



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

3ª Câmara Cível
Gabinete do Desembargador
Fernando Braga Viggiano



RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL N. 5530054-89.2020.8.09.0093

COMARCA : SERRANÓPOLIS

RELATOR : DESEMBARGADOR FERNANDO BRAGA VIGGIANO

APELANTE: URLEI BEVILAQUA

APELADOS: LUIZ CARLOS FERREIRA DE ASSIS

LUIZ ANTÔNIO MARQUES BEZERRA

VOTO

Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço do recurso.

Conforme relatado, trata-se de **APELAÇÃO CÍVEL** interposta por **URLEI BEVILAQUA** contra sentença proferida pelo Juiz de Direito da Vara Cível da comarca de Serranópolis, Dr. Thiago Soares Castelliano Lucena de Castro, pela qual extinguiu, sem resolução do mérito, a ação anulatória de arrematação intentada em desfavor de **LUIZ CARLOS FERREIRA DE ASSIS** e **LUIZ ANTÔNIO MARQUES BEZERRA**, nos seguintes termos:

“1. Trata-se de AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO proposta por URLEI BEVILAQUA em face de LUIZ CARLOS FERREIRA DE ASSIS e LUIZ ANTÔNIO MARQUES BEZERRA, partes qualificadas.

2. Na ação de nº 0148059-24.1997.8.09.0093 existe petição interlocutória requerendo a declaração de nulidade da arrematação ocorrida no dia 21 de julho de 2020, do imóvel matriculado sob o nº 2.466, a qual o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás decidiu que este juízo apreciase o pedido naqueles autos.

3. Inconformado com a sentença de extinção do processo a parte autora interpôs recurso de apelação o qual foi provido em razão do princípio da vedação da não surpresa, por

ausência de intimação das partes.

4. Intimadas as partes, apresentaram manifestações em movimentação nº 106 e 107.

5. É o relatório, passo a decidir.

6. Diante da petição interlocutória de embargos a arrematação dos autos em apenso (148059.24), constato que houve perda superveniente do objeto da presente ação, uma vez que o autor já está discutindo acerca das nulidades da arrematação naqueles autos, não havendo pressupostos para a continuidade da presente ação.

7. Do exposto, EXTINGO O FEITO, sem resolução do mérito, com base no art. 485, VI do CPC/2015.

8. As custas já foram recolhidas. Compensem-se os honorários.

9. Publique-se, registre-se e intimem-se." (evento 109)

Inconformado, o recorrente alega que o aludido *decisum* deve ser cassado, "em decorrência da ausência de fundamentação e ausência de apreciação de todas as TESES coligidas aos autos" (sic).

A insurgência, no entanto, não procede.

Com efeito, extrai-se dos autos, em síntese, que o recorrido Luiz Carlos Ferreira de Assis promoveu, em desfavor do ora apelante, a Ação de Execução de Título Extrajudicial n. 0148059-24.1997.8.09.0093, a qual culminou na arrematação em leilão judicial, pelo apelado Luiz Antônio Marques Bezerra, de, como informado pelo próprio recorrente, "uma gleba rural de 35 hectares, destacada de uma área maior de 242 hectares, localizada na zona rural do município de Serranópolis/GO, denominada Fazenda São João, nº de matrícula 2.466 do C.R.I. da mencionada Comarca" (sic).

Após o leilão judicial, ocorrido em 21/07/2020, o ora apelante opôs, equivocadamente, "embargos à arrematação", os quais, por decisão do Desembargador Wilson Safatle Faiad no Agravo de Instrumento n. 5156597-51.2021.8.09.0000, foram admitidos como impugnação (artigo 903, § 2º, do Código de Processo Civil).

