



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS

PROCOLO N.: 5413065-74.2020.8.09.0036
NATUREZA: Carta Precatória Cível
PROMOVENTE: BRB - BANCO DE BRASILIA
PROMOVIDO (A): ANTONIO MARCOS FERRAZ DE ARAUJO

DECISÃO

Trata-se de **CARTA PRECATÓRIA** proveniente da 2ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília, expedida na ação de execução de título extrajudicial n. 0040039-45.2015.8.07.0001, na qual figura como exequente **BRB - BANCO DE BRASÍLIA S/A**, e executados **KELY CRISTINA DA CRUZ FERRAZ** e **ANTÔNIO MARCOS FERRAZ DE ARAÚJO**, qualificados.

Foi deprecada a este juízo a realização de hasta pública de duas glebas de terras, matrículas n. 7.457 e n. 8.005, além de um terreno para construção, matrícula n. 7.446, localizados no Município de Cristalina.

À movimentação 13 foi determinada a expedição de edital para leilão, sendo nomeado o leiloeiro Álvaro Sérgio Fuzo, documento expedido no evento 18, que agendou o ato para o dia 09.04.2021.

Foi juntado auto de arrematação do imóvel de matrícula n. 8.005, com área de 103.88.79 ha, arrematado por Fabrício Carvalho de Mattos, pelo preço de R\$ 2.077.758,00 (dois milhões, setenta e sete mil e setecentos e cinquenta e oito reais), valor da avaliação (evento 47).

Pagamento da entrada confirmado à movimentação 55.

Auto de arrematação do imóvel de matrícula n. 7.457, com área de 50 ha, avaliado em R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), arrematado por Fabrício César Paiva, por R\$ 910.000,000 (novecentos e dez mil reais), evento 52.

Pagamento da entrada confirmado à movimentação 57.

Auto de arrematação do terreno de matrícula n. 7.446, avaliado em R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), arrematado por Anísio Luiz Belotto Rocha, pelo valor de R\$ 64.500,00 (sessenta e quatro mil e quinhentos reais), evento 53.

Pagamento da entrada confirmado à movimentação 56.

À movimentação 59, o arrematante do imóvel de matrícula n. 8.005, com área de 103.88.79 ha, Fabrício Carvalho de Matos juntou comprovante de pagamento da entrada e comissão do leiloeiro.

Adiante, à movimentação 60, a parte executada apresentou impugnação à arrematação em relação aos três imóveis.

Argumentou o executado que os bens foram arrematados por preço vil, uma vez que o laudo existente nos autos está

Valor: R\$ 3.147.758,00 | Classificador: CONCLUSOS - DEVOLVIDOS - GENÉRICO
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CRISTALINA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: - Data: 23/08/2021 17:38:06



defasado frente a valorização que ocorreu no período de fevereiro de 2020 a abril de 2021.

Enfatizou que o valor do hectare na região de Cristalina em terras similares equivale a 266 sacas de soja, de modo que a fazenda de matrícula n. 8.005 corresponde ao preço de R\$ 4.383.680,00 (quatro milhões, trezentos e oitenta e três mil, seiscentos e oitenta reais), e a de matrícula n. 7.457 ao preço de R\$ 2.128.000,00 (dois milhões, cento e vinte e oito mil reais).

Destacou que o preço das terras agricultáveis sofrem influência da soja e da arroba de boi, os quais sofreram grande valorização desde a última avaliação.

Juntou anúncios e laudos de avaliação.

Levantou nulidades no edital e na realização do leilão.

Quanto ao edital, argumentou ausência de descrição das características dos imóveis.

Quanto a realização do leilão, assegurou que apenas o arrematante conseguiu ofertar lance, uma vez que a plataforma virtual saiu do ar – não permaneceu *on-line*.

Ao fim, pediu a nulidade das arrematações.

À movimentação 62, o executado esclareceu que no processo n. 456338-06.2020.8.09.003, envolvendo as mesmas partes, os mesmos imóveis rurais, em 09.04.2021, foram avaliados em R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) o hectare, e o terreno em R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Intimado (eventos 63, 66 e 67), o exequente manifestou sobre a impugnação (evento 68).

