



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS  
GABINETE DO DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO  
DE HOLANDA  
10ª CÂMARA CÍVEL



**RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 5747015-36.2023.8.09.0152**

COMARCA : URUAÇU

**RELATOR : DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA**

AGRAVANTE : VALDIVINO CORREIA PERES

: WERLEY SILVA PERES

: WIRLAINY SILVA PERES ROCHA

ADVOGADO(A) : RONNY ANDRÉ RODRIGUES - OAB/GO 10.670

AGRAVADO(A) : ESPÓLIO DE MARIA VITALINA DE CARVALHO (REPRESENTADO PELO INVENTARIANTE ISAAC PEREIRA DA SILVA)

ADVOGADO(A) : LETICIA SILVA AMARAL - OAB/GO 44.031

: ELMIRO IVAN BARBOSA DE SOUZA - OAB/GO 22.342

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INVENTÁRIO. INVENTÁRIO JUDICIAL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL RURAL. CONCORDÂNCIA DE TODOS OS HERDEIROS. DECISÃO PRECLUSA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE INCAPACIDADE PARA OS ATOS DA VIDA CIVIL. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DA AVALIAÇÃO JUDICIAL.**

1. Conforme dicção do art. 505 do CPC, todas as questões que resolvidas no curso do processo submetem-se ao fenômeno da preclusão. Desse modo, para as partes as matérias não impugnadas no tempo e modo devidos não poderão rediscutidas e, para o juiz, representam a impossibilidade de rejuízo.

2. Na hipótese vertente, a decisão quanto à venda do imóvel rural de propriedade do espólio, após expressa anuência e autorização por todos os herdeiros, já foi abarcada pelo manto da preclusão e coisa julgada.

3. Os agravantes não comprovaram que à época da



autorização para a alienação do bem a herdeira era, eventualmente, incapaz para os atos da vida civil (arts. 747 e seguintes do Código Civil).

4. A alienação do imóvel rural do espólio deverá observar o valor da avaliação judicial, seja pela adjudicação de um dos herdeiros ou por alienação particular ou hasta pública.

**RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.**

#### VOTO

Consoante relatado, trata-se de recurso de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo interposto por Valdivino Correia Peres, Werley Silva Peres e Wirlainy Silva Peres Rocha contra decisão proferida pelo Juiz de Direito da Vara de Família e Sucessões da Comarca de Uruaçu, Dr. Jesus Rodrigues Camargos, nos autos da ação de inventário do espólio de Maria Vitalina de Carvalho, representado pelo inventariante Isaac Pereira da Silva.

A decisão objurgada (movimento 179 dos autos originários n.º 5401272-18.2019.8.09.0152) foi proferida nos seguintes termos:

(...) No que se refere à autorização da venda do imóvel denominado Fazenda Santana, verifico que se trata de matéria preclusa, haja vista que todos os herdeiros haviam consentido com a venda, antes do falecimento da herdeira Sebastiana.

Indefiro o pedido de cisão do imóvel, tendo em vista que, conforme consignado acima, a venda da Fazenda como um todo foi autorizada por todos os herdeiros.

Não há nos autos informação sobre inventário de eventuais bens deixados por Sebastiana Silva Peres. Desse modo, excepcionalmente e com fundamento nos princípios da celeridade e eficiência na prestação jurisdicional, afasto a alegação de ilegitimidade e autorizo o ingresso dos sucessores da herdeira pós-morta no feito. Saliencia-se que a imposição da sucessão processual pelo espólio de Sebastiana configuraria excesso de formalismo e prejudicaria o andamento do processo.

Considerando que os novos herdeiros (Valdivino Correia Peres, Werley Silva Peres e Wirlainy Silva Peres Rocha) ingressaram no feito a posteriori, não renunciaram o direito de preferência na qualidade de condôminos. Assim, concedo o direito de exercerem a preferência na aquisição do imóvel como um todo, em igualdade de condição com a proposta realizada por Hevilson Alves Rodrigues.



