



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete do Desembargador Anderson Máximo de Holanda

3ª Câmara Cível

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5651450-21.2020.8.09.0000

COMARCA : GOIÂNIA

RELATOR : DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMERCIAL WALL STREET CENTER

ADVOGADO : JOSÉ ANTÔNIO CORDEIRO MEDEIROS – OAB/GO 11.049

1^{OS} AGRAVADOS : MICHAELSON FERREIRA DE LOIOLA

MARIA DO SOCORRO CARNEIRO BASTOS

ADVOGADO : MICHAELSON FERREIRA DE LOIOLA – OAB/GO 10.316

2^{OS} AGRAVADOS : ANDRADA MÁRCIO CANUTO NATAL

MARIA APARECIDA CANUTO DE ALENCAR ARRAES

ADVOGADO : OSVALDO DIAS CARVALHO – OAB/GO 10.149

VOTO

Conforme relatado, trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto pelo Condomínio Edifício Comercial Wall Street Center em face da decisão (evento 152, autos 5073899-68.2017) proferida na ação de execução de título extrajudicial ajuizada por ele desfavor de Michaelson Ferreira de Loiola e Maria do Socorro Carneiro Bastos.

A decisão objurgada possui o seguinte teor:

“(…) Por outro lado, como ainda consta no registro do imóvel como proprietária a vendedora Luzia Aguiar de Farias, necessária sua intimação para que tome conhecimento a respeito da arrematação do bem, o que fica desde já determinado. (…)

No tocante aos gravames existentes no bem (Av-9, Av-11 e Av-16), nota-se



que foram efetuados após a venda do imóvel ao executado, a qual se deu em 11/03/2016, assim, em tese, não poderiam incidir sobre o bem, pois não pertenceria mais a Luzia Aguiar de Farias (demandada nas ações trabalhistas).

Por outro lado, intimada a vendedora do imóvel e não havendo qualquer manifestação dela, determinar o levantamento da indisponibilidade, oficiando, na sequência, ao juízo do TRT-10 (processos ns. 0 0 0 1 5 0 9 6 2 2 0 1 5 5 1 0 0 8 0 1 , 00004755220155100801,000149311201551008014) para que tome conhecimento a respeito da presente lide, bem como acerca da venda do bem ao executado e posterior arrematação. (...)

Desta forma, adquirida a propriedade em hasta pública, deve o arrematante receber o bem livre e desembaraçado de quaisquer ônus, razão pela qual não lhe são exigíveis os débitos pretéritos à sua imissão na posse, cabendo ao antigo proprietário (executado) arcar com os ônus decorrentes das dívidas de energia elétrica a que deu causa.

Assim, desautorizado o abatimento no preço da expropriação dos débitos anteriores à arrematação, pois vinculados a obrigação de natureza pessoal.

Fica o levantamento do valor referente à arrematação condicionado ao registro do imóvel em favor dos arrematantes. (...)"

Examina-se.

1. Pressupostos de admissibilidade

Presentes os pressupostos de admissibilidade de cabimento (próprio), tempestividade e preparo (evento 01), conheço do agravo de instrumento interposto.

2. Recurso *secundum eventum litis*

Ressalte-se que o agravo de instrumento é um recurso *secundum eventum litis* e, por consectário, deve o Tribunal limitar-se ao exame do acerto ou desacerto da decisão agravada, não podendo extrapolar as teses jurídicas decididas em primeira instância, sob pena de supressão e violação ao princípio do duplo grau de jurisdição, ainda que a matéria seja de ordem pública.

3. Mérito. Condicionamento do levantamento do depósito judicial até o registro do imóvel em favor dos arrematantes

Consta dos autos que a sala 902 e o box 19 do Edifício Wall Street Center, localizados no setor Oeste, nesta capital, foram penhorados para garantir a execução dos autos de origem, sendo arrematados pelos agravados Andrada Márcio Canuto Natal e Maria Aparecida Canuto de Alencar Arraes.

Apesar de os executados Michaelson Ferreira de Loiola e Maria do Socorro Carneiro Bastos terem adquirido os bens, não promoveram a averbação do compromisso de compra e venda ou a alteração da propriedade no cartório competente, de modo que os imóveis constam como se ainda pertencessem à vendedora Luiza Aguiar de Farias.