De partida, defendeu que o executado utiliza-se da impugnação à arrematação como sucedâneo de impugnação à avaliação.

No mérito, sustentou a inexistência de vícios no procedimento.

Autos conclusos.

É o relatório. Fundamento e decido.

Trata-se de carta precatória para fins de alienação de imóveis penhorados na execução n. 0040039-45.2015.8.07.0001, em trâmite na 2ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília.

Como visto, as irrisignações consistem, em resumo, na alegação de valorização dos imóveis após as avaliações realizadas, resultando em preço vil, além de outras nulidades quanto ao edital e irregularidades na realização do leilão.

Compulsando os autos, verifica-se que os imóveis rurais foram avaliados em 10.02.2020 pelo valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) o hectare, e que o terreno urbano foi avaliado em R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), movimentação 08, arquivo 07, folha 164 do arquivo *pdf*.

Feitas essas considerações, passo à análise das nulidades levantadas pelo executado, nos termos do artigo 914, § 2º do Código de Processo Civil.

Em que pese a realização do ato expropriatório deprecado com a alienação dos imóveis para fins de satisfação do crédito da exequente, tenho que o executado logrou demonstrar que, de fato, houve um expressivo aumento no preço das terras agricultáveis em Cristalina/GO, bem como em outras regiões, em razão do reflexo das *commodities*.

Importa mencionar que a vileza do preço deve ser verificada a partir dos fatos posteriores à avaliação realizada pelo Oficial de Justiça no mês de fevereiro de 2020, e não de forma vinculada às disposições do artigo 891, parágrafo único do Código de Processo Civil, que traz parâmetro objetivo para constatação de preço vil.



Pois bem.

Os elementos acostados pelo executado, bem como as pesquisas realizadas por este Juízo quanto a elevação do preço de terras levam à conclusão de que os bens foram avaliados em desacordo com o praticado na região.

Note-se que o laudo juntado pelo devedor, ainda que confeccionado de forma unilateral, sem embargo de, por si só, não alterar a avaliação oficial, corrobora o que de fato ocorre no mercado imobiliário.

Ademais, verifica-se dos anúncios de terras que o valor do hectare em áreas com as mesmas características e mesma região está muito além do que foi praticado no caso dos autos, em prejuízo ao devedor.

Não bastasse, em outro processo envolvendo as mesmas partes e mesma área, aproximadamente um ano após a avaliação realizada na presente carta, o Oficial de Justiça, em 26.04.2021, avaliou o hectare em R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), ou seja, mais do dobro do valor arrematado.

Não é muito ressaltar que, não obstante a arrematação, é possível verificar que o preço, ao menos das áreas rurais, está aquém do correspondente verificado na região para terras com mesmas características.

Outrossim, o fato de a arrematação ter sido realizada não é óbice ao afastamento da nulidade insanável, notadamente pelo prejuízo satisfatoriamente comprovado pelos documentos e pesquisas realizadas por este Juízo.

Estabelece o artigo 805, parágrafo único do Código de Processo Civil:

"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."

Parágrafo único. Ao executado que alegar ser a medida executiva mais gravosa incumbe indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados."

Com efeito, não obstante a execução realizar-se em proveito do exequente para satisfação de seu crédito, o processo não pode levar à ruína o devedor, circunstância que deve ser ponderada à luz do caso concreto.

Na hipótese, pela última avaliação em relação à mesma área, verifica-se que o imóvel adquirido por Fabrício Carvalho de Mattos foi arrematado por preço vil, já que abaixo de 50% (cinquenta por cento) da média aplicada em imóveis com características semelhantes na região de Cristalina/GO (evento 47).

O mesmo ocorre com o imóvel adquirido por Fabrício César Paiva, matrícula n. 7.457, com área de 50 ha, porquanto arrematado por R\$ 910.000,00 (novecentos e dez mil reais), abaixo de 50% (cinquenta por cento) da média de mercado (evento 52).

Igual posicionamento não se aplica ao terreno localizado na zona urbana de Cristalina, uma vez que, embora tenha sofrido alteração no preço para maior, conforme laudo juntado à movimentação 62, verifica-se que foi arrematado por Anísio Luiz Belotto pelo preço de R\$ 64.500,00 (sessenta e quatro mil e quinhentos reais), acima de 50% por cento do valor verificado no mercado imobiliário em imóveis de mesma estirpe (evento 53).

