



Poder Judiciário

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO

Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães

OITAVA CÂMARA CÍVEL

Apelação Cível nº 179747-7 Comarca do Cabo de Santo Agostinho**Apelante:** Município do Cabo de Santo Agostinho/Outros**Apelado:** Ingrid Irene Pusco

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE E DE INTEMPESTIVIDADE REJEITADAS À UNANIMIDADE. EMBARGOS DE TERCEIRO. NULIDADES NA INTIMAÇÃO DO LEILÃO E NA ARREMATACÃO. RECURSOS IMPROVIDOS POR UNANIMIDADE DE VOTOS.

1. Preliminar de ilegitimidade rejeitada ante a interpretação conjunta dos arts. 1.196 e 1.228, do CPC, bem como à luz da Súmula nº 84, do STJ. 2. Preliminar de intempestividade afastada em virtude da interpretação extensiva do art. 1.048, do CPC, e precedentes do STJ, assim, quando o terceiro não fez parte do processo de execução, tampouco tinha conhecimento deste, o prazo para a propositura dos embargos de terceiro inicia-se com a turbação. 3. No mérito, cuida-se de Apelação Cível hostilizando sentença que julgou procedentes os Embargos de Terceiro nº 210.2006.003980-5, para declarar nulo o processo a partir da avaliação do bem penhorado, bem como a arrematação, em razão das irregularidades apontadas. 4. Em primeiro lugar, afastou-se a alegação de preclusão das nulidades apontadas pela embargante ante a falta de intimação pessoal da Curadora Especial nomeada, já que a mesma atua como Defensora Pública do Estado (art. 5º, §5º, da Lei nº 1.060/50). Desta feita, não havendo a regular intimação da curadoria especial, posto que a ciência acerca do leilão foi feita apenas pela via editalícia, correto o entendimento do magistrado *a quo*, ao declarar a nulidade do processo a partir da avaliação do bem penhorado. 5. Igualmente, afastou-se o argumento de que a Súmula 121, do STJ, é aplicável apenas no caso de devedor conhecido, pois se o devedor é revel e há curador especial nomeado, sendo o mesmo Defensor Público, conclusão lógica é a necessidade de sua intimação pessoal sob pena de nulidade. De outro lado, quanto à necessidade de



203

Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães
OITAVA CÂMARA CÍVEL

realização de um segundo leilão, houve flagrante contrariedade ao entendimento jurisprudencial do STJ, sedimentado, inclusive, pela Súmula 128. Precedentes: REsp 351931/SP, AgRg no Ag 71962/SP, REsp 11484/SP. 6. Finalmente, no tocante à avaliação do imóvel, a mesma foi feita por oficial de justiça e não por perito judicial devidamente habilitado, em detrimento do comando legal insculpido no art. 420 e seguintes, do CPC, haja vista a prova depender do conhecimento especial de técnico, além de assegurar, dessa forma, a imparcialidade da perícia e o devido contraditório, com a indicação de assistentes técnicos e a elaboração de quesitos por ambas as partes. Outrossim, é a inteligência do art. 680, do CPC, o qual permite que a avaliação seja feita por oficial de justiça somente se não forem necessários conhecimentos especializados, caso em que o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo para entrega do laudo. 7. Recursos improvidos por unanimidade de votos.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da Apelação Cível nº 179747-7, acima mencionada, ACORDAM os Desembargadores integrantes da 8ª Câmara Cível deste Tribunal de Justiça, à unanimidade de votos, em rejeitar as preliminares de ilegitimidade ativa e de intempestividade e, no mérito, por unanimidade de votos, foram improvidos os apelos, nos termos do Relatório e Voto, proferidos neste julgamento em 03 de dezembro de 2009.

P.R.I.

Recife, 14 de dezembro de 2009.

Des. José Ivo de Paula Guimarães
Relator

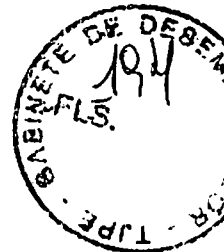


Poder Judiciário

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO

Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães

OITAVA CÂMARA CÍVEL



Apelação Cível nº 179747-7 Comarca do Cabo de Santo Agostinho
Apelante: Município do Cabo de Santo Agostinho/OUTROS
Apelado: Ingrid Irene Pusco

RELATÓRIO

Cuida-se de Apelação Cível hostilizando sentença que julgou procedentes os Embargos de Terceiro nº 210.2006.003980-5, para declarar nulo o processo a partir da avaliação do bem penhorado, bem como a arrematação, em razão das irregularidades apontadas.

