

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 171110-61.2011.8.09.0000
(201191711102)**

COMARCA DE TURVÂNIA

AGRAVANTE : JOAQUIM ANTÔNIO DE SOUZA
AGRAVADA : ILDA FELIPE DA SILVA
RELATOR : JUIZ FERNANDO DE CASTRO
MESQUITA

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO
EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.
NULIDADES INEXISTENTES.**

I- Violação a direito – O instituto da Alienação Judicial, previsto nos artigos 1.117, inciso II, 1.118 e 1.119, todos do CPC, subsome procedimento especial de jurisdição voluntária, de caráter administrativo/preventivo, portanto, inaplicável ao Cumprimento de Sentença, que é integrante de jurisdição contenciosa. Nulidade, por ofensa a esses dispositivos legais, inexistente.

II- Preço vil - a alegação de ser insignificante a importância sob a qual o

bem deva ser adjudicado, fundado no fato de a avaliação ter sido feita há mais de 6 (seis) meses, com o intuito de configurar a nulidade por preço vil, não vinga, porquanto, certo é que tenta o agravante, de forma obtusa, alcançar a nulidade da avaliação para a qual foi devidamente intimado e não exerceu o direito de impugnação, segundo a exegese do inciso II do art. 683 do CPC; situação materializadora de questão preclusa. Todavia, esta Corte de Justiça já definiu, outrora, que não se mostra vil a avaliação pelo só argumento tempo, pois este não basta para contingenciar a tese em questão, sendo necessário, também, que a parte colacione elementos capazes de demonstrar a efetiva necessidade da reavaliação, ou seja, a se tratar de imóvel penhorado, pela demonstração que no mercado imobiliário o valor do referido bem tenha sofrido valoração excepcional a ponto de justificar a reavaliação sob o argumento de preço vil. Não é o caso dos autos. Tese rechaçada.

III- Ofensa ao parágrafo único do art. 681

do CPC – Esse dispositivo legal tem por premissa de incidência o imóvel comum divisível. A ser assim, ou o bem penhorado é indivisível e capaz de subsidiar a tese de violação ao art. 1.117 do CPC, que trata de coisa comum indivisível; ou comporta cômoda divisão, a permitir o argumento de violação ao art. 681, parágrafo único do CPC. A incongruência de razões é causa de inespecificidade de argumentação e, portanto, de não conhecimento da tese.

IV- Inexiste o alegado cerceio de defesa por empecilho de utilização das premissas do art. 685 do CPC, ao argumento de não ter sido cientificado da conta que deu origem à adjudicação, posto que o referido cálculo é aquele contido junto à petição de Cumprimento de Sentença, discriminatório do valor devido, do qual o recorrente e sua esposa foram regularmente intimados, como se observa pela documentação de fls. 698/701. Não há, portanto, cerceio por este motivo.

V- Afasta-se a tese de conduta temerária

aduzida pela agravada, com visos à aplicação da pena prevista no art. 601 do CPC ao agravante, porquanto, à luz do posicionamento adotado pela Superior Corte de Justiça, para tanto há de ser, necessariamente, demonstrado o dolo. REsp 1.016.394, Min^a. Eliana Calmon, DJU de 14.3.2008.

RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 171110, acordam os componentes da Primeira Turma Julgadora da Primeira Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, conhecer do agravo e negar-lhe provimento, nos termos do voto do Relator.

Votaram, além do Relator, os Desembargadores Luiz Eduardo de Sousa e Amélia Martins de Araújo.

Presidiu a sessão o Desembargador Luiz Eduardo de Sousa.

Fez-se presente, como representante da

Procuradoria-Geral de Justiça, o Dr. Osvaldo Nascente Borges .

Goiânia, 13 de setembro de 2011

FERNANDO DE CASTRO MESQUITA

Juiz Substituto em Segundo Grau

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 171110-61.2011.8.09.0000
(201191711102)**

COMARCA DE TURVÂNIA

AGRAVANTE : **JOAQUIM ANTÔNIO DE SOUZA**
AGRAVADA : ILDA FELIPE DA SILVA
RELATOR : **JUIZ FERNANDO DE CASTRO
MESQUITA**

RELATÓRIO E VOTO

Cuida-se de recurso de Agravo de Instrumento, interposto por **JOAQUIM ANTÔNIO DE SOUZA**, visando desafiar a decisão contida às fls. 548/552, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da comarca de Turvânia, Alessandro Manso e Silva, que, nos autos da ação de Indenização, em fase de Cumprimento de Sentença, movida por **ILDA FELIPE DA SILVA**, rechaçou as teses de nulidade da adjudicação levantadas pelo recorrente, por meio da petição contida às fls. 464/521.