Na aludida impugnação, o recorrente defendeu a nulidade do edital do leilão judicial, ao argumento de que dele não constou a existência de ônus, inclusive processuais, e as características do bem e situação de suas divisas. Sustentou, outrossim, a invalidade do ato, em razão: (i) da ausência de intimação de credor hipotecário; (ii) da defasagem da avaliação do imóvel; (iii) da realização do leilão antes de se decidir os embargos de terceiro opostos por sua ex-esposa, coproprietária do bem; e (iv) da ausência de anuência de credor preferencial (evento 33 dos Autos n. 0148059-24.1997.8.09.0093).



Porém, antes mesmo de ser a impugnação decidida e expedida a carta de arrematação (o documento mencionado pelo recorrente como carta de arrematação é, na verdade, o auto de arrematação - evento 1, arquivo 9), o ora apelante ajuizou, em 23/10/2020, a ação anulatória objeto dos presentes autos, onde defende "que não foi observado o devido processo legal, devido À AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DA COPROPRIETÁRIA DO BEM, AUSÊNCIA DO DESMEMBRAMENTO DA ÁREA MENOR ARREMATADA DENTRO DA ÁREA MAIOR, DEFASAGEM DO LAUDO DE AVALIAÇÃO E FINALMENTE, A ARREMATÇÃO FOI CLARAMENTE REALIZADA POR PREÇO VIL" (evento 1, arquivo 1).

Acontece que, nos termos do § 4º do artigo 903 do Código de Processo Civil e da consolidada jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a ação anulatória de arrematação somente será cabível após a expedição da "carta de arrematação", a qual não se confunde com o "auto de arrematação".

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATÇÃO. PREÇO VIL. INVALIDAÇÃO DE OFÍCIO. POSSIBILIDADE. ART. 694, §1º, CPC/1973. PRECLUSÃO PRO JUDICATO. INOCORRÊNCIA. ATO PRATICADO ANTES DA EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATÇÃO. 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 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. 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. 5. O §1º do art. 694 do CPC/1973 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 CPC/1973 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 71.960/SP, 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 07/STJ. 8. Recurso Especial não provido. (REsp n. 1.682.079/PR, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 19/9/2017, DJe de 9/10/2017.) [destaquei]

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. (EREsp n. 1.655.729/PR, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Corte Especial, julgado em 21/2/2018, DJe de 28/2/2018.) [destaquei]

Nessa inteligência, reputa-se escorreita a sentença que julgou prejudicada a ação anulatória, haja vista que, de fato, como o apelante impugnou a arrematação realizada nos próprios autos, no decêndio legal (artigo 903, § 2º, do Código de Processo Civil), suas eventuais insurgências nela deveriam ser aviadas, à exceção de fatos novos posteriores - o que não se tem na espécie -, sob pena de preclusão (artigo 507 do Código de Processo Civil).

Sobre o tema, Fredie Didier Jr. leciona que:

"A preclusão apresenta-se, como um limitador do exercício abusivo dos poderes processuais pelas partes, bem como impede que as questões já decididas pelo órgão jurisdicional



possam ser reexaminadas, evitando-se, com isso, o retrocesso e a insegurança jurídica" (in: Curso de Direito Processual Civil, vol. I, Salvador: JusPodivm, 2016, pag. 426).

Logo, não há se falar em nulidade da sentença recorrida, uma vez que, de fato, a despeito de o apelante sustentar que "*as matérias arguidas na impugnação se diferem exponencialmente das matérias defensivas aduzidas na ação anulatória*", **toda a questão de fundo foi enfrentada** quando da rejeição da impugnação apresentada nos Autos n. 0148059-24.1997.8.09.0093 pelo magistrado singelo.

Com efeito, em relação à suposta nulidade decorrente da "*ausência de intimação do cônjuge e coproprietária do executado*", o juiz a quo assim se manifestou, com o que concordo:

"20. O exequente alega que a hasta pública não deveria ter sido realizada, uma vez que foram opostos embargos de terceiro requerendo sua suspensão por ausência de intimação da sra. Jussênia.

21. O art. 889, do Código de Processo Civil, estabelece que serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo; o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal.