Em suas razões, de fls. 125/135, alega o apelante, preliminarmente, a inexistência da posse direta e indireta a ensejar direito real sobre o imóvel e, ainda, que a apelada teve seu direito à interposição dos embargos precluso, de acordo com a inteligência do art. 1.048, do CPC. No mérito, aduz a apelante que a executada fora intimada por edital, em virtude de se encontrar em lugar incerto e não sabido, conforme certidão do oficial de justiça encarregado da diligência. Acrescenta que os leilões foram designados obedecendo ao princípio da dupla licitação, conforme edital de fl. 32 do executivo fiscal. Por fim, ressalta que o auto de penhora e avaliação do imóvel objeto da arrematação guardou total sintonia com o preço de mercado à época de sua elaboração (26/09/05).

Contrariedade às fls. 140/146, onde se pugna pela negativa de seguimento ao presente apelo pelos seguintes fundamentos: que adquiriu o imóvel por justo título, exercendo, sobre o mesmo, atos típicos de posse, como o pagamento de impostos municipais; que a alegação de intempestividade dos embargos não deve prosperar pelos fundamentos insculpidos na sentença, além de que os arestos colacionados pelo apelante não se referem a casos em que o embargante não tinha conhecimento do ato construtivo; que tendo sido decretada a revelia deveria a intimação para a realização do leilão sido feita na pessoa do curador; que o segundo leilão, previsto no edital, não foi realizado, mesmo não havendo sido alcançado lance superior ao da avaliação; e que o preço



Poder Judiciário

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO

Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães

OITAVA CÂMARA CÍVEL



praticado na arrematação não condiz com o verdadeiro valor de mercado do imóvel.

Em seguida, a parte arrematante apresentou suas razões às fls. 148/152, aduzindo, preliminarmente, a intempestividade dos presentes embargos, haja vista o transcurso do prazo entre a data da assinatura da carta de arrematação, em 18/09/2206, e a propositura dos embargos, em 17/10/2006. Ainda em preliminar, contesta a legitimidade da parte embargante ante a falta de comprovação da posse direta e/ou indireta do imóvel. No mérito, argumenta, em resumo, que as nulidades apontadas pela embargante foram atingidas pela preclusão, na medida em que a execução teve curadora nomeada à lide e a mesma não fez as devidas impugnações. Argui a inaplicabilidade das súmulas 121 e 128 do STJ, as quais são dirigidas apenas ao devedor conhecido e, também, a desnecessidade de realização do segundo leilão.

Às fls. 155/162, a apelada apresentou suas contrarrazões ao segundo recurso, mantendo a linha de raciocínio empregada na primeira oportunidade.

A douta Procuradoria de Justiça, através de cota oferecida à fl. 174, manifestou sua falta de interesse no feito.

Às fls. 177/182, a apelada veio aos autos trazer fato novo, a saber, a escritura pública de compra e venda do imóvel objeto desta lide.

Intimadas as partes apelantes, ambas rechaçaram a tempestividade e a utilidade da certidão juntada pela apelada.

É o relatório.

À Douta Revisão.

Recife, 17 de novembro de 2009.

Des. José Ivo de Paula Guimarães
Relator



Poder Judiciário

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO

Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães

OITAVA CÂMARA CÍVEL

Apelação Cível nº 179747-7 Comarca do Cabo de Santo Agostinho
Apelante: Município do Cabo de Santo Agostinho/Outros
Apelado: Ingrid Irene Pusco

VOTO DA PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE

A seguinte preliminar, levantada por ambos os apelantes, está intimamente ligada à locução do art. 1.046, do CPC e à discussão acerca da posse direta e/ou indireta do bem turbado ou esbulhado.

Segundo a tese adotada pelos apelantes, a terceira embargante, ora apelada, não é parte legítima a figurar na lide, posto que não detém a posse do imóvel arrematado (posse direta), tampouco a sua propriedade (posse indireta). Isto porque, neste caso, sem o registro da promessa de compra e venda do terreno nunca houve a transferência da propriedade, enquanto naquele, residindo fora do país, não teria a posse de fato, ou seja, o poder de disposição imediata sobre o bem.

