



**Poder Judiciário do Estado de Goiás**

**1ª Vara Cível**

**Comarca de Morrinhos**

---

**Processo: 5174943-20.2021.8.09.0107**

**Requerente: Mauro César Antônio Da Silva**

**Requerido (a): Agrex Do Brasil S.a.**

---

## **SENTENÇA**

---

### **I - RELATÓRIO**

Trata-se de *Ação de Anulação de Ato Jurídico e de Leilão Extrajudicial com Pedido de Tutela de Urgência* proposta por **MAURO CÉSAR ANTÔNIO DA SILVA, EDELVIM ANTONIO DA SILVA** e **COOPERATIVA MISTA DOS PRODUTORES DE LEITE DE MORRINHOS** em face de **FABRÍCIO BRANDÃO COELHO VIEIRA** e **AGREX DO BRASIL S.A.**, todos devidamente qualificados nos autos.

A parte autora narra que, em 01 de outubro de 2015, o primeiro requerente, com anuência do segundo requerente, emitiu a Cédula de Produto Rural n.º 5551/2016, em favor da empresa Agrex do Brasil S.A. dando-lhe 50% (cinquenta por cento) do imóvel rural Fazenda Bom Jardim das Flores, de matrícula n.º 17.502, além de outras 02 (duas) propriedades, em garantia de alienação fiduciária, sendo registrada na matrícula do referido bem.

Menciona que, ato contínuo, os dois primeiros requerentes emitiram nova Cédula de Produto Rural sob o n.º. 024/2015, em favor da Cooperativa Mista dos Produtores de Leite de Morrinhos, dando o percentual de 50% (cinquenta por cento) do supramencionado imóvel em garantia de alienação fiduciária, sendo registrada na matrícula do bem.

Descreve que o imóvel foi dado em garantia de dívidas para as duas empresas.

Obtempera que no ano de 2020, após os dois primeiros requerentes descumprirem as obrigações estabelecidas na Cédula de Produto Rural sob o n.º. 5551/2016, a primeira requerida iniciou o procedimento de consolidação da propriedade fiduciária junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta cidade. Entretanto, não foi resguardado o percentual pertencente a terceira requerente.

Aduziu, ainda, que mesmo após solicitar a retificação da averbação da consolidação da propriedade fiduciária do bem, a parte requerida permaneceu inerte, instante que a primeira requerida promoveu leilão extrajudicial da totalidade do imóvel, sendo arrematado pelo importe de R\$4.100.000,00 (quatro milhões e cem mil reais).

Em razão disto pugna, liminarmente e sem oitiva da outra parte contrária, pelo trancamento da matrícula de n.º 17.502, objetivando assim que os arrematantes não alienem o

Valor: R\$ 4.100.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
MORRINHOS - 1ª VARA CÍVEL  
Usuário: HYGOR LIMA ANDRADE - Data: 07/11/2023 13:56:52



imóvel a terceiros, bem como a manutenção da posse do imóvel aos requerentes até o deslinde do feito.

No mérito, requer seja julgada a presente demanda totalmente procedente, para o fim de reconhecer a nulidade da averbação de consolidação da propriedade fiduciária em favor da 1ª Requerida, tendo em vista que foi procedida acima do limite que teria direito, o que suprimiu direitos dos Autores, estendendo os efeitos para todos os atos posteriores, e que seja reconhecida a nulidade do leilão extrajudicial do imóvel de matrícula n.º 17.502, vez que foi arrematado por preço muito abaixo dos 50% (cinquenta por cento) da avaliação, sendo considerado assim absolutamente vil, retornando, em consequência, a propriedade ao *status quo ante*.

Documentos colacionados com a inicial (ev 1).

Decisão de ev. 4 determinando a retificação do valor da causa pela parte autora.

Emenda à inicial no ev. 6.

O Requerido Fabrício Brandão Coelho Vieira habilitou-se no feito no ev. 6.

Decisão de ev. 13 recebendo a emenda à inicial e deferindo o parcelamento das custas de ingresso.

Custas recolhidas, conforme ev. 19.

Decisão proferida à mov. 21 deferindo a tutela de urgência para registro de inalienabilidade e indisponibilidade no imóvel de matrícula n. 17.502, bem como para manter os dois primeiros requerentes na posse do imóvel.

Emenda à inicial no ev. 29, oportunidade em que o demandante promoveu a inclusão no feito de Dennis Flávio Peres Alves Barbosa e Deivid Willia Peres Barbosa.