22. A alegação de preterimento da coproprietária não merece prosperar, pois o imóvel em questão, devidamente penhorado e arrematado, trata-se de propriedade divisível, não incidindo os comandos legais previstos no artigo 843 do Código de Processo Civil." (evento 62 dos Autos n. 0148059-24.1997.8.09.0093)

Ainda que assim não o fosse, acresço que a coproprietária do imóvel, ex-esposa do recorrente, possuía ciência do processo de execução, tanto que interveio nele como terceira interessada (Autos n. 5314703-60.2020.8.09.0093), pugnando pela suspensão do leilão (evento 21 dos Autos n. 0148059-24.1997.8.09.0093). Logo, inexistente a nulidade aventada.

Assim como também não procede o argumento de nulidade decorrente da omissão do magistrado quanto à "*ausência de desmembramento/delimitação geográfica e georreferencial da área expropriada*", já que, ao analisar a impugnação, ele expressamente consignou que "*depreende-se que o edital colacionado na movimentação nº 10 descreveu o imóvel a ser leiloado*", o que entendo também ser suficiente, porquanto, considerando-se a divisibilidade do bem, não se faz necessária a prévia individualização da área a ser leiloadada, sendo possível a demarcação da propriedade em momento posterior, pela via judicial adequada.

Sobre os temas aludidos acima, veja-se:



AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. PREPARO EFETUADO. ATO INCOMPATÍVEL. BEM IMÓVEL DIVISÍVEL. HASTA PÚBLICA. REAVALIAÇÃO DO BEM. INDEFERIMENTO. INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL. INTIMAÇÃO DOS COPROPRIETÁRIOS. DESNECESSIDADE. 1. Tendo o recorrente atuado em juízo requerendo a gratuidade da justiça e, posteriormente, efetuado o pagamento do preparo recursal, evidencia-se ato incompatível com o pedido, concluindo-se pela dispensa voluntária do benefício. 2. O juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a realização de nova perícia quando a matéria não estiver suficientemente esclarecida. Inteligência do artigo 480 do CPC. 3. Resta evidente a desnecessidade de nova avaliação do bem imóvel quando já realizada mais de uma vez e puder prejudicar a celeridade na resolução das questões processuais. **4. A previsão de cientificação dos coproprietários diz respeito apenas a bem indivisível, que não é o caso concreto, por se tratar de imóvel rural divisível.** 5. Considerando-se a divisibilidade do bem, não se faz necessária a prévia individualização da área a ser leiloadada, possibilitando a demarcação da propriedade em momento posterior. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, Agravo de Instrumento 5450131-02.2020.8.09.0000, Rel. DESEMBARGADOR SEBASTIÃO LUIZ FLEURY, 3ª Câmara Cível, julgado em 23/02/2021, DJe de 23/02/2021) [destaquei]

Por fim, em relação aos contornos que envolvem a avaliação do bem arrematado, assim se manifestou o juiz singular, também quando da apreciação da impugnação à arrematação:

"18. Quanto a alegação da ausência de intimação sobre a avaliação, não verifico.

19. Depreende-se que no decorrer da ação foram realizadas duas vezes o ato. O primeiro no dia 09/03/2015, ocasião que o réu foi devidamente intimado e apresentou impugnação; já a segunda, o laudo foi elaborado no dia 04/05/2016 e a impugnação do executado ocorreu no dia 13 de março de 2017 (movimentação nº 03, arquivo 03), de forma que as partes foram intimadas nas duas oportunidades acerca dos valores indicados pelos oficiais, sendo assim, sem fundamento as irresignações do embargante/executado.

[...]

23. Passo a análise da alegação de avaliação defasada.

24. Depreende-se dos autos que a última avaliação realizada foi no dia 04 de maio de 2016 (movimentação nº 03, arquivo 03) e a arrematação do imóvel ocorreu no dia 23/7/2020, ou seja, 04 anos após a última avaliação.