Extrai-se do processado que os argumentos lançados pelo agravante/devedor substanciam-se na alegação de nulidade da adjudicação por ausência de intimação pessoal de sua esposa acerca dessa pretensão, circunstância que, crê, ofenderam os termos do inciso II do art. 1.117, art. 1.118 e art.

1.119, todos do CPC, que ditam sobre o direito de preferência ao condômino em caso de alienação de coisa comum.

Diz, também, que há nulidade da adjudicação feita por preço inferior ao valor do imóvel, aduzindo ser vil a importância sob a qual o bem foi adjudicado, ainda mais a considerar que a sua avaliação se deu quase 6 (seis) meses antes da referida adjudicação, sem qualquer atualização monetária.

Alega ofensa ao parágrafo único do art. 681 do CPC, por ausência da identificação da área e do desmembramento de imóvel suscetível de cômoda divisão, nisto a dizer afigurar-se como condômina a sua cônjuge e intentar, nisso, uma divisão de área e de benfeitorias e salvaguarda da parte que seria a esta de direito.

Sob o argumento de cerceamento de defesa, alega inexistir nos autos originários a sua intimação acerca do cálculo que deu ensejo à adjudicação, como modo de expungir qualquer dúvida quanto ao valor real do débito exequendo e a permitir o uso da norma contida no art. 685 do CPC, mormente se houver excesso de penhora.

Traz seus substratos jurídicos e pede a concessão de liminar de efeito suspensivo ao agravo, sob a

afirmação de que **“...só é lícito ao exeqüente adjudicar, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, sendo certo que o valor atualizado da avaliação é quase cem por cento superior ao lanço ofertado;”** (sic fl. 35); bem assim, pede que seja provido o recurso, no sentido de ser anulada a adjudicação, como também todos os atos a partir desse respectivo pedido, tornando os autos à fase posterior à avaliação, mas anterior ao pedido de adjudicação, com o fim de garantir-lhe o contraditório e ampla defesa, principalmente para ter oportunidade de impugnar o cálculo e recálculo da dívida.

Colige a documentação de fls. 38 a 660.

Foi admitida a prossecução do agravo, bem como conferido a este a liminar de efeito suspensivo, conforme se vê às fls. 662/664.

Contrarrazões apresentadas às fls. 667/688, acompanhada da documentação de fls. 689/785vº, nas quais a agravada pede não conhecimento do agravo, ao argumento de sê-lo dissociado das razões da decisão atacada, ou, ao menos, seja este improvido, com aplicação da pena por ato atentatório à Justiça, previsto no art. 600 do CPC.

Constante às fls. 787/788, o fac-símile das informações do magistrado de primeira instância, cujos originários

são encontradiços às fls. 792/793, acompanhado da documentação de fls. 794/841, em que comunica que, iniciada a fase de Cumprimento da Sentença de Reparação por Danos Materiais e Morais devidos pelo agravante à agravada, houve a efetivação da penhora, ante a inércia do pagamento voluntário, tendo o devedor e sua esposa sido intimados a tanto.

Expõe que a esposa do agravante adentrou em juízo com Embargos à Execução, tendo ela sido julgada carecedora de ação por este Tribunal de Justiça, ante a ilegitimidade de defesa quanto ao bem penhorado.

Noticia que o recorrente postulou um incidente de exceção de pré-executividade, que foi rejeitado e transitado em julgado; e que, continuados os atos expropriatórios próprios, foi procedida nova avaliação dos imóveis penhorados, no que as partes foram devidamente intimadas a dizer e nada requereram, eclodindo, assim, na homologação do laudo e designação de praças, de cujo edital foram intimados o devedor e sua consorte.

Informa que, negativadas as praças, a agravada/exequente postulou a adjudicação dos respectivos bens, pelo valor da avaliação, no que foi atendida, tendo o Auto de Adjudicação sido **“...expedido e assinado em novembro de 2009, e os autos remetidos ao contador para cálculo das**

custa finais, momento em que o executado/agravante alegou as nulidades já conhecidas por este relator.” (sic fl. 793).