Acontece que, o novo Código Civil adotou parcialmente a teoria objetivista de Ihering, a qual, de acordo com a dicção do artigo 1.196 do Código Civil, "considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, **pleno ou não**, de algum dos poderes inerentes à propriedade" (destaquei). Já o art. 1.228, do CC, define a propriedade como a faculdade que a pessoa física ou jurídica tem de usar, gozar e dispor de um bem, ou reavê-lo de quem injustamente o possua ou detenha.

Isso quer dizer que a posse é a conduta de quem se apresenta com relação semelhante à do proprietário (*animus domini*), com ou sem apreensão da coisa. Pode, portanto, haver posse sem contato ou poder físico entre a pessoa e a coisa.

Ora, no presente caso, o imóvel objeto da arrematação, por certo, tinha um possuidor, haja vista o pagamento dos impostos municipais lançados, excetuando-se o do exercício de 2002. Ademais, a própria interposição dos embargos denota a qualidade de possuidor à luz dos art. 1.196 c/c 1.228, do CPC, acima descritos.

094
201



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães
OITAVA CÂMARA CÍVEL

Corroborar este entendimento o contido na Súmula nº 84, do Superior Tribunal de Justiça, a seguir transcrita:

Súmula 84: É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.

Neste diapasão, colaciono os seguintes precedentes do Superior Tribunal de Justiça:

CIVIL. POSSE. CONSTITUTO POSSESSÓRIO. AQUISIÇÃO FICTICIA (CC, ART. 494-IV). REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CABIMENTO. COMODATO VERBAL. NOTIFICAÇÃO. ESCOAMENTO DO PRAZO. ESBULHO. ALUGUEL, TAXAS E IMPOSTOS SOBRE O IMÓVEL DEVIDOS. RECURSO PROVIDO. I - A aquisição da posse se dá também pela "clausula constituti" inserida em escritura pública de compra e venda de imóvel, o que autoriza o manejo dos interditos possessórios pelo adquirente, mesmo que nunca tenha exercido atos de posse direta sobre o bem. II - O esbulho se caracteriza a partir do momento em que o ocupante do imóvel se nega a atender ao chamado da denuncia do contrato de comodato, permanecendo no imóvel após notificado. III - Ao ocupante do imóvel, que se nega a desocupá-lo após a denuncia do comodato, pode ser exigido, a título de indenização, o pagamento de aluguéis relativos ao período, bem como de encargos que recaiam sobre o mesmo, sem prejuízo de outras verbas a que fizer jus. (REsp 143707/RJ, Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, Publicação: 02/03/1998).

CIVIL. AQUISIÇÃO DA POSSE. CONTRATO. CONSTITUTO POSSESSÓRIO. A posse pode ser transmitida por via contratual antes da alienação do domínio e, depois desta, pelo constituto possessório, que se tem por expresse na respectiva escritura em que a mesma é transmitida ao adquirente da propriedade imóvel, de modo a legitimar, de logo, para o uso dos interditos possessórios, o novo titular do domínio, ate mesmo em face do alienante que continua a deter o imóvel, mas em nome de quem o adquiriu. (REsp 21125/MS, Relator: Ministro Dias Trindade, Terceira Turma, Publicação: 15/06/1992).

Diante dos argumentos acima explanados, indefiro a preliminar suscitada.

Recife, 03 de 12 de 2009

Des. José Ivo de Paula Guimarães
Relator



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães
OITAVA CÂMARA CÍVEL

Apelação Cível nº 179747-7 Comarca do Cabo de Santo Agostinho
Apelante: Município do Cabo de Santo Agostinho/Outros
Apelado: Ingrid Irene Pusco

VOTO DA PRELIMINAR DE INTEMPESTIVIDADE

Alegam os recorrentes que a apelada teve o seu direito à interposição dos embargos precluso, de acordo com a inteligência do art. 1.048, do CPC (no processo de execução, os embargos podem ser opostos em até cinco dias depois da arrematação, adjudicação ou remição, mas sempre antes da assinatura da respectiva carta).