Mandados de citação expedidos, conforme ev. 37, 38 e 39.

À mov. 46, o patrono constituído por Fabrício Brandão requereu a citação pessoal da parte, por ausência de poderes específicos para receber citação.

Agrex do Brasil apresentou contestação no ev. 51. Inicialmente, arguiu preliminar de litispendência com os autos da ação revisional n. 5448398-42.2020.8.09.0051. No mérito, sustenta que o imóvel objeto do feito foi integralmente cedido em garantia, tanto que os coproprietários Edelvim e Márcia concordaram com a alienação sobre a integralidade do imóvel. Acrescenta que o que houve foi um erro material do Oficial de Registro de Imóvel ao registrar a alienação apenas sobre 50% do bem. Por fim, alega que a arrematação foi feita no valor ajustado pelas partes, não merecendo prosperar a alegação de preço vil. Dessa forma, requer o acolhimento da preliminar de litispendência e extinção do feito. Subsidiariamente, requer o afastamento da nulidade alegada e a improcedência dos pedidos iniciais.

No ev. 54, a parte autora requereu a citação de Fabrício Brandão Coelho Vieira.

Mandado expedido no ev. 55, devidamente cumprido (ev. 57 e 58).

Contestação apresentada no ev. 56 por Dennis Flávio Peres Alves Barbosa e Deivid Willia Peres Barbosa. Sustentam que por ocasião da emissão da cédula de crédito, todos os imóveis foram dados em garantia em sua totalidade, nada mencionando de que seria apenas



50%. Acrescenta que a menção do percentual trata-se de erro do Cartório, estando a parte autora valendo-se de tanto para induzir este juízo ao erro, notadamente diante da omissão acerca da existência de outro processo onde busca igualmente a nulidade do leilão. Obtempera que a alegação de preço vil já foi enfrentada nos autos do processo n. 5448398-42.2020.8.09.0051, foi objeto de agravo de instrumento, tendo sido superada tal alegação com a materialização do leilão.

Aduz que o valor da arrematação foi muito acima do valor da avaliação, e que foi ajuizada ação de consignação em pagamento (5040987-76.2021.8.09.0051) para devolução dos valores remanescentes ao autor. Diante disto, requerem a improcedência dos pedidos iniciais.

No ev. 59, os Requeridos Dennis Flávio Peres Alves Barbosa e Deivid Williaa Peres Barbosa apresentaram pedido de tutela incidental para reconsiderar ou revogar a decisão liminar de ev. 21, diante de sua incompatibilidade e contradição com as decisões exaradas nos autos 5645351-05.2020.8.09.0107, onde na decisão de evento 04 foi concedida liminar de imissão na posse aos requeridos e posteriormente, no evento 25, foi mantida a imissão na posse, decisão esta proferida após a decisão que se pretende revogar.

À mov. 62, novamente Dennis Flávio e Deivid Willian manifestaram-se nos autos, requerendo a expedição de intimação ao conselho fiscal da Complem, sob as penas da Lei, para que informem se houve ou não a quitação da CPR 024/2015, inclusive com a apresentação de todos os pagamentos registrados em nome do devedor Mauro Cesar Antonio da Silva desde o ano de 2015.

Fabrcio Brandão Coelho Vieira apresentou contestação no ev. 63. Preliminarmente, alega ilegitimidade passiva, posto que nenhum dos pleitos exordiais foram propostos em desfavor do oficial registrador. Ainda, alega ilegitimidade ativa da Requerente Complem.

No mérito, alega que da cédula de crédito objeto dos autos, por todos seus quadros e cláusulas, é de se constatar que não há qualquer informação ou remissão de que foi dado em garantia apenas o suposto percentual de 50% (cinquenta por cento) do referido imóvel. Acrescenta que, inclusive, apesar da alegação apresentada, os autores não comprovaram a existência dessa particularidade na cédula em vertente, cujo ônus lhes incumbe (art. 373, I, CPC/2015). Obtempera que não houve a alegada supressão de direito real da terceira requerente (Complem), o aventado enriquecimento ilícito da primeira requerida (Agrex) e a suposta inobservância, pelo segundo requerido (Fabrcio), do correto percentual de propriedade fiduciária que a primeira Ré possuía no momento da averbação de consolidação.

