maneira estratégica, poderá optar por aguardar o segundo leilão já pensando na possibilidade de arrematação por preço inferior ao da avaliação, trazendo notável prejuízo ao devedor, o que contraria os objetos da hasta pública.

Assim, cabe ao julgador usar da razoabilidade para fixar um intervalo mínimo entre os leilões, o qual não deve ser excessivamente amplo, tampouco diminuto, como ocorreu no presente feito.

Nesse mesmo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. OBJEÇÃO DE NÃO EXECUTIVIDADE. MÚTUO HABITACIONAL. OBRIGAÇÃO DE TRATO SUCESSIVO. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. O TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO. DATA DO VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA DO CONTRATO MESMO QUE HAJA VENCIMENTO ANTECIPADO. DECISÃO QUE FIXA QUE A SEGUNDA HASTA PÚBLICA SEJA REALIZADA NO MESMO DIA DA PRIMEIRA, COM INTERVALO DE DUAS HORAS ENTRE AS MESMAS. DESPROPORCIONALIDADE (ART. 886, V DO NCPC). FRAUDE À EXECUÇÃO NÃO CONFIGURADA. MÁ-FÉ DEVE SER PROVADA. I - Nas obrigações de trato sucessivo, mesmo diante do vencimento antecipado da dívida, decorrente do inadimplemento de uma das partes em mútuo habitacional, o termo inicial do prazo de prescrição não é alterado, pelo que só começará a correr a partir da data de vencimento da última parcela prevista no contrato firmado entre os contratantes. Logo, quando da propositura da execução, em 2009, não havia ocorrido e sequer iniciado o transcurso da prescrição, posto que o contrato estava

em pleno vigor. Assim, é de se afastar a tese da ocorrência da prescrição. II - O legislador ordinário (art. 886, V do NCPC) deixou ao arbítrio do julgador o estabelecimento deste prazo de intervalo mínimo entre a primeira e a segunda hastas públicas. Contudo, ao exercer esta liberdade, não pode o juiz se afastar da razoabilidade, ou seja, não pode fixar um prazo excessivamente amplo, nem diminuto, a ponto de impedir que novos interessados possam participar da segunda hasta. III - No caso, embora a decisão do julgador singular estabeleça que as duas hastas públicas serão realizadas no mesmo dia com intervalo de 2 horas entre elas, não seja eivada de nulidade, não se mostra lastreada em parâmetros razoáveis, porquanto não abre possibilidade para que novos interessados possam surgir e participar do segundo leilão. Portanto, neste aspecto deve ser reformada a decisão. IV- Sendo assim, tem-se que o intervalo de 10 dias mostra-se razoável para a realização da segunda hasta pública, no caso de a primeira ser infrutífera. V- Por sua vez, não prospera a alegação do agravante de que a exiguidade do tempo entre a primeira e segunda hastas públicas facilita a ocorrência de fraude à execução. VI - A simples alegação de eventual fraude à execução, pelos arrematantes na segunda praça, não tem amparo no ordenamento jurídico nacional, que se embasa na máxima segundo a qual a boa-fé é presumida e a má-fé deve ser provada. AGRAVO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJGO, Agravo de Instrumento ( CPC ) 5293493-77.2016.8.09.0000, Rel. LUIZ EDUARDO DE SOUSA, 1ª Câmara Cível, julgado em 27/04/2017, DJe de 27/04/2017)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. LEILÃO. INTERVALO MÍNIMO SEGUNDO LEILÃO. FIXAÇÃO DA SEGUNDA HASTA PÚBLICA NO MESMO DIA COM INTERVALO DE DUAS HORAS. DESPROPORCIONALIDADE. 1. O legislador ordinário (art. 886, V do NCPC) deixou ao arbítrio do julgador o estabelecimento do prazo de intervalo mínimo entre a primeira e a segunda hastas públicas. 2. O inciso V do artigo 886 prevê a hipótese de um segundo leilão quando ausentes interessados no primeiro, permitindo-se, por sua vez, que sejam oferecidos lances com valor inferior ao da avaliação, desde que não represente preço vil. 3. Considerando o intervalo mínimo de 02 (duas) horas entre o primeiro e o segundo leilão, o interessado, de maneira estratégica, poderá optar por aguardar o segundo leilão já pensando na possibilidade de arrematação por preço inferior ao da avaliação, trazendo notável prejuízo ao devedor, o que contraria os objetivos da hasta pública. 4. Cabe ao julgador usar da razoabilidade para fixar um intervalo mínimo entre os leilões, o qual não deve ser excessivamente amplo, tampouco diminuto. 5. A decisão do julgador que estabelece que as duas hastas públicas serão realizadas no mesmo dia com intervalo de 2 horas entre elas não se mostra lastreada em parâmetros razoáveis, porquanto não abre possibilidade para que novos interessados possam surgir e participar do segundo leilão. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. (TJGO. Terceira Turma Julgadora da Sexta Câmara Cível. RAI nº 5357748-41.2023.8.09.0051).