Desse modo:

Intimem-se os herdeiros Valdivino Correia Peres, Werley Silva Peres e Wirlainy Silva Peres Rocha, para no prazo de 30 (trinta) dias exercerem o direito de preferência, depositando judicialmente o valor para a compra do imóvel, devendo ser observado como valor mínimo o montante de R\$2.120.000,00 (dois milhões e cento e vinte mil reais);

Intime-se o inventariante para informar o valor atualizado das dívidas que se pretende quitar com a venda do imóvel, no prazo de 30 (trinta) dias;

Não exercido o direito de preferência no prazo de 30 (trinta) dias, será considerado que os herdeiros renunciaram ao direito;

Com a renúncia, intime-se o promitente comprador HEVILSON ALVES RODRIGUES, no endereço indicado no evento nº 160, para comprovar o depósito judicial do valor remanescente (R\$920.000,00), no prazo de 30 (trinta) dias;

Comprovado o depósito judicial do valor remanescente, expeça-se alvará judicial para outorga da escritura de compra e venda do imóvel denominado Fazenda Santana em favor do comprador Hevilson Alves Rodrigues, inscrito no CPF nº 573.951.101-10;

Comprovado o depósito judicial do valor remanescente e Indicado o montante correspondente às dívidas do espólio, determino a liberação do valor correspondente aos débitos em favor do inventariante, que deverá prestar as devidas contas, de forma detalhada, no prazo de 90 (noventa) dias;

Havendo saldo remanescente depositado nos autos, autorizo a liberação em favor dos herdeiros;

Aos herdeiros LUISA PEREIRA DA SILVA, ISAAC PEREIRA DA SILVA, JOÃO GUALBERTO DA SILVA, ALTAMIR PEREIRA DA SILVA, MIGUEL PEREIRA DA SILVA, MANOEL JOVENCIO PEREREIRA DA SILVA e NORBERTO YOSHIO ARAÚJO NIAMA caberá o percentual de 12,5% do valor para cada;

Aos sucessores de Sebastiana Silva Peres (VALDIVINO CORREIA PERES, WERLEY SILVA PERES E WIRLAINY SILVA PERES ROCHA), será devido o percentual de 4,16% para cada;

Expeça-se o necessário.(...).

Em síntese, os agravantes insurgem-se sob o fundamento de que a decisão desconsidera a avaliação judicial realizada, na qual foi atribuído ao imóvel rural de propriedade do espólio o valor de R\$ 3.363.178,00 (três milhões trezentos e sessenta e três mil cento e setenta e oito reais), "para impor a alienação do imóvel por preço bem menor ao da avaliação, com grande perda financeira para os herdeiros e para as fazendas públicas, a um terceiro, sem que houvesse praxeamento ou tentativa de venda do bem pelo melhor valor de mercado avaliado



judicialmente”.

Argumentam que não foi comprovada a necessidade da venda do imóvel, já que o espólio possui outros bens, notadamente móvel (veículo) e imóvel, de valores menores e que possuem maior facilidade de divisão e alienação a para quitação das suas dívidas.

Acentuam que o magistrado singular deixou de considerar a anulabilidade da autorização judicial para a venda do imóvel rural concedida pela herdeira falecida, em razão da demência senil que a acometia quando consentiu com a venda. Ainda, sustentam que a referida autorização judicial não é revestida de irrevogabilidade e irretratabilidade.

Examina-se.

## **1. Juízo de admissibilidade**

### **1.1. Ilegitimidade *ad causam* dos agravantes**

Não obstante o agravado arguir, em sede de contrarrazões recursais, a ilegitimidade dos agravantes para figurar a relação processual, tal matéria foi decidida no ato judicial objeto do presente recurso de agravo de instrumento e não foi impugnada por meio de recurso cabível, no caso o agravo de instrumento.