Sustenta que estava em voga a Alienação Fiduciária registrada pelo R.15-17.502, em favor da primeira requerida (Agrex), sendo indiferente citar a Alienação Fiduciária Superveniente registrada pelo R.16-17.502, em favor da terceira requerente (Complem), conquanto aquela tem preferência sobre esta.

Diante disto, requer a improcedência dos pedidos iniciais.

Decisão de ev. 65 revogando a tutela de urgência deferida no ev. 21.

Agravo de instrumento interposto pelo primeiro requerente, conforme ev. 80.

Decisão liminar proferida no agravo de instrumento anexada no ev. 82 deferindo o pedido de efeito suspensivo ao recurso.

Impugnações às Contestações no ev. 86.



Certidão de ev. 87 intimando as partes para especificação de provas.

Dennis Flávio Peres Alves Barbosa e Deivid Willian Peres Barbosa manifestaram-se no ev. 95 requerendo a intimação do Conselho Fiscal da Cooperativa Mista dos Produtores de Leite de Morrinhos para que este preste informações no prazo máximo de 15 (quinze) dias, sobre a Cédula de nº024/2015 emitida por Mauro César Antônio da Silva, cujo vencimento foi prorrogado para o dia 30/03/2017, com a apresentação dos livros fiscais e contábeis para comprovar ou não a quitação da aludida cédula.

Decisão proferida no agravo de instrumento no ev. 97 homologando a desistência do recurso.

Agrex do Brasil manifestou-se no ev. 98 pugnando pela produção de prova oral para demonstrar o erro material cometido pelo Tabelião, bem como para esclarecer as condições do negócio jurídico celebrado entre as partes. Pugnou, ainda, pelo depoimento pessoal de Fabrício Brandão Coelho Vieira.

Fabrício Brandão Coelho Vieira reiterou o pedido formulado pelos arrematantes no ev. 95 (ev. 100).

Certidão de inércia da parte autora no ev. 101.

Decisão de ev. 103 determinando a expedição de ofício ao Conselho Fiscal da Complem para, no prazo de 30 (trinta) dias, informar sobre a existência de saldo devedor referente à cédula de crédito rural nº. 024/2015 emitida em favor dos autores, bem como apresentar os respectivos livros fiscais e demais documentos pertinentes ao título de crédito.

Ofício expedido no ev. 111. Resposta no ev. 114.

Os Requeridos Dennis e Deivid manifestaram-se no ev. 123 requerendo nova expedição de ofício ao Conselho Fiscal para juntada dos documentos solicitados, porquanto a resposta de ev. 114 não veio acompanhada dos livros fiscais e contábeis.

Manifestação da Agrex do Brasil no ev. 124 também requerendo a juntada de documentos pelo Conselho Fiscal da Complem.

O Requerido Fabrício também requereu esclarecimentos e a juntada de documentos pelo Conselho Fiscal da Complem (ev. 125).

O demandante Mauro César peticionou à mov. 126 defendendo a adequação dos documentos anexados no ev. 114.

Despacho no ev. 128 acolhendo os requerimentos dos Requeridos de eventos 123, 124 e 125.

Ofício expedido no ev. 136.

À mov. 138, o terceiro e quarto requeridos pugnaram pelo reconhecimento da prescrição da CPR que embasou o pedido de nulidade feito pela autora Cooperativa Mista dos Produtores de Leite de Morrinhos, requerendo a improcedência do feito por perda do objeto.

Agrex do Brasil, no ev. 145, reiterou os termos da petição de ev. 138.

Resposta ao ofício no ev. 146, pugnando pela dilação de prazo para cumprimento da solicitação exarada.



Fabício Brandão Coelho Vieira também requereu o reconhecimento da prescrição da CPR (ev. 147).

Resposta ao ofício e documentos novos no ev. 151.

Os demandados manifestaram-se nos evs. 160, 161 e 163 reiterando o pedido de reconhecimento da prescrição da CPR 024/2015 e de seu aditivo.

À mov. 162, o autor sustentou a inoccorrência da prescrição. Ainda, requereu o saneamento do feito.

Emenda à inicial no ev. 166.

Os Requeridos Dennis Flávio e Deivid Willian manifestaram discordância ao pedido de aditamento da inicial (ev. 167).

Agrex do Brasil também manifestou discordância quanto à emenda de ev. 176.

Fabício Brandão Coelho Vieira discordou do aditamento realizado no ev. 166 (ev. 177).