Nos termos da jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, constatado preço vil, a arrematação deve ser anulada.

Nesse sentido, transcrevo a seguinte ementa:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE NULIDADE DE PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO C/C CONSIGNAÇÃO. RECURSO SECUNDUM EVENTUM LITIS. ARREMATÇÃO DE BEM IMÓVEL POR PREÇO VIL. NULIDADE.1. O agravo de instrumento é recurso secundum eventum litis, motivo pelo qual deve se limitar ao



exame do acerto ou desacerto da decisão, não sendo admissível enfrentar questões outras que não as que foram decididas, sob pena de supressão de instância. 2. **Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, considera-se preço vil quando o bem arrematado não alcança, ao menos, 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, de modo que a arrematação deve ser anulada quando evidenciado que o seu valor corresponde a, aproximadamente, 47% (quarenta e sete por cento) do valor da avaliação.** AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE CONHECIDO E PROVIDO.(TJGO, Agravo de Instrumento (CPC) 5524674-73.2020.8.09.0000, Rel. Des(a). ITAMAR DE LIMA, 3ª Câmara Cível, julgado em 10/02/2021, DJe de 10/02/2021)" Original sem destaque

Por sua vez, colhe-se da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que não há preclusão *pro judicato* para o reconhecimento de nulidades na alienação judicial a partir da constatação de preço vil, especialmente se antes da expedição da carta de arrematação, com destaque para o seguinte aresto:

"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. [...] (REsp 1682079/PR, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 19/09/2017, DJe 09/10/2017)" Original sem destaque

Em relação aos imóveis rurais, tenho que as demais arguições de irregularidades estão prejudicadas.

Todavia, mantendo-se a arrematação do terreno urbano por parte de Anísio Luiz Belotto, faço as seguintes ponderações quanto às formalidades da alienação.

O argumento de ausência de discriminação e disponibilização de imagens do imóvel não merece acolhimento.

Inferre-se dos autos que o bem foi individualizado com características suficientes ao conhecimento de interessados, tanto o é que foi arrematado e, havendo interesse com base no que foi disponibilizado, presume-se que satisfatoriamente discriminado.

Por fim, por se tratar de arguição sem elementos mínimos de comprovação, deve ser afastada a arguição de que o procedimento *on-line* não foi realizado a contento ou com irregularidades, como ter permanecido fora do ar.

Assim, caracterizada a vileza na arrematação e os consequentes prejuízos à parte executada, impõe-se o acolhimento, em parte, da impugnação ofertada por Antônio Marcos Ferraz de Araújo e Kely Cristina da Cruz Ferraz.



Ante o exposto, **ACOLHO**, em parte, a impugnação de eventos 60 e 62 e, por conseguinte:

01) **RECONHEÇO A NULIDADE DA ARREMATAÇÃO** em relação ao imóvel de matrícula n. 8.005, com área de 103.88.79 ha, arrematado por Fabrício Carvalho de Mattos, pelo preço de R\$ 2.077.758,00 (dois milhões, setenta e sete mil e setecentos e cinquenta e oito reais), valor da avaliação (evento 47);

02) **RECONHEÇO A NULIDADE DA ARREMATAÇÃO** do imóvel de matrícula n. 7.457, com área de 50 ha, avaliado em R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), arrematado por Fabrício César Paiva, por R\$ 910.000,000 (novecentos e dez mil reais), evento 52;

03) **MANTENHO A ARREMATAÇÃO** em relação ao terreno de matrícula n. 7.446, avaliado em R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), arrematado por Anísio Luiz Belotto Rocha, pelo valor de R\$ 64.500,00 (sessenta e quatro mil e quinhentos reais), evento 53.

04) Com a preclusão recursal, **EXPEÇA-SE** novo mandado para avaliação dos imóveis de matrículas n. 8.005 e n. 7.457;

05) Juntado (s) o (s) laudo (s), intinem-se as partes para que se manifestem, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de lei.

Intinem-se.

Cristalina/GO, datado e assinado eletronicamente.

THIAGO INÁCIO DE OLIVEIRA
JUIZ DE DIREITO