Assim, ainda que se trate de matéria de ordem pública, quando decidida no processo e não impugnada em momento oportuno, sujeita-se à preclusão consumativa e *pro judicato*, o que impede novo pronunciamento judicial, razão pela qual fica afastada a suscitada ilegitimidade *ad causam* dos agravantes.

### **1.2. Admissibilidade do recurso**

Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, notadamente de cabimento (próprio), legitimidade, tempestividade e preparo recursal previsto no artigo 1.007, do Código de Processo Civil, recolhido ao movimento 8, arquivo 3 , conheço do recurso de agravo de instrumento.

## **2. Mérito da controvérsia recursal**

### **2.1. Alienação de imóvel rural de propriedade do espólio**

Consoante já realçado, trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu o pedido de cisão do imóvel rural e, após eventual exercício do direito de preferência pelos agravantes, determinou a sua alienação a terceiro, por valor inferior ao preço da avaliação judicial.

A insurgência merece parcial guarida. Obtempera-se.

Inicialmente, no que consiste à venda do imóvel rural de propriedade do espólio, tem-se que a matéria já foi decidida no curso do



processo, após todos os herdeiros aquiescerem com a declaração de anuência e autorização para venda de imóvel rural acostada ao movimento 87, arquivo 4 dos autos originários.

Nessa conjectura, à luz do disposto no artigo 507 do Código de Processo Civil: "É vedado à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão".

Sob esse enfoque, o artigo 505, caput, do Código de Processo Civil, prevê a ocorrência da preclusão *pro judicato* ao vedar expressamente que o juiz resolva novamente as questões já decididas a respeito da mesma lide, salvo se houver modificação no estado de fato ou de direito, em relação jurídica continuativa e nos demais casos prescritos em lei, dado que é certo que nenhuma das aludidas exceções pode ser aplicada ao caso em comento.

Conquanto os agravantes tenham demonstrado que à época da autorização a herdeira Sebastiana Silva Peres estava incapacitada para o exercício de sua atividade laborativa como professora da rede pública estadual (movimento 189, arquivo 2 dos autos de origem), não comprovaram que era, eventualmente, incapaz para os atos da vida civil (artigos 747 e seguintes do Código Civil).

A propósito:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INTERDIÇÃO COM PEDIDO DE CURATELA PROVISÓRIA. MEDIDA EXCEPCIONAL. INCAPACIDADE CIVIL NÃO DEMONSTRADA. REQUISITOS DA TUTELA DE URGÊNCIA NÃO DEMONSTRADOS. 1. A curatela é instituto legal destinado à proteção das pessoas que, por enfermidade física ou deficiência mental, não tenham condições de reger os atos de sua vida civil. 2. Por se tratar de um instituto que restringe direitos e liberdades fundamentais, a curatela deve ser declarada somente em casos excepcionais, com o apoio de substancial material probatório. 3. (...) Decisão Mantida. (TJ-GO - AI: 06730512020198090000, Relator: Des(a). ITAMAR DE LIMA, Data de Julgamento: 12/05/2020, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 12/05/2020).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE TESTAMENTO. INCAPACIDADE MENTAL DA TESTADORA. DOENÇA DE ALZHEIMER. INCAPACIDADE NÃO COMPROVADA. PRESUNÇÃO DE VALIDADE DO TESTAMENTO. HONORÁRIOS RECURSAIS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. 1. Para que o testamento seja considerado válido, necessário se faz que o testador tenha capacidade para a sua realização, a qual é aferida no ato da declaração da última vontade, como se extrai da literalidade dos artigos 1.875, 1.860 e 1.861, todos do Código Civil. 2. Segundo jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça, a capacidade para testar é presumida, tornando-se indispensável prova robusta de que efetivamente o testador não se encontrava em condições de exprimir, livre e conscientemente, sua vontade acerca do próprio patrimônio ao tempo em que redigido o testamento. 3. O simples fato de ser portadora de Alzheimer não implica, por si só, em incapacidade para o ato de testar. In