Despacho de ev. 182 determinando a designação de audiência de conciliação.

Termo de audiência no ev. 209, sem êxito.

Decisão saneadora proferida à mov. 211 enfrentando as preliminares arguidas, reconhecendo a ilegitimidade de Fabício Brandão Coelho, indeferindo o pedido de emenda à inicial, afastando a alegação de prescrição, fixando os pontos controvertidos, distribuindo o ônus da prova e determinando a intimação das partes para especificação de provas.

Os Requeridos Denis Flávio Peres Alves Barbosa e Deivid Willian Peres Barbosa requereram o julgamento antecipado do feito (ev. 219).

Fabício Brandão Coelho Vieira manifestou-se no ev. 220 requerendo ajustes na decisão saneadora quanto ao relatório e aos pontos controvertidos, bem como pugnando pela produção de prova oral consistente no depoimento pessoal do presidente da cooperativa e o deferimento de prova emprestada produzida nos embargos de terceiro (processo nº 5225284-50).

Vieram-me conclusos.

**É o breve relatório. Decido.**

## **II - FUNDAMENTAÇÃO**

Prefacialmente, deixo de apreciar o pedido de ajuste da decisão saneadora formulado no ev. 220, porquanto reconhecida a ilegitimidade passiva e extinto o processo com relação a Fabício Brandão Coelho, tornando-se parte estranha ao feito. Por oportuno, determino o bloqueio da petição ali apresentada e a desabilitação da parte e de seus advogados.

Em prosseguimento, observo que o processo teve tramitação normal e observou os interesses dos sujeitos da relação processual quanto ao contraditório e ampla defesa. Logo, não verifico a presença de qualquer nulidade.

Demais disto, as preliminares arguidas foram enfrentadas na decisão proferida à mov. 211.



Por fim, verifico que as partes não requereram a produção de outras provas, embora intimadas para tanto.

Nos termos estabelecidos pelo artigo 355 do Código de Processo Civil, o magistrado proferirá julgamento antecipado da lide, emitindo sentença com resolução de mérito quando a produção de outras provas se tornar desnecessária. A situação dos autos corrobora essa disposição, pois a matéria em análise é estritamente de direito, com o aspecto fático da controvérsia evidenciado por meio de prova documental, especificamente pela inclusão nos autos da documentação pertinente. Dessa forma, passo ao julgamento do mérito.

#### - Mérito

Buscam os demandantes a anulação da averbação da consolidação da propriedade realizada no imóvel de matrícula nº 17.502 do CRI local, bem como a anulação do leilão extrajudicial realizado.

Os fundamentos apresentados pela parte autora para as nulidades alegadas é que a consolidação foi feita acima do limite que foi dado em garantia, e que o leilão extrajudicial foi realizado em preço vil.

A Cédula de Produto Rural representa a promessa de entrega de produtos rurais, com ou sem garantias cedularmente constituídas, nos termos do art. 1º da Lei 8.929/1994.

Demais disto, a lei supramencionada assim dispõe em seus artigos 3º e 5º:

*Art. 3º A CPR conterá os seguintes requisitos, lançados em seu contexto:*

*I - denominação “Cédula de Produto Rural” ou “Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira”, conforme o caso;*

*II - data da entrega ou vencimento e, se for o caso, cronograma de liquidação;*

*III - nome e qualificação do credor e cláusula à ordem;*

*IV - promessa pura e simples de entrega do produto, sua indicação e as especificações de qualidade, de quantidade e do local onde será desenvolvido o produto rural;*

*V - local e condições da entrega;*

***VI - descrição dos bens cedularmente vinculados em garantia, com nome e qualificação dos seus proprietários e nome e qualificação dos garantidores fidejussórios;***

*VII - data e lugar da emissão;*

*VIII - nome, qualificação e assinatura do emitente e dos garantidores, que poderá ser feita de forma eletrônica;*

*IX - forma e condição de liquidação; e*

*X - critérios adotados para obtenção do valor de liquidação da cédula.*

(...)



§ 3º Os bens vinculados em garantia serão descritos de modo simplificado e, quando for o caso, serão identificados pela sua numeração própria e pelo número de registro ou matrícula no registro oficial competente, dispensada, no caso de imóveis, a indicação das respectivas confrontações.

Art. 5º A CPR admite a constituição de quaisquer dos tipos de garantia previstos na legislação, devendo ser observado o disposto nas normas que as disciplinam, salvo na hipótese de conflito, quando prevalecerá esta Lei.