Pois bem, superada a questão da legitimidade da embargante (possuidora que se insurge contra ato de embaraço do livre exercício de sua posse – turbação), temos que analisar se o prazo contido no art. 1.048, do CPC, é taxativo, ou se comporta uma interpretação mais flexível.

Neste ponto, compartilho do posicionamento encampado na sentença atacada, que, por sinal, coaduna-se com o entendimento adotado pelo STJ. Assim, quando o terceiro não fez parte do processo de execução, tampouco tinha conhecimento deste, o prazo para a propositura dos embargos de terceiro inicia-se com a turbação.

Compulsando os autos, nota-se que até mesmo a executada, a Sr. Maria da Conceição B. de Petribú, fora intimada por edital, sendo-lhe nomeado curador especial. Posto isso, a data da assinatura da carta de arrematação, no caso dos autos, é indiferente para a fluência do prazo prescricional de cinco dias, devendo-se aplicar a interpretação mais extensiva contida na remansosa jurisprudência do STJ acerca da matéria. *In verbis*:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PRAZO. TERMO INICIAL. O prazo para propositura dos embargos de terceiro que não fez parte do processo executivo nem tinha conhecimento dele inicia-se na data da turbação da posse. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido. (REsp 540269/PR, Relator: Ministro César Asfor Rocha, Quarta Turma, Publicação: 17/11/2003).

PROCESSO CIVIL - EMBARGOS DE TERCEIRO - PRAZO PARA OPOSIÇÃO - ART. 1.048 DO CPC - FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL - DIVERGÊNCIA NÃO-CONFIGURADA. - O Art. 1.048 do CPC deve ser



Poder Judiciário

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO

Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães

OITAVA CÂMARA CÍVEL

interpretado em conjunto com o dispositivo do Art. 472. Por isso conta-se o prazo para a oposição dos embargos de terceiro a partir da efetiva turbação da posse. - Fundamentação apoiada em dispositivo ou princípio constitucional é imune ao recurso especial. - Para configuração da divergência jurisprudencial é necessário o confronto analítico entre os arestos confrontados. A simples transcrição de ementa ou súmula não basta. (REsp 237581/SP, Relator: Ministro Humberto Gomes de Barros, Terceira Turma, Publicação: 27/06/2005).

RECURSO ESPECIAL - PROCESSO CIVIL - EXECUÇÃO - HIPOTECA - DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL - DESCONHECIMENTO PELO TERCEIRO PREJUDICADO - NECESSIDADE DE CITAÇÃO - PRAZO PARA OFERECIMENTO DE EMBARGOS - TERMO INICIAL - DATA DA INTIMAÇÃO PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL - RECURSO NÃO CONHECIDO. 1 - O terceiro prejudicado, ocupante de imóvel hipotecado, deve ser cientificado da existência de processo executivo, com pedido de desocupação do bem, instaurado contra o mutuário. Esta Corte, em casos semelhantes, tem afirmado que o procedimento disciplinado pelo art. 4º da Lei 5.741/71 não afronta as garantias processuais do terceiro que estiver na posse do bem. 2 - Este, devidamente cientificado, poderá defender sua condição de possuidor manejando os embargos de terceiro, cujo prazo para interposição se inicia a partir da respectiva turbação. 3 - Recurso não conhecido. (REsp 272235/RS, Relator: Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, Publicação: 06/11/2006).

PROCESSUAL CIVIL. PRAZO PARA OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIRO. TERMO INICIAL. DATA DO CONHECIMENTO DO ATO DE TURBAÇÃO. 1. Conforme jurisprudência pacífica do STJ, o prazo para a oposição de Embargos de Terceiro é contado a partir da data em que se configurou a turbação da posse. 2. Agravo Regimental provido. (AgRg nos EDcl no Ag 812823/PE, Relator: Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, Publicação: 27/03/2009).

Desta feita, rejeito a preliminar de intempestividade suscitada.

Recife

23 de

de

2007

Des. José Ivo de Paula Guimarães
Relator



Poder Judiciário

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO

Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães

OITAVA CÂMARA CÍVEL

Apelação Cível nº 179747-7 Comarca do Cabo de Santo Agostinho**Apelante:** Município do Cabo de Santo Agostinho/Outros**Apelado:** Ingrid Irene Pusco**VOTO MÉRITO**

Superadas as preliminares apresentadas, passo a analisar, conjuntamente, o mérito de ambas as apelações. Senão vejamos.