Relatados.

Passo ao voto.

Vê-se que a insurgência, manifestada por simples petição, volta-se contra a adjudicação por fato de vício nesta e por circunstâncias antecessoras a esta.

Se assim é, decerto que o meio processual utilizado é inadequado, porquanto reclama embargos à adjudicação, se vício contiver, ou por ação própria para fins de nulidade, já que a matéria, pelo visto, subsumiu questões já analisadas, que quando não sob o império da coisa julgada, o foram sob o da preclusão.

Mas afora isto, tem-se que, admitido o rito do presente recurso, ante a visibilidade perfunctória de dano decorrente da perlanga, tendo inclusive sido conferido o efeito suspensivo a este, vejo que não gera nenhuma lesividade, tampouco embaraço, a análise de questões somente agora levantadas pelo recorrente, porquanto, ao que se vê, nada há que indique ter havido a materialização do Auto de Adjudicação, instrumento garantidor da irretratabilidade e irrevogabilidade da

medida, à luz do art. 685-A do CPC, embora tenha o magistrado noticiado a existência deste registro, ocorrido, por suas informações, em novembro de 2009, sem, contudo, demonstrá-lo.

Feitas essas primeiras argumentações e voltado ao cerne das teses apostas neste agravo, tenho que nenhuma delas há de vingar.

Isto porque, no tocante ao argumento de ser a esposa do agravante condômina dos imóveis penhorados e, por isso mesmo, haver sido violado a regra da comunicação obrigatória desta para opor-se à praça, segundo os preceitos dos artigos 1.117, inciso II, 1.118 e 1.119, todos do CPC, falece razão ao recorrente.

O instituto da Alienação Judicial, previsto nos referidos dispositivos legais, subsome procedimento especial de jurisdição voluntária, por excelência, de caráter administrativo/preventivo, portanto, inaplicável ao Cumprimento de Sentença, que é integrante de jurisdição contenciosa.

Não bastasse isso, por ser a Alienação Judicial um incidente de precaução, pois visa apenas garantir o valor do bem penhorado que danifica, deteriora ou se estraga facilmente, tal procedimento não é servil à satisfação de crédito algum; nem de garantia de direitos de eventual meação, como

parece ser a pretensão do agravante, pois:

“...Os procedimentos previstos pelos arts. 1.113 a 1.119 possuem um fundo cautelar, assecuratório dos direitos postos em juízo, com o fito de preservar o valor econômico dos bens depositados judicialmente, v.g., nos casos de sequestro, penhora, arresto e busca e apreensão, muitas vezes ameaçado por uma excessiva demora do processo principal.

Esta alienação sem caráter executivo, mas incidental a um processo contencioso, não trata de satisfazer o credor, sendo eventualmente requerida pelo próprio devedor. Destina-se, sim, a preservar de forma acautelatória o valor do bem depositado, beneficiando a todas as partes envolvidas.” (in *Comentários ao Código de Processo Civil*, vol. 15: dos procedimentos especiais/João Paulo Lucena [coordenação de Ovídio A Batista da Silva] – São Paulo:Ed.RT, 2000, pág. 121).

É situação diametralmente oposta ao fato em

análise, substanciada aqui na insurreição do direito de crédito já em fase de excussão de bens à satisfação da credora, essencialmente.

O inciso II do art. 1.117 do CPC “...**autoriza a alienação judicial da coisa comum quando não houver concordância entre os condôminos quanto à adjudicação a um deles, desde que o bem seja indivisível ou torne-se impróprio ao seu destino no caso de divisão,...**” (op. Cit.).

Daí porque, não haveria mesmo que se reclamar a nulidade da adjudicação por falta de citação da cônjuge do agravante, se o ato da alienação não foi para a preservação do valor do bem, mas para a efetiva satisfação de crédito; e a Alienação Judicial disposta no Capítulo II do Título II do Livro II do CPC prevê a obrigatoriedade da comunicação ao condômino somente a esse fim, ou seja, para que este se coloque, querendo, como depositário para a guarda e preservação do bem comum indivisível.