Dessa forma, aplicável ao caso as disposições contidas na Lei 9.514/1.997.

Na demanda em questão, extrai-se da Cédula de Produto Rural de nº 5551/2016, em seu Quadro IX, que as garantias prestadas consistiram em: “Penhor Agrícola no Grau constante após a descrição de cada área agrícola, no Quadro VIII acima” e “Alienação Fiduciária”.

Prosseguindo, no quadro X, constam os seguintes imóveis cedidos em alienação fiduciária:

O objeto do feito é o imóvel constante no item “iii” supra, qual seja: **“UMA PARTE DE TERRAS NA FAZENDA BOM JARDIM DAS FLORES**, lugar denominado Terbrás, situado no Município de Morrinhos, Estado de Goiás, registrada sob a matrícula nº **17.502**, Registro Geral, no Cartório de Registro de Imóveis e 1º Ofício, do município de Morrinhos, Estado de Goiás, cuja área total é de **203,0691** (duzentos e três hectares seis ares e noventa e um centiares).

Na inicial, sustentam os promoventes que, inobstante tenham os Réus consolidado a propriedade em seu favor sobre a integralidade do bem, em verdade, somente a parte correspondente a 50% do imóvel é que foi objeto de garantia.

Por sua vez, os Requeridos afirmam que foi dado em garantia 100% do bem, ao fundamento de que mesmo pertencendo ao Sr. Mauro César Antônio da Silva apenas 50% das terras, os coproprietários Edelvim Antônio da Silva e Márcia Marques da Silva assinaram a CPR, concordando com a alienação fiduciária sobre a integralidade do imóvel.

De plano, tenho por certo que, indubitavelmente, o Sr. Edelvim Antônio da Silva e a Sra. Márcia Marques da Silva figuraram na Cédula de Produto Rural e assinaram o referido documento pela simples condição de serem coproprietários do bem dado em garantia.

Isto porque não foram emitentes da cédula em questão e não foram avalistas para serem responsabilizados por eventual inadimplemento por parte do emitente Mário, não havendo



que se falar em presunção de concordância de consolidação da propriedade em favor da credora sobre a integralidade do imóvel.

É pacífico na jurisprudência a necessidade de consentimento de todos os proprietários do imóvel para que o bem seja dado integralmente em garantia. Vejamos:

*DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO LEGAL. EMBARGOS À ARREMATÇÃO. LEILÃO DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE CONSENTIMENTO E INTIMAÇÃO DOS COPROPRIETÁRIOS. 1. É indispensável o consentimento de todos os proprietários do imóvel para que o bem seja dado, em sua integralidade, em garantia real de dívida de apenas parte dos condôminos. 2. Qualquer procedimento que contrarie tal premissa impõe o reconhecimento da nulidade da garantia e, conseqüentemente, de todos os atos que dele decorram. 3. A empresa executada ofertou bem à penhora, pertencente aos sócios Firmino Batista Rodrigues Alves e João Manoel Rodrigues Alves e os coproprietários Cláudio Ferreira Soares e Ercilia Petrini Rodrigues Alves, que nenhuma relação jurídica possuíam com a empresa. Portanto, não se percebeu, na época, que os proprietários do imóvel eram quatro pessoas e não apenas os dois sócios e em nenhum momento nos autos os demais condôminos deram sua anuência com a penhora. 4. Agravos legais não providos. (TRF-3 - Ap: 05219608219984036182 SP, Relator: DESEMBARGADOR FEDERAL WILSON ZAUHY, Data de Julgamento: 06/03/2018, PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: e-DJF3 Judicial 1 DATA:15/03/2018)*

Tal entendimento, entretanto, não leva à vedação ou proibição de que prestem consentimento quando parcialmente dado em garantia.

O excesso de formalismo que as partes possam ter incorrido não deve ser interpretado como disposição de integralidade de um bem, quando na cláusula de garantia consta tão somente UMA PARTE do imóvel.