Assim, declaro inválida a arrematação, por ter sido realizada por preço vil, conforme artigo 903, §1º, inciso I, do CPC, bem como declaro resolvida a arrematação, por não ter sido pago o preço, conforme artigo 903, §1º, III, do CPC.

*Ex positis*, e de todo o mais que dos autos constam, julgo procedente o pedido inicial. Homologo o laudo pericial e suas complementações (id's: 165176500, 170218928 e 170218910), fixando o crédito executado nos autos em apenso (0004504-97.1999.8.11.0003) em R\$ 43.100.297,69 (quarenta e três milhões, cem mil, duzentos e noventa e sete reais e sessenta e nove centavos). Defiro o pedido de levantamento do valor dos honorários periciais, na forma requerida no id. 186602750. Declaro inválida e resolvida a arrematação do imóvel objeto da matrícula nº 603, registrada no CRI da Comarca de Chapada dos Guimarães/MT, realizada nos autos da ação de execução em apenso, nº 0004504-97.1999.8.11.0003, por ter sido realizada por preço vil; com vício de procedimento; e, pelo não pagamento do preço, nos termos do art. 903, § 1º, inciso I e III, do CPC. Declaro, ainda, nulo o leilão do imóvel objeto da matrícula 603, realizado nos autos da ação de execução em apenso nº 0004504-97.1999.8.11.0003, por violar o princípio da razoabilidade e da execução menos gravosa aos executados e a garantidora, em razão da realização das duas hastas públicas com 01h00 de intervalo entre elas. Determino a reintegração da autora na posse do imóvel, objeto da matrícula nº 603, do CRI de Chapada dos Guimarães/MT. Pelas mesmas razões, reconheço a nulidade da hipoteca e penhora realizada sobre o imóvel, em razão da nulidade absoluta de sua constituição por violação da Lei nº 9.138/1995. Reconheço, também, a nulidade da responsabilidade solidária assumida pela autora sobre a ação de execução nº 0004504-97.1999.8.11.0003 em apenso, por violação da Lei nº 9.138/1995, tornando inexigível essa obrigação de pagamento em relação a autora. Determino o cancelamento da carta de arrematação relacionada ao imóvel, objeto da matrícula nº 603, do CRI de Chapada dos Guimarães/MT, expedida nos autos da ação de execução em apenso, feito nº 0004504-97.1999.8.11.0003. Oficie-se ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Chapada dos Guimarães/MT para anotar na matrícula o cancelamento e baixa da carta de arrematação relacionada ao imóvel objeto da matrícula 603, expedida nos autos da ação de execução em apenso nº 0004504-97.1999.8.11.0003. Condene o demandado nas custas processuais e honorários advocatícios, em verba que fixo em 10% (dez por cento) sobre

o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC. Translade cópia desta decisão para os autos da ação de execução em apenso, feito nº 0004504-97.1999.8.11.0003. Transitada em julgado, ao arquivo, com baixa e anotações necessárias.

P.R.I.C.

Rondonópolis-MT/2025.

**MILENE APARECIDA PEREIRA  
BELTRAMINI**

**JUÍZA DE DIREITO EM SUBSTITUIÇÃO LEGAL**

Assinado eletronicamente por: **MILENE APARECIDA PEREIRA BELTRAMINI**

<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDAZNJCDBZD>



PJEDAZNJCDBZD