Em síntese, temos as seguintes alegações: que as nulidades apontadas pela embargante foram atingidas pela preclusão, na medida em que, sendo a executada intimada por edital, foi nomeada curadora à lide e a mesma não fez as devidas impugnações; que as súmulas 121 e 128 do STJ são aplicáveis apenas no caso de devedor conhecido; que os leilões foram designados obedecendo ao princípio da dupla licitação, conforme edital de fl. 32 do executivo fiscal, sendo desnecessária a realização do segundo leilão; e, por fim, que o auto de penhora e avaliação do imóvel objeto da arrematação guardou total sintonia com o preço de mercado à época de sua elaboração (26/09/05).

De logo, afasto a alegação de preclusão das nulidades apontadas pela embargante, ora apelada, diante da falta de impugnação por parte da curadora especial nomeada à lide.

Acontece que a Dra. Arline de Moraes Araújo, nomeada Curadora Especial nos autos da ação principal (Execução Fiscal nº 210.2003.000859-6), atua como Defensora Pública do Estado de Pernambuco, conforme documento de fl. 94 destes autos. Desta feita, como é cediço, goza das prerrogativas da Lei nº 1.060/50, insculpidas em seu art. 5º, § 5º, a saber: "será intimado pessoalmente de todos os atos do processo, em ambas as Instâncias, contando-se-lhes em dobro todos os prazos".

Neste sentido, é o teor dos arestos adiante colacionados, da lavra do Superior Tribunal de Justiça:

Curador especial. Defensoria Pública. Intimação pessoal e prazo em dobro. Interpretação do art. 5º, § 5º, da Lei nº 1.060/50. Precedentes. 1. Tratando-se do exercício da curadoria especial, por designação do Magistrado, pela Defensoria Pública, devem ser aplicados os benefícios do art. 5º, § 5º, da Lei nº 1.060/50, na linha de interpretação que



098
207
[assinatura]

Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães
OITAVA CÂMARA CÍVEL

considera a natureza do órgão público, a sua destinação social e a referência ao serviço de assistência judiciária de modo amplo. 2. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 235435/PR, Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, Publicação: 13/1.1/2000). (destaquei)

RECURSO ESPECIAL DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - ALÍNEA "A" - AÇÃO DE RESSARCIMENTO DE DANO DECORRENTE DE ATO DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA - **DEFENSOR PÚBLICO NOMEADO CURADOR ESPECIAL DO MUNICÍPIO AUTOR - INTIMAÇÃO PESSOAL DA SENTENÇA E PARA CONTRA-RAZÕES DE APELAÇÃO - NECESSIDADE. É pacífico o entendimento no sentido da necessidade de intimação pessoal do defensor público, que atua na qualidade de curador especial**, na forma do art. 4º, inciso VI, c/c art. 128, I, da Lei Complementar n. 80/94, que organiza a Defensoria Pública da União, do Distrito Federal e dos Territórios e prescreve normas gerais para sua organização nos Estados. Ao contrário do que entendeu a Corte de origem, a atuação do Ministério Público, como fiscal da lei, não dispensa a intimação pessoal do curador do Município, visto que, na forma do artigo 247 do CPC, é nula a intimação quando realizada irregularmente. Impõe-se, dessarte, a anulação do feito após a prolação da sentença para regular intimação pessoal do curador especial do teor da sentença e para eventual apresentação de contra-razões de recurso. Precedente: REsp n. 235.435/PR, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, DJU 13.11.2000. Recurso especial provido. (REsp 476471/RS, Relator: Ministro Franciulli Netto, Segunda Turma, Publicação: 03/11/2003). (destaquei)

Desta feita, não havendo a regular intimação da curadoria especial, posto que a ciência acerca do leilão foi feita apenas pela via editalícia, correto o entendimento do magistrado *a quo*, ao declarar a nulidade do processo a partir da avaliação do bem penhorado.