Frise-se, é clarividente que no Quadro X acima exposto, foi dado em garantia apenas uma parte do bem de matrícula nº 17.502. Demais disso, no registro 15-17.205, consta, expressamente, que foi dado em alienação fiduciária 50% da propriedade resolúvel do imóvel objeto dos autos. Vejamos:



R-15-17.502- Data: 08.10.2015. Protocolo: 134.258. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. - CREDORES/FIDUCIÁRIA: AGREX DO BRASIL S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 10.515.785/0001-99, com endereço na Avenida T-63, n.º 1.296, Salas 1.209 a 1.212, Edifício New Word, Setor Bueno, Goiânia/GO. DEVEDORES/FIDUCIANTES/FEIJS DEPOSITÁRIOS: MAURO CESAR ANTÔNIO DA SILVA, brasileiro, agricultor, portador da Carteira de Identidade n.º 3368979-5286549 SSP/GO, inscrito no CPF/ME sob o n.º 592.223.011-53, e sua esposa NADINCE MARTINS BARBOSA SILVA, brasileira, agricultora, portadora da Carteira de Identidade n.º 4891227 DGPC/GO, inscrita no CPF/ME sob o n.º 011.206.061-79, residentes e domiciliados na Fazenda Bom Jardim, Zona Rural, neste Município. INTERVENIENTES GARANTIDORES: EDELVIM ANTONIO DA SILVA, brasileiro, agricultor, portador da Carteira de Identidade n.º 2.627.125 SSP/GO e sua esposa MARCIA MARQUES DA SILVA, brasileira, portadora da Carteira de Identidade n.º 3927116 DGPC/GO, inscrita no CPF/ME sob o n.º 001.697.401-88, residentes e domiciliados na Rua 213, Qd. 74, Lt. 09, Setor Aeroporto, nesta Cidade. FORMA DO TÍTULO: CÉDULA DE PRODUTO RURAL n.º 5551/2016, emitida em 01 de outubro de 2015. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Os devedores fiduciantes, pelo instrumento ora registrado, transferem neste ato à credora fiduciária, 50% da propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, nos termos da Lei Federal 9.514/1997. OBJETO DA GARANTIA: Em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA parte do imóvel constante desta matrícula.

Não há interpretação diversa a ser extraída senão a de que somente **50%** das terras do imóvel denominado Fazenda Bom Jardim das Flores, que possui área total de 203,0691 ha, foi objeto de garantia.

Ainda, quanto à alegação dos Requeridos de que no registro feito pelo cartório houve erro material ao constar a alienação fiduciária em somente 50% do bem, também não merece prosperar, especialmente quando este documento foi expedido por oficial cartorário detentor de fé pública, dotada de presunção legal de veracidade, somente pode ser afastada diante da existência de provas robustas em sentido contrário, o que não foi feito.

A afirmação exarada veio desacompanhada de qualquer comprovação neste sentido. Ademais, intimados para especificação de provas, os demandados nada requereram, não se desincumbindo do seu ônus probatório, a teor do disposto no art. 373, II do CPC.

Logo, a averbação da consolidação da propriedade na forma realizada incorreu em excesso ao que era devido à Agrex, devendo, por óbvio, ser declarada sua nulidade.

#### - Da Alegação de Preço Vil

Alegam os demandantes, ainda, que o imóvel foi arrematado por preço vil.

Acerca do assunto, a Lei 9.514/1997, aplicável ao feito, prevê, no artigo 27, §§ 1º e 2º, que, uma vez consolidada a propriedade fiduciária, o credor realizará, no prazo de 30 (trinta) dias, leilão para alienação do bem, sendo que, em primeiro leilão, o valor de alienação deverá ser equivalente a, pelo menos, o "valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei".



Dispõe o art. 24 mencionado:

*Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterà:*

*(...)*

*VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;*

*§ 1º Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do caput seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão **inter vivos**, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.*

Caso a venda não seja efetivada pelo denominado "valor do imóvel", ocorrerá o segundo leilão, ocasião em que "será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais".

Na cédula de produto rural emitida pelo demandante, o valor da dívida era de R\$2.223.572,00, as partes fixaram como valor de avaliação dos imóveis dado em alienação o montante de R\$5.235.808,46, e foram arrematadas pelos demandados, **em segundo leilão**, pelo valor de R\$4.100.000,00, próximo da avaliação.

Dessa forma, resta rechaçada a alegação de preço vil.

Ademais, a matéria encontra-se sob o manto da coisa julgada, posto que decidida nos autos do processo nº 5448398-42.2020.8.09.0051.

Não obstante o não reconhecimento de preço vil, a anulação da consolidação da propriedade, por óbvio, anula todos os atos dela subsequentes.

