



ESTADO DA PARAÍBA  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
GAB. DES. JOSÉ AURÉLIO DA CRUZ

**APELAÇÕES CÍVEIS Nº 0000050-74.2007.815.0911 – VARA ÚNICA DA  
COMARCA DE SERRA BRANCA**

**RELATOR:** Des. José Aurélio da Cruz  
**1º APELANTE(S):** Caixa Econômica Federal  
**ADVOGADO(S):** Francisco Edward Aguiar Neto  
**2º APELANTE(S):** Rinaldo Mamede de Lima  
**ADVOGADO(S):** Josedeo Saraiva de Souza  
**APELADO(S):** Maria Gorete de Sousa Nogueira e outros  
**ADVOGADO(S):** José Francisco Nunes Antônio

**ACÓRDÃO**

**PROCESSO CIVIL – APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO JUDICIAL – PROCEDÊNCIA – IRRESIGNAÇÃO DOS RÉUS – PRELIMINARES DO SEGUNDO APELO: (I) ILEGITIMIDADE ATIVA/AUSÊNCIA DE INTERESSE; (II) OFENSA A COISA JULGADA; (III) IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO – REJEIÇÃO – MÉRITO – ANÁLISE CONJUNTA DOS DOIS APELOS – ARRETAMAÇÃO DE BEM IMÓVEL – EXISTÊNCIA ANTERIOR DE PENHORA TRABALHISTA SOBRE O MESMO BEM – AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DOS CREDORES CONCORRENTES, PRIMEIROS NA ORDEM DE PREFERÊNCIA DO CRÉDITO – DESCUMPRIMENTO DO ART. 698 DO CPC – NULIDADE – SENTENÇA QUE ANULOU A ARREMATAÇÃO ISENTA DE VÍCIOS – DESPROVIMENTO DOS RECURSOS.**

– Cuida-se de ação anulatória de arrematação judicial que foi julgada procedente na primeira instância.

– *In casu*, a arrematação promovida nos autos da ação de uma execução fiscal, que tramitou nesta Justiça Comum, não observou que o imóvel arrematado já tinha sido anteriormente penhorado na Justiça do Trabalho.

– Assim, existindo concurso de credores, os primeiros deveriam ter sido intimados antes da arrematação, consoante determina o art. 698 do CPC. Todavia, como não houve a devida intimação, restou violado tal dispositivo legal e o direito de preferência dos credores que já detinham garantia real sobre o imóvel anteriormente penhorado na Justiça Trabalhista, razão porque a arrematação deve ser anulada, exatamente como restou decidido na sentença recorrida.

– Apelos desprovidos para manter a sentença que julgou procedente a presente ação anulatória em todos seus termos.

**VISTOS**, relatados e discutidos os presentes autos.

**ACORDAM** os integrantes da Terceira Câmara Cível, à unanimidade de votos, **em negar provimento aos recursos**, nos termos do voto do relator e da certidão de julgamento fl. 269.

### **RELATÓRIO**

Cuida-se de **ação anulatória** ajuizada perante a Vara Única da Comarca de Serra Branca por **MARIA GORETE DE SOUSA NOGUEIRA E OUTROS** contra a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, a **SOCIEDADE DE PROTEÇÃO E ASSISTÊNCIA A INFÂNCIA JOAQUIM GAUDÊNCIO** e **RINALDO MAMEDE DE LIMA**, com objetivo de desconstituir a arrematação e outros atos executivos da ação de execução fiscal nº 0000494-20.2001.815.0911, demanda que tramita no mesmo Juízo e que tem como autora a CEF, ré a Sociedade e arrematante Rinaldo Mamede de Lima.

Na exordial, os promoventes afirmaram que são credores de créditos trabalhistas em desfavor da **Sociedade de Proteção e Assistência a Infância Joaquim Gaudêncio** (segunda promovida), e que tais créditos foram garantidos através da penhora, realizada pela Justiça do Trabalho, de um terreno urbano localizado no Município de Serra Branca. Todavia, alegaram

que o mesmo imóvel foi posteriormente arrematado por **Rinaldo Mamede de Lima** (terceiro promovido) através de arrematação realizada na supracitada execução fiscal.

Aduziram que a arrematação é nula quatro motivos, quais sejam: **I)** por não terem sido intimados na qualidade de credores, já que o bem foi anteriormente penhorado para garantir-lhes dívida trabalhista; **II)** ausência de prevalência dos créditos trabalhistas em decorrência dos tributários (decorrentes da execução fiscal); **III)** ausência de assinatura do oficial de justiça avaliador no laudo de avaliação do bem imóvel; e **IV)** arrematação por preço vil.

Por esses motivos, pediram a procedência da ação para anular a arrematação e condenar os réus ao pagamento de custas e honorários advocatícios (fls. 02/10).

Devidamente citados, os três promovidos apresentaram contestação, respectivamente, às fls. 59/71, 81/84 e 88/94 e os autores impugnação às fls. 109/114.

O MM Juiz *a quo* declinou de competência (fl. 135) e remeteu os autos à Justiça Federal, que também se reconheceu incompetente e determinou o retorno dos autos à justiça comum, momento que foi suscitado conflito negativo de competência ao STJ (fls. 145/146), o qual declarou o Juízo suscitante (Vara Única da Comarca de Serra Branca) competente para julgar a ação (fls.131/137 – apenso I).

Na audiência de instrução (fls. 256/257), após inquirição de testemunhas, as partes pediram abertura de prazo para alegações finais, as quais foram apresentadas apenas pelos autores (fls. 261/271) e terceiro promovido (fls. 273/279).

Autos conclusos para sentença, a lide foi julgada procedente para declarar a nulidade da avaliação e da arrematação do bem imóvel identificado na inicial, condenando solidariamente os réus ao pagamento de custas e honorários advocatícios, estes fixados em 20% sobre o valor da condenação (fls. 281/296).

Irresignada, a **Caixa Econômica Federal** recorreu via e-mail (fl. 303) e, em seguida, protocolou originais às fls. 337