Seguindo esta linha de raciocínio, afasto o argumento de que a Súmula 121, do STJ, é aplicável apenas no caso de devedor conhecido, pois é bastante clara a redação da mesma quando se lê: "Na execução fiscal, o devedor deverá ser intimado, pessoalmente, do dia e hora da realização do leilão". Ora, se o devedor é revel e há curador especial nomeado, sendo o mesmo Defensor Público, conclusão lógica é a necessidade de sua intimação pessoal sob pena de nulidade.

Muito embora a discussão acerca da necessidade de realização ou não de um segundo leilão seja despidenda, em função da nulidade apontada - falta de intimação pessoal do curador



398

Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães
OITAVA CÂMARA CÍVEL

especial – anoto que houve flagrante contrariedade ao entendimento jurisprudencial do STJ, sedimentado, inclusive, pela Súmula 128, conforme transcrições a seguir:

Súmula 128: Na execução fiscal haverá segundo leilão, se no primeiro não houver lance superior a avaliação.

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATAÇÃO. DUPLA LICITAÇÃO. AVALIAÇÃO DE BEM PENHORADO. REALIZAÇÃO POR PERITO JUDICIAL HABILITADO TECNICAMENTE. OBRIGATORIEDADE DE APRESENTAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO. PRECEDENTES. 1. Recurso Especial interposto contra Acórdão que entendeu ser desnecessária a avaliação de bem penhorado por perito habilitado, nomeado judicialmente, assim como afastou a possibilidade de realização de dois leilões. 2. **A Súmula nº 128 do STJ tem o seguinte enunciado: "Na execução fiscal haverá segundo leilão, se no primeiro não houver lance superior à avaliação".** 3. **A existência de um só preço para a venda de bem, em executivo fiscal, viola o princípio de que a execução deve se desenvolver do modo menos oneroso para o devedor.** 4. **A dupla licitação para a venda de bem penhorado, em executivo fiscal, além de decorrer da interpretação sistêmica dos arts. 620, 686, VI, § 3º, e 692, segunda parte, do CPC, c/c o art. 1º da Lei nº 6.830/80, representa segurança jurídica impeditiva de alienação por preço vil.** 5. Como indispensável preparo à arrematação, deve ser efetuada a avaliação do bem penhorado, que, segundo o princípio da economia da execução, tem por finalidade garantir que o executado não seja prejudicado, e, também, tornar conhecido a todos os interessados o valor aproximado dos bens que irão a leilão. Dessa forma, após vencido o prazo de embargos, ou a rejeição destes, realizar-se-á a avaliação do bem penhorado, como prescreve a lei adjetiva civil, a qual deverá ser feita por perito nomeado judicialmente (art. 680) que, em dez dias, apresentará Laudo de Avaliação, contendo, obrigatoriamente, a descrição dos bens, com os seus característicos e a indicação do estado em que se encontram, bem como o valor dos bens (art. 681 e incisos). 6. É remansosa a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a avaliação de bens penhorados por oficial de justiça sem condições técnicas para tanto, realizada sem mínimos fundamentos, contraria a legislação processual, ainda mais quando desacompanhada do obrigatório Laudo de Avaliação. *In casu*, compete ao juiz da execução nomear perito habilitado técnica e legalmente para proceder à avaliação. 7. Precedentes das 1ª e 2ª Turmas desta Corte Superior. 8. Recurso provido. (REsp 351931/SP, Relator: Ministro José Delgado, Primeira Turma, Publicação: 04/03/2002). (destaquei)

EXECUÇÃO FISCAL. SEGUNDO LEILÃO. PREÇO VIL. I - "NA EXECUÇÃO FISCAL HAVERÁ LEILÃO, SE NO PRIMEIRO NÃO HOUVE



1001

Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães
OITAVA CÂMARA CÍVEL

LANÇO SUPERIOR A AVALIZAÇÃO" (SUMULA N. 128 - STJ). II - NÃO VALE ARREMATACÃO FEITA POR PREÇO VIL, INCLUSIVE EM EXECUÇÃO FISCAL. III - AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (AgRg no Ag 71962/SP, Relator: Ministro Antônio de Pádua Ribeiro, Segunda Turma, Publicação: 18/09/1995).

PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. LEILÕES. "NA EXECUÇÃO FISCAL HAVERA SEGUNDO LEILÃO, SE NO PRIMEIRO NÃO HOUVER LANÇO SUPERIOR A AVALIAÇÃO" (STJ - SUMULA N. 128). RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. (REsp 11484/SP, Relator: Ministro ARI PARGENDLER, Segunda Turma, Publicação: 17/06/1996).