Neste sentido, é o entendimento jurisprudencial. Vejamos:

*E M E N T A DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIROS. APELAÇÃO. COMPARECIMENTO ESPONTÂNEO DO RÉU. SUPRIMENTO DA FALTA DE CITAÇÃO. PRELIMINAR REJEITADA. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVAS. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CABIMENTO. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. PROCURAÇÃO NULA. NÃO UTILIZAÇÃO NA TRANSAÇÃO DE COMPRA E VENDA. IRRELEVÂNCIA. TRANSAÇÃO NULA. DESCUMPRIMENTO DE LIMINAR CONCEDIDA JUDICIALMENTE. PROIBIÇÃO DE ALIENAÇÃO DE BENS. NULIDADE DE TODOS OS ATOS SUBSEQUENTES. BOA-FÉ DE TERCEIROS ADQUIRENTES. COBRANÇA DOS PREJUÍZOS DAQUELES QUE OS DERAM ORIGEM EM PROCESSO PRÓPRIO. NÃO PROVIMENTO. I - O comparecimento espontâneo do réu, nos termos do art. 214, 1º, do CPC, supre a falta de citação. Preliminar rejeitada; II - o julgamento antecipado da lide, por si só, não caracteriza cerceamento de defesa, porquanto compete ao magistrado apreciar livremente as provas dos autos, indeferindo aquelas que considere inúteis ou meramente protelatórias, mormente quando não houver necessidade de*



*produção de provas em audiência. Preliminar rejeitada; III - a nulidade absoluta do ato contamina de igual vício os atos subsequentes e dele derivados, sendo irrelevante a boa-fé de terceiros adquirentes, que devem, em processo próprio, provar a sua inocência e cobrar o ressarcimento dos prejuízos sofridos daqueles que os deram origem; IV - apelação não provida. (TJ-MA - APL: 0313482014 MA 0000148-79.2011.8.10.0031, Relator: CLEONES CARVALHO CUNHA, Data de Julgamento: 26/11/2015, TERCEIRA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 30/11/2015)g.n.*

Dessa forma, como consequência lógica do reconhecimento da nulidade da averbação da consolidação da propriedade, o leilão realizado também será nulo, levando-se à procedência parcial dos pedidos iniciais.

### III - DISPOSITIVO

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais, nos termos do art. 487, I do CPC/2015 para DECLARAR a nulidade da averbação de consolidação da propriedade fiduciária do imóvel de matrícula nº 17.502 em favor da 1ª Requerida, tendo em vista que foi procedida acima do limite que teria direito, e de todos os atos subsequentes.

Face a sucumbência mínima da parte autora, condeno os Réus no pagamento das custas processuais e os honorários do advogado dos demandantes, que ora fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, incs. I, II, III e IV do NCPC.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Com a interposição de apelação (artigo 1.009, CPC/15), intime-se a parte recorrida para apresentar contrarrazões no prazo legal de 15 (quinze) dias, conforme artigo 1.010, §1º, CPC/15.

Havendo interposição de recurso adesivo pela parte recorrida (artigo 997, §§, CPC/15), intime-se a parte contrária para contrarrazoar no prazo legal (artigo 1.010, §2º, CPC/15).

Caso as contrarrazões do recurso principal ou do adesivo ventilem matérias elencadas no artigo 1.009, §1º, CPC/15, intime-se o recorrente para se manifestar sobre elas no prazo de 15 (quinze dias) nos moldes do artigo 1.009, §2º, CPC/15.

Após realizarem estas diligências, determino o encaminhamento dos autos ao Egrégio Tribunal de Justiça deste Estado (artigo 1.009, §3º, CPC/15), com as homenagens de estilo, ressaltando-se que o juízo de admissibilidade do(s) recurso(s) será(ão) efetuado(s) direta e integralmente pela Corte *ad quem* (artigo 932, CPC/15).

Com o trânsito em julgado, expeça-se mandado ao Cartório de Registro de Imóveis local para promover o cancelamento das averbações realizadas.

Após archive-se procedendo com as cautelas de praxe.

Morrinhos/GO, data e hora da assinatura eletrônica.

**Gabriel Lisboa Silva e Dias Ferreira**



Juiz de Direito

Valor: R\$ 4.100.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Commum Cível  
MORRINHOS - 1ª VARA CÍVEL  
Usuário: HYGOR LIMA ANDRADE - Data: 07/11/2023 13:56:52