casu, o acervo probatório produzido nos autos não aponta, com a segurança necessária, que tal condição alterou as faculdades mentais da falecida testadora, que era advogada, no momento da manifestação da lavração do ato de última vontade. 3. Inexistindo prova de qualquer dos vícios de consentimento, ônus que cabia à parte autora, reafirma-se a validade do testamento, lavrado por tabelião, na presença de testemunhas, nos termos do art. 1.864 do Código Civil. 4. Com fulcro no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, devem ser majorados os honorários advocatícios arbitrados na sentença, em caso de desprovimento da insurgência. 5. RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDO, PORÉM DESPROVIDO. (TJ-GO - AC: 54744189320208090011 APARECIDA DE GOIÂNIA, Relator: Des(a). DESEMBARGADOR GUILHERME GUTEMBERG ISAC PINTO, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: (S/R) DJ de 03/07/2023).

Conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça (STJ), ainda que versem sobre matérias de ordem pública, há preclusão consumativa se as questões tiverem sido objeto de decisão anterior e não houver impugnação no momento processual oportuno. Ainda nessa direção, impende ressaltar que o instituto da preclusão não atinge apenas as partes, mas todos aqueles que participam do processo, inclusive os magistrados.

Sobre a matéria, os processualistas Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Metidiero lecionam:

A coisa julgada tem eficácia positiva, negativa e preclusiva. A coisa julgada pode servir como ponto de apoio para que a parte interessada deduza outra pretensão em juízo, sendo essa a sua eficácia positiva. Nesse caso, o segundo juízo não poderá dissentir daquilo sobre o qual se formou a coisa julgada. A eficácia negativa da coisa julgada consiste no veto a que outros juízos examinem aquilo que já foi decidido com força de coisa julgada. A alegação de existência de coisa julgada leva à extinção do processo sem resolução de mérito (art. [485](#), [V](#), [CPC](#)). A eficácia preclusiva da coisa julgada consiste em tornar irrelevante, para efeitos de controverter as questões decididas com força de coisa julgada, eventuais alegações e defesas que poderiam ter sido formuladas em juízo, mas não o foram (art. [508](#), [CPC](#)). ([Novo código de processo civil comentado](#)", São Paulo: Ed. RT, 2015, p. 515).

Nesse sentido, confirmam-se os precedentes do Superior Tribunal de Justiça:

(...) O processo é um caminhar para frente, daí existindo o sistema da preclusão (lógica, consumativa e temporal), às vezes até mesmo dirigida ao magistrado (pro judicato), a fim de que a marcha processual não reste tumultuada. (...) Recurso especial conhecido em parte e provido. (STJ, 2ª Turma, REsp 802.416/SP, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, julgado em 01/03/2007, DJ 12/03/2007, p. 211).

(...) Ainda que as matérias de ordem pública não estejam



sujeitas, em princípio, à preclusão, se já decididas não podem ser reexaminadas pelo mesmo juiz, pois configurada a preclusão pro judicato, segundo a qual, nenhum juiz decidirá novamente as questões já decididas, relativas à mesma lide.[...]. (STJ, 4ª Turma, AgInt no REsp 1321383/MS, DJe 27/09/2018).

Dessa forma, escoreta a decisão hostilizada que indeferiu o pedido de cisão do imóvel rural formulado pelos agravantes, uma vez que a sua alienação já havia sido objeto de deliberação anterior, após expressa concordância de todos os herdeiros, cuja matéria encontra-se preclusa.

Não obstante isso, razão assiste aos agravantes quanto ao valor de alienação do bem.