A alegação de condomínio que o agravante alega ter a sua esposa em face do bem penhorado é de toda inútil para a causa em questão e para o fim que, pelo visto, pretende obter (ou seja, de garantia de meação), porquanto, ainda que se considerasse ela meeira, qualidade outorgada pelo “*condomínio marital*” de regra, certo é que a excussão de bens

comuns envolvendo pessoas com esta qualificação imporia a hipótese do art. 655-B do CPC, que dita:

“Tratando-se de penhora em bem indivisível, a meação do cônjuge à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.” -grifo meu.

Ocorre, porém, que nem para o fim de meação se prestaria a alegação de nulidade, uma vez que para a esposa do recorrente foi-lhe atribuída a ilegitimidade da meação, como se vê do julgamento da Apelação Cível nº 122310-4/188, protocolo nº 200800797404, desta 1ª Câmara Cível, proferido em 24/06/2008, à razão de os bens penhorados, adquiridos pelo agravante por herança, não comunicarem ao patrimônio do casal, dado o regime de bens de comunhão parcial adotado ao casamento.

Já quanto aos artigos 1.118 e 1.119 do CPC, tem-se que estes tratam, especificamente, do direito de preferência do condômino para a aquisição do bem alienado ao estranho, em condições iguais. Isto é, são dispositivos que pressupõem o conhecimento do condômino sobre a alienação, ressaltando, assim, a observância à preferência. Pretensão esta, aliás, somente passível de ser exercida ao tempo do leilão ou hasta pública, pois:

“A preferência do condômino deve ser exercida por ocasião do leilão, imediatamente após a proposta ofertada pelo estranho, e não depois que a hasta pública já se findou.” (STJ, 4ª T., REsp 12.261, Min. Athos Carneiro, DJU de 08/03/93). Mesmo sentido: JTJ 175/75.

Rechaça-se, portanto, a tese de nulidade por ofensa aos artigos 1.117, inciso II, 1.118 e 1.119, todos do CPC, por inaplicável a hipótese de jurisdição voluntária em sede de jurisdição contenciosa.

Quanto à alegação de ser insignificante a importância sob a qual o bem deva ser adjudicado, posto que a avaliação se fez há mais de 6 (seis) meses, no intuito, aí, de configurar preço vil, certo é que tenta o agravante, de forma obtusa, alcançar a nulidade da avaliação para a qual foi devidamente intimado, momento em que deveria e poderia ter exercitado o direito de impugnação consagrado no inciso II do art. 683 do CPC. Situação, assim, materializadora de questão preclusa, pois, no direcionamento do STJ, **in** REsp 727018, decisão monocrática da lavra do Ministro LUIZ FUX , DJ 28.09.2006:

“...A essência da preclusão, para

Chiovenda, vem a ser a perda, extinção ou consumação de uma faculdade processual pelo fato de se haverem alcançado os limites assinalados por lei seu exercício. Decorre a preclusão do fato de ser o processo uma sucessão de atos que devem ser ordenados por fases lógicas, a fim de que se obtenha a prestação jurisdicional, com precisão e rapidez. Sem uma ordenação temporal desses atos e sem um limite de tempo para que as partes pratiquem, o processo se transformaria numa rixa infundável. Justifica-se, pois, a preclusão pela aspiração de certeza e segurança que, em matéria de processo, muitas vezes prevalece sobre o ideal de justiça pura ou absoluta.[...] c) Preclusão consumativa: É a de que fala o art. 473. Origina-se de *'já ter sido realizado um ato, não importa se com mau ou bom êxito, não sendo possível tornar a realizá-lo'*.

Apesar disso, consabido que a nulidade de adjudicação pelo tema preço só é admitida nos casos do art. 685-A do CPC, quando o exequente adjudica o bem por valor inferior

ao da avaliação. E ainda que o fosse – ou seja, que houvesse por preço insignificante – certo é que seriam os embargos à adjudicação o instrumento hábil à reforma da avaliação.