Diante disso, os arrematantes requereram a suspensão do levantamento do depósito judicial até a intimação da real titular do domínio para cientificá-la acerca da alienação judicial e a expedição de ordem ao cartório competente para que realize o registro da carta de adjudicação, providência deferida pelo juízo de origem na decisão agravada.

Em virtude destes acontecimentos, alega o agravante que uma vez que o auto de arrematação esteja assinado, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, não havendo óbice para o levantamento do valor depositado pelos arrematantes.

Aduz inexistir previsão legal para condicionar a liberação do numerário ao registro do imóvel em favor dos arrematantes ou a regularização de quaisquer débitos, porque constava no edital de leilão todas as indisponibilidades pendentes sobre o bem.

De plano, denota-se que o ato impugnado não merece reforma.

Extraí-se da leitura do artigo 903 do Código de Processo Civil que não obstante a assinatura do auto de arrematação torne o ato perfeito, acabado e irretratável, é plenamente possível o desfazimento da arrematação se constatadas as causas de invalidação, ineficácia e resolução arroladas nos incisos do § 1º do mencionado dispositivo. Confira-se:

“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.

§ 5º O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito:

I - se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital;



II - se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º ;

III - uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação. (...)” Grifou-se.

Por oportuno, transcreve-se os ensinamentos do doutrinador Marcelo Abelha:

“(…) Muito embora o art. 903 diga expressamente que a assinatura do auto de arrematação implica ato jurídico perfeito e acabado, e por isso irretratável, é claro que dito ato, como qualquer outro, aliás, não fica imune às causas de invalidação, ineficácia e resolução e que são arroladas nos incisos do § 1.º do próprio art. 903.

O desfazimento pode se dar por provocação da parte interessada pleiteando um provimento judicial que reconheça a invalidação, ineficácia e resolução do referido ato.” (in: Manual de Execução Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2016. pág. 472).

Nessa linha de inteligência, o Superior Tribunal de Justiça também dispõe que antes de expedida a carta de arrematação não há óbice ao desfazimento do auto de arrematação quando configurada uma das hipóteses previstas no artigo 903, § 1º do CPC.

A propósito:

“(…) 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. (...) 3. Embargos de divergência não providos.” (STJ. EREsp 1655729/PR, Rel. Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, CORTE ESPECIAL, julgado em 21/02/2018, DJe 28/02/2018).

“(…) 2. A jurisprudência do STJ, firmada sob o regime do CPC/1973, 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 CPC/1973), e não nos mesmos autos da Execução. **Por outro lado, antes de expedida a carta, não há óbice legal ao desfazimento do auto de arrematação, uma vez configurada uma das hipóteses do art. 694 do CPC/1973 [atual artigo 903, § 1º] Precedentes.** 3. Não há confundir o "auto de arrematação" previsto no caput do art. 693 do CPC/1973, 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 CPC/1973). 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. (...)” (STJ. REsp 1682079/PR, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 19/09/2017, DJe 09/10/2017). Grifou-se.

Por sua vez, a leitura conjunta dos artigos 903, § 1º, II e 804, § 3º do Código de Processo Civil levam à conclusão de que a arrematação pode ser considerada ineficaz se o promitente vendedor não for intimado sobre a alienação de direito aquisitivo de bem objeto de promessa de venda. Confira-se:

“Art. 804. A alienação de bem gravado por penhor, hipoteca ou anticrese será ineficaz em relação ao credor pignoratício, hipotecário ou anticrético não intimado. (...)”

§ 3º **A alienação de direito aquisitivo de bem objeto de promessa de venda**, de promessa de cessão ou de alienação fiduciária **será ineficaz em relação ao promitente vendedor**, ao promitente cedente ou ao proprietário fiduciário **não intimado.**” Grifou-se.

É o que ocorre na hipótese, uma vez que a promitente vendedora dos imóveis não foi intimada sobre a realização do leilão dos bens constantes do contrato de compra e venda entabulado com os executados.

Assim, não sanado o vício apontado pelos arrematantes, a irregularidade desta intimação pode ensejar a ineficácia do ato e o seu consequente desfazimento, com a devolução do montante depositado em juízo aos 2^{os} agravados, caso estes desistam da arrematação, consoante permissivo legal do inciso II § 5º do artigo 903 do Código de Processo Civil.

Desse modo, autorizar a expedição de alvará para a liberação da quantia oriunda da arrematação enquanto tentada a regularização do vício de ineficácia apontado poderia acarretar enorme prejuízo aos arrematantes.