25. Apesar da redação do artigo 873, do Código de Processo Civil, no caso houve **preclusão**, porque a questão da defasagem da avaliação foi apresentada somente após a arrematação." (evento 62 dos Autos n. 0148059-24.1997.8.09.0093)

Em acréscimo, merece destaque o que bem pontuou o eminente Desembargador Wilson Safatle Faiad no Agravo de Instrumento n. 5147763-37.2022.8.09.0093, interposto pelo ora apelante contra a decisão acima transcrita, cujos fundamentos ao presente voto incorporo:

"Primeiramente, quanto a alegação de necessidade de nova avaliação, por entender que a que foi utilizada estava defasada, é oportuno registrar, como bem pontuado pelo juízo *a quo* no *decisum* atacado, que esta discussão está preclusa, 'porque a questão da defasagem da avaliação foi apresentada somente após a arrematação'.

Do compulsor dos autos de origem, extrai-se que, na impugnação (fls. 105/107) ao primeiro laudo de avaliação do imóvel penhorado (fls. 90/92), o executado pugnou por nova avaliação, com o que concordou o exequente (fls. 114/115). Realizada nova avaliação (fls. 123/125), o executado disse que ela não espelhava a verdade e nem atendia o previsto em lei, por não indicar o método utilizado e ser omissa quanto à avaliação das edificações contidas no imóvel, mas não pediu que nova avaliação fosse realizada ou expressou seu interesse em outro pedido que não fosse a intimação de sua esposa para se manifestar e o reconhecimento de redução de penhora, sob a alegação de excesso de penhora (fls. 145/146)

Observa-se que o pedido de redução da penhora foi longamente debatido e averiguado, sendo decidido pelo reconhecimento do excesso e a redução da penhora 55 hectares para 34 hectares. Na mesma decisão (fls. 194/196), proferida em 19/11/2018, o magistrado singular analisou a impugnação à avaliação, mas manteve o laudo realizado pelo sr oficial de justiça como acertado, sendo as partes exequente, executado e terceira interessada (esposa do executado), devidamente intimados do *decisum*, por meio de seus advogados habilitados nos autos processuais.

Em decisão posterior, foi retificada a redução da penhora de 34ha para 35ha (fls. 207/208) e determinada a realização de leilão judicial.

De todas estas decisões, não foram interpostos nenhum recurso ou novas alegações que pudessem macular o que fora decidido, sendo aviltada a matéria após o leilão e arrematação do imóvel.

Destarte, operou-se a preclusão da matéria, sendo vedado seu reexame, nos termos do que dispõe o artigo 507 do CPC, que



dispõe: "É vedado à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito já se operou a preclusão".

Fredie Didier Jr. leciona que "A preclusão apresenta-se, como um limitador do exercício abusivo dos poderes processuais pelas partes, bem como impede que as questões já decididas pelo órgão jurisdicional possam ser reexaminadas, evitando-se, com isso, o retrocesso e a insegurança jurídica" (in: Curso de Direito Processual Civil, vol. I, Salvador: JusPodivm, 2016, pag. 426).

Mesmo que assim não o fosse, não há como prosperar a alegação de que o imóvel deve ser avaliado novamente, porque decorreu período longo desde a última avaliação, haja vista que, para que a parte possa requerer nova avaliação por defasagem de preço, esta precisa trazer aos autos provas documentais robustas, como determina o enunciado da súmula nº 26 do TJGO, que dispõe: "A realização de nova avaliação de bem penhorado depende de prova documental relevante."

Importante lembrar que o ato praticado pelo oficial de justiça avaliador goza de fé pública e presunção de veracidade, ao passo que não há provas de que houve erro, ilegalidade ou dolo exercido por ele no feito.

Ademais, não basta a mera alegação de que houve considerável lapso temporal e majoração do valor do bem, sendo necessária a demonstração desta, a fim de que se configure a hipótese do artigo 683, inciso II, do Código de Processo Civil.