Ao que ressei do caderno processual originário, foi autorizada a alienação do imóvel rural de propriedade do espólio, objeto da matrícula n.º 23.857 do Registro de Imóveis da Comarca de Uruaçu, por valor consideravelmente inferior à avaliação judicial, na qual atribuiu-se ao bem o importe de R\$ 3.363.178,00 (três milhões trezentos e sessenta e três mil cento e setenta e oito reais), enquanto a venda para terceiro está sendo efetivada pelo preço de R\$ 2.120.000,00 (dois milhões cento e vinte mil reais), equivalente a aproximadamente 63% (sessenta e três por cento) do preço avaliado.

O Código Civil admite a alienação judicial de bem do espólio, conforme dispõe o artigo 2.019:

Art. 2.019. Os bens insuscetíveis de divisão cômoda, que não couberem na meação do cônjuge sobrevivente ou no quinhão de um só herdeiro, serão vendidos judicialmente, partilhando-se o valor apurado, a não ser que haja acordo para serem adjudicados a todos.

§ 1º Não se fará a venda judicial se o cônjuge sobrevivente ou um ou mais herdeiros requererem lhes seja adjudicado o bem, repondo aos outros, em dinheiro, a diferença, após avaliação atualizada.

§ 2º Se a adjudicação for requerida por mais de um herdeiro, observar-se-á o processo da licitação.

Nesse contexto, imprescindível oportunizar aos herdeiros o direito de adjudicar o bem pelo valor da avaliação.

Sobre a alienação, o Código de Processo Civil estabelece em seu artigo 879:

Art. 879. A alienação far-se-á:

I - por iniciativa particular;

II - em leilão judicial eletrônico ou presencial.



Facultado o direito de preferência, nada obsta que a alienação do imóvel rural seja realizada de forma particular, que, em regra, é mais vantajosa para o espólio. No entanto, deverá também observar o valor da avaliação judicial realizada.

Assim, acaso nenhum herdeiro demonstre interesse em adjudicar o bem, pode ser facultado ao terceiro interessado, a complementação do valor outrora proposto, conforme instrumento particular de promessa de compra e venda acostado ao movimento 128, arquivo 2 dos autos de origem.

Dessarte, merece provimento parcial o recurso, a fim de se determinar a alienação do bem por iniciativa particular, após oportunizar o direito de preferência pelos herdeiros, cabendo ao magistrado fixar as condições mínimas da alienação, nos termos do artigo 881, § 1º do Código de Processo Civil, notadamente quanto ao prazo para ser efetivada, forma de publicidade, preço mínimo, conforme avaliação judicial, condições de pagamento, garantias e comissão de corretagem e, ainda, ouvir a Fazenda Pública e condicioná-la à prova da quitação dos tributos.

Caso se revelar frustrada a alienação por iniciativa particular no prazo a ser fixado, recomendável então se faça a alienação do imóvel por hasta pública, sempre com observância ao valor da avaliação judicial.

### **3. Dispositivo**

Ante o exposto, **conheço do recurso de agravo de instrumento e dou-lhe parcial provimento** para reformar a decisão agravada e determinar que a alienação do imóvel rural do espólio observe o valor da avaliação judicial, seja por adjudicação de um dos herdeiros ou por alienação particular ou hasta pública.

É o voto.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Anderson Máximo de Holanda  
Desembargador  
Relator

**ACÓRDÃO**



Vistos, relatados e discutidos os presentes autos do **RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 5747015-36.2023.8.09.0152.**

Acorda o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, pela Primeira Turma Julgadora de sua Décima Câmara Cível, à unanimidade de votos, em **CONHECER DO RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO E PARCIALMENTE PROVÊ-LO**, tudo nos termos do voto do Relator.

Presidiu a sessão de julgamento o Excelentíssimo Senhor Desembargador Aureliano Albuquerque Amorim.

Votaram, além do Relator Desembargador Anderson Máximo de Holanda, o Desembargador Wilson Safatle Faiad e o Desembargador Aureliano Albuquerque Amorim.

Representou a Procuradoria-Geral de Justiça, a Doutora Ivana Farina Navarrete Pena.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Anderson Máximo de Holanda  
Desembargador  
Relator