Portanto, correta a decisão do magistrado ao condicionar o levantamento do depósito à correção do vício e o registro dos bens em favor dos arrematantes, porquanto se não realizada a intimação da promitente vendedora dos imóveis objeto do leilão judicial, possível o desfazimento da arrematação com a devolução do numerário aos adquirentes, nos termos dos artigos 903, § 1º, II e § 5º e 804, § 3º, ambos do Código de Processo Civil.

Nessa confluência, diante da inexistência de ilegalidade, arbitrariedade ou teratologia que importem na modificação do ato judicial impugnado, o desprovimento do agravo interposto é medida impositiva.

4. Dispositivo

Diante do exposto, **conheço do recurso de agravo de instrumento e lhe nego provimento**, mantendo a decisão tal como proferida, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

É o voto.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.



Anderson Máximo de Holanda

Desembargador

Relator

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5651450-21.2020.8.09.0000

COMARCA : GOIÂNIA

RELATOR : DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMERCIAL WALL STREET CENTER

ADVOGADO : JOSÉ ANTÔNIO CORDEIRO MEDEIROS – OAB/GO 11.049

1^{OS} AGRAVADOS : MICHAELSON FERREIRA DE LOIOLA

MARIA DO SOCORRO CARNEIRO BASTOS

ADVOGADO : MICHAELSON FERREIRA DE LOIOLA – OAB/GO 10.316

2^{OS} AGRAVADOS : ANDRADA MÁRCIO CANUTO NATAL

MARIA APARECIDA CANUTO DE ALENCAR ARRAES

ADVOGADO : OSVALDO DIAS CARVALHO – OAB/GO 10.149

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. AVERBAÇÃO DA EXISTÊNCIA DA AÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. PRERROGATIVA DO EXEQUENTE. PREVISÃO LEGAL. DESNECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS DO ARTIGO 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. DECISÃO MANTIDA.

1. Embora o artigo 903, *caput*, do Código de Processo Civil estabeleça que a assinatura torna o ato perfeito, acabado e irretratável, é plenamente possível o desfazimento do auto de arrematação até a expedição da carta de arrematação, caso constatadas as causas de invalidação, ineficácia e resolução arroladas nos incisos do § 1º do mencionado dispositivo legal.

2. A arrematação poderá ser considerada ineficaz se o promitente vendedor não for intimado sobre a alienação de direito aquisitivo de bem objeto de promessa de venda (artigos 903, § 1º, II e 804, § 3º do CPC), como ocorre na hipótese, haja vista que a promitente vendedora dos imóveis não foi intimada acerca da realização do leilão dos bens constantes do contrato de compra e venda entabulado com os executados.



3. Correta a decisão que condiciona o levantamento do depósito ao registro do imóvel em favor dos arrematantes, porquanto se não realizada a intimação da promitente vendedora dos imóveis objeto do leilão judicial, possível o reconhecimento da ineficácia do ato e o desfazimento da arrematação, com a devolução do numerário aos arrematantes, nos termos do artigo 903, § 1º, II e § 5º, II, do Código de Processo Civil.

RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos do **AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5651450-21.2020.8.09.0000** da Comarca de Goiânia, em que figura como agravante **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMERCIAL WALL STREET CENTER** e como 1^{os} agravados **MICHAELSON FERREIRA DE LOIOLA** e **MARIA DO SOCORRO CARNEIRO BASTOS**; 2^{os} agravados **ANDRADA MÁRCIO CANUTO NATAL** e **MARIA APARECIDA CANUTO DE ALENCAR ARRAES**.

Acorda o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, pela Quarta Turma Julgadora de sua Terceira Câmara Cível, à unanimidade de votos, em **CONHECER DO RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO, MAS DESPROVÊ-LO**, tudo nos termos do voto do Relator.

Presidiu a sessão de julgamento, o Excelentíssimo Senhor Desembargador Itamar de Lima.

Votaram, acompanhando o Relator Desembargador Anderson Máximo de Holanda, o Juiz Respondente em Segundo Grau o Doutor Wilson Safatle Faiad e o Excelentíssimo Senhor Desembargador Gilberto Marques Filho.

Representou a Procuradoria-Geral de Justiça, o Doutor Abraão Júnior Miranda Coelho.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Anderson Máximo de Holanda

Desembargador

Relator