Nesse sentido:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. EMBARGOS À ARREMATACÃO. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DO BEM ARREMATADO E DE VILEZA DO PREÇO. NÃO COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS ELENCADOS EM LEI. EDITAL DE LEILÃO. REGULARIDADE. PRESSUPOSTOS LEGAIS SATISFEITOS. RECURSO SECUNDUM EVENTUM LITIS... A alegação de que o valor indicado no laudo de avaliação não se encontra em consonância com o valor de mercado, não é, por si só, suficiente, para desconstituir o trabalho do Oficial de Justiça Avaliador, o qual possui fé pública, sendo que o ato por ele realizado goza de presunção de veracidade, não havendo falar-se em ilegalidade, ou dolo existente, a ensejar nova Avaliação... AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5552351-78.2020.8.09.0000, Rel. Des(a). CARLOS HIPOLITO ESCHER, 4ª Câmara Cível, julgado em 08/03/2021, DJe de 08/03/2021)"

"Tribunal de Justiça do Estado de Goiás Desembargador



Fernando de Castro Mesquita AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5649044-27.2020.8.09.0000 COMARCA DE IPAMERI AGRAVANTE: JÂNIO ANTÔNIO CARNEIRO AGRAVADO: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIAS RELATOR: Desembargador FERNANDO DE CASTRO MESQUITA

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - PENHORA IMÓVEL - MEAÇÃO RESPEITADA - NULIDADES REJEITADAS - DECISÃO MANTIDA. 1- Deve ser rejeitada a preliminar de nulidade da decisão por ausência de fundamentação e negativa de prestação jurisdicional, notadamente quando o julgador, após analisar os argumentos apresentados, ainda que de forma sucinta, expõe os seus elementos de convicção e rejeita o pleito formulado pelo executado. 2- Se a meação do cônjuge do agravante foi garantida, haja vista que, pela penhora e avaliação, o montante constrito é inferior à metade do valor do imóvel, não há falar-se em nulidade do ato construtivo. 3- Inexistente fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem penhorado, bem como não havendo nos autos fundamento capaz de demonstrar a ocorrência de sua possível valorização, não se justifica a determinação de nova avaliação. 4- Deve ser rejeitada a alegação de ausência de citação do cônjuge coproprietário, se a penhora obedeceu a todas as formalidades legais, com a devida intimação daquele, haja vista tratar-se de bem imóvel e o recorrente ser casado sob o regime de comunhão universal de bens. 5- Não há previsão de intimação do cônjuge do executado para o leilão, nos termos do artigo 889 do CPC. 6- Deve ser rejeitada a alegação de nulidade do edital se nele o bem foi devidamente individualizado, com descrição suficiente e divulgado na rede mundial de computadores, atendendo ao princípio da publicidade. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5649044-27.2020.8.09.0000, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR FERNANDO DE CASTRO MESQUITA, 1ª Câmara Cível, julgado em 13/09/2021, DJe de 13/09/2021)"

Assim, incabível a impugnação ao laudo de avaliação em razão de defasagem entre a avaliação realizada e a data do leilão, visto que precluso o seu direito de arguição a este respeito."

Portanto, não se sustenta a alegação de que o imóvel foi arrematado por preço vil, ante sua preclusão, haja vista que a questão da defasagem da avaliação foi apresentada somente após a arrematação.

Por fim, rechaço o argumento de que a sentença vergastada violou o princípio da vedação à decisão surpresa (artigo 10 do Código de Processo Civil), uma vez que o juiz a *quo* expressamente oportunizou às partes se manifestarem "*acerca de possível perda do objeto da presente*



ação, no prazo de 15 (quinze) dias, uma vez que o autor já está discutindo acerca das nulidades da arrematação nos autos de nº 0148059-24.1997.8.09.0093", consoante se infere do despacho de evento 102.

Ante ao exposto, **CONHEÇO** do recurso de apelação, mas **NEGO-LHE PROVIMENTO**, a fim de manter inalterada a sentença recorrida, por estes e seus próprios fundamentos.