Não bastasse isto, quanto ao que se entende por pouco valor de bem imóvel penhorado, esta Corte de Justiça, por esta 1ª Câmara Cível, inclusive, já definiu que:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FORÇADA. AVALIAÇÃO DO BEM PENHORADO DESATUALIZADA. PREÇO VIL. Penhorado o bem e avaliado este em tempo destonante entre a sua estimativa e a praça ou leilão, a modificar a importância para mais, cabe a nova avaliação como justificativa a expungir o preço vil. Todavia, a avaliação realizada há aproximadamente 7 meses, não materializa, de per si, desatualização e tampouco preço vil, a considerar que nesses tempos de reduzida inflação e o mercado imobiliário moderado não revelam grande diferença no valor do bem. E nada foi demonstrado que justifique que o período de tempo transcorrido entre a avaliação e a eventual

hasta pública pudesse modificar de maneira substancial o valor do imóvel, a fim de caracterizá-lo como vil. Todavia, ressaí razoável que a pretensão de reavaliação seja substituída pela atualização monetária da avaliação homologada, à razão de que isso, a atualização do valor de avaliação, constitui procedimento mais simples e rápido e consentâneo com a garantia de razoável duração do processo e de uso de meios que assegurem a celeridade de sua tramitação, segundo a exegese do inciso LXXVIII do art. 5º da CF. **RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.**” (AI nº 33938-77.2011.8.09.0000, Rel. Des. Leobino Valente Chaves, v.u., Ac. de 10/05/2011) – destaque meu.

Destarte, só o tempo não é bastante à contingenciar a tese de preço vil, sendo necessário, também, que a parte colacione elementos capazes de demonstrar a efetiva necessidade dessa reavaliação, ou seja, pela demonstração que no mercado imobiliário o valor do bem penhorado tenha sofrido valoração excepcional a ponto de justificar a reavaliação sob o argumento de preço ínfimo.

Não é o caso dos autos. Tese que também é repelida.

Concernente à violação ao parágrafo único do art. 681 do CPC, tem-se que tal dispositivo prevê o seguinte:

“Quando o imóvel for suscetível de cômoda divisão, o avaliador, tendo em conta o crédito reclamado, o avaliará em partes, sugerindo os possíveis desmembramentos.” (Grifo meu).

A par disso, digo que a assertiva do recorrente é de toda incongruente, pois, ou os imóveis são indivisíveis e, portanto, aí, a justificativa das razões recursais subsidiarem na ofensa ao art. 1117 do CPC, que trata justamente da coisa comum *indivisível*; ou os imóveis são divisíveis, podendo-se eventualmente sobrevir a tese de avaliação com sugestão de desmembramento, subsidiada no art. 681 e seu parágrafo único. As premissas diferem substancialmente. Uma hipótese exclui necessariamente a outra.

A incongruência de razões é causa de inespecificidade de argumentação e, portanto, de não conhecimento da tese.

Note-se que a intenção do recorrente é atacar a avaliação para imputar-lhe vício, que, como dito em linhas volvidas, situação que só é possível após a intimação do respectivo laudo ou por meio de embargos; nunca por petição interlocutória a título de exceção de pré-executividade, sob pena de subtrair-se a preclusão ou substituir-se o instrumento.

Não se olvide, assim, que, pela documentação de fls. 432/433, há por verificada a intimação do agravante quanto à avaliação, que para esta ficou-se inerte. Também pela documentação de fls. 752/756, vê-se que tanto ele como sua esposa foram cientificados da hasta pública, em julho de 2009, só vindo a apresentar impugnação em dezembro de 2009, quando já deferida a adjudicação.

No que tange à alegação de cerceio de defesa por empecilho de utilização das premissas do art. 685 do CPC, ao argumento de não ter sido cientificado da conta que deu origem à adjudicação, afirmo que este cálculo é aquele contido junto à petição de Cumprimento de Sentença, discriminatório do valor devido, contido aqui às fls. 689/696, do qual o recorrente e sua esposa foram regularmente intimados, como se observa às fls. 698/701.

Não há, portanto, cerceio por este motivo.

Derradeiramente, rechaço a tese de conduta temerária aduzida pela agravada, com visos à aplicação da pena prevista no art. 601 do CPC ao agravante, porquanto, à luz do posicionamento adotado pela Superior Corte de Justiça, “...**Esta Corte entende que a utilização de recurso ou meio de defesa previsto em lei, sem se demonstrar a existência de dolo, não caracteriza desvio de conduta processual dos litigantes.**” (2ª T., REsp 1.016.394, Min^a. Eliana Calmon, DJU de 14.3.2008).

Pelo exposto, nego provimento ao agravo para, de consequência, manter incólume a decisão hostilizada, por estes e seus próprios fundamentos.

É como voto.

Goiânia, 13 de setembro de 2011

FERNANDO DE CASTRO MESQUITA

Juiz Substituto em 2º Grau