Finalmente, passo a abordar o ponto segundo o qual os apelantes afirmam que o auto de penhora e avaliação do imóvel objeto da arrematação guardou total sintonia com o preço de mercado à época de sua elaboração (26/09/05).

É de conhecimento geral, desde antes da data de elaboração do auto de penhora e avaliação, cuja cópia segue à fl. 66 dos autos, a valorização imobiliária da praia do Paiva, situada no Município do Cabo de Santo Agostinho, onde se localiza o imóvel objeto da presente lide.

Não obstante, a avaliação do imóvel foi feita por oficial de justiça e não por perito judicial devidamente habilitado, em detrimento do comando legal insculpido no art. 420 e seguintes, do CPC, haja vista a prova depender do conhecimento especial de técnico, além de assegurar, dessa forma, a imparcialidade da perícia e o devido contraditório, com a indicação de assistentes técnicos e a elaboração de quesitos por ambas as partes.

Outrossim, é a inteligência do art. 680, do CPC, o qual permite que a avaliação seja feita por oficial de justiça somente se não forem necessários conhecimentos especializados, caso em que o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo para entrega do laudo.

Na esteira desse entendimento é a jurisprudência do STJ:

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATACÃO. DUPLA LICITAÇÃO. AVALIAÇÃO DE BEM PENHORADO. REALIZAÇÃO POR PERITO JUDICIAL HABILITADO TECNICAMENTE. OBRIGATORIEDADE DE APRESENTAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO. PRECEDENTES. 1. Recurso Especial interposto contra Acórdão que entendeu ser desnecessária a avaliação de bem penhorado por perito habilitado, nomeado judicialmente, assim como afastou a possibilidade de



21201
S

Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães
OITAVA CÂMARA CÍVEL

realização de dois leilões. 2. A Súmula nº 128 do STJ tem o seguinte enunciado: "Na execução fiscal haverá segundo leilão, se no primeiro não houver lance superior à avaliação". 3. A existência de um só preço para a venda de bem, em executivo fiscal, viola o princípio de que a execução deve se desenvolver do modo menos oneroso para o devedor. 4. A dupla licitação para a venda de bem penhorado, em executivo fiscal, além de decorrer da interpretação sistêmica dos arts. 620, 686, VI, § 3º, e 692, segunda parte, do CPC, c/c o art. 1º da Lei nº 6.830/80, representa segurança jurídica impeditiva de alienação por preço vil. 5. **Como indispensável preparo à arrematação, deve ser efetuada a avaliação do bem penhorado, que, segundo o princípio da economia da execução, tem por finalidade garantir que o executado não seja prejudicado, e, também, tornar conhecido a todos os interessados o valor aproximado dos bens que irão a leilão. Dessa forma, após vencido o prazo de embargos, ou a rejeição destes, realizar-se-á a avaliação do bem penhorado, como prescreve a lei adjetiva civil, a qual deverá ser feita por perito nomeado judicialmente (art. 680) que, em dez dias, apresentará Laudo de Avaliação, contendo, obrigatoriamente, a descrição dos bens, com os seus característicos e a indicação do estado em que se encontram, bem como o valor dos bens (art. 681 e incisos).** 6. É remansosa a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a avaliação de bens penhorados por oficial de justiça sem condições técnicas para tanto, realizada sem mínimos fundamentos, contraria a legislação processual, ainda mais quando desacompanhada do obrigatório Laudo de Avaliação. *In casu*, compete ao juiz da execução nomear perito habilitado técnica e legalmente para proceder à avaliação. 7. **Precedentes das 1ª e 2ª Turmas desta Corte Superior.** 8. Recurso provido. (REsp 351931/SP, Relator: Ministro José Delgado, Primeira Turma, Publicação: 04/03/2002). (destaquei)

Feitas essas considerações, voto pelo improvimento dos recursos de apelação, mantendo-se, *in totum*, a sentença *a quo*, pelos seus próprios fundamentos, já amplamente consolidados.

É como voto.

Recife, 03/12/2009.

Des. José Ivo de Paula Guimarães
Relator