Noutro tanto, verifica-se que, ao determinar a compensação de honorários, ainda que equivocadamente, o magistrado a quo condenou o autor, ora recorrente, ao pagamento da aludida verba sucumbencial, embora não tenha fixado o montante devido.

Desse modo, apesar de os apelados não terem apresentado contrarrazões, em atenção à jurisprudência do acerca da matéria¹, fixo os honorários sucumbenciais, de ofício, em 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa, já incluída nesse montante a majoração recursal de 2% (dois por cento), com supedâneo no artigo 85, §§ 1º, 2º e 11, do Código de Processo Civil, afastando a compensação de honorários.

É o voto.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Fernando Braga Viggiano

Desembargador

Relator

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL N. 5530054-89.2020.8.09.0093

COMARCA : SERRANÓPOLIS

RELATOR : DESEMBARGADOR FERNANDO BRAGA VIGGIANO

APELANTE: URLEI BEVILAQUA

APELADOS: LUIZ CARLOS FERREIRA DE ASSIS

LUIZ ANTÔNIO MARQUES BEZERRA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO. BEM IMÓVEL DIVISÍVEL. REAVALIAÇÃO DO BEM. INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL. INTIMAÇÃO DOS COPROPRIETÁRIOS. DESNECESSIDADE. AÇÃO PREJUDICADA. SENTENÇA MANTIDA. 1.
Nos termos do § 4º do artigo 903 do Código de Processo Civil e da consolidada jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a ação anulatória de arrematação



somente será cabível após a expedição da carta de arrematação, a qual não se confunde com o auto de arrematação. **2.** Reputa-se escorreita a sentença que julgou prejudicada a ação anulatória, haja vista que, como o apelante impugnou nos próprios autos a arrematação realizada, no decêndio legal (artigo 903, § 2º, do Código de Processo Civil), suas eventuais insurgências nela deveriam ser aviadas, à exceção de fatos novos posteriores, sob pena de preclusão (artigo 507, do Código de Processo Civil). **3.** O artigo 889, inciso II, do Código de Processo Civil, estabelece que será cientificado da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência, o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal. Nesse contexto, a alegação de preterimento da coproprietária não merece prosperar, pois o imóvel, devidamente penhorado e arrematado, trata-se de propriedade divisível, não incidindo os comandos legais previstos no artigo 843, do Código de Processo Civil. **4.** Considerando a divisibilidade do bem, não se faz necessária a prévia individualização da área a ser leiloada, sendo possível a demarcação da propriedade em momento posterior, pela via judicial adequada. **5.** Incabível a alegação de que o imóvel foi arrematado por preço vil, ante sua preclusão, haja vista que a questão da defasagem da avaliação foi apresentada somente após a arrematação. **6. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

1. Cita-se: STJ, AgInt no AREsp n. 2.134.687/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023; e TJGO, Apelação Cível 5178232-71.2017.8.09.0051, Rel. DESEMBARGADOR REINALDO ALVES FERREIRA, 2ª Câmara Cível, julgado em 16/05/2023, DJe de 16/05/2023.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos do **RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL N. 5530054-89.2020.8.09.0093.**

Acorda o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, pela Quinta Turma Julgadora de sua Terceira Câmara Cível, por unanimidade de votos, em **CONHECER DO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL E DESPROVÊ-LO**, tudo nos termos do voto do Relator.

Votaram, além do Relator Desembargador Fernando Braga Viggiano, o



Desembargador Gilberto Marques Filho e o Desembargador Gerson Santana Cintra.

Fez sustentação oral a Advogada Doutora Laiza Rodrigues da Chaga, pela parte apelante.

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

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

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Fernando Braga Viggiano

Desembargador

Relator

Av. Assis Chateaubriand, Nº 195, Setor Oeste, CEP:74130-011, Fone: (62) 3216-9080

gab.fbviggiano@tjgo.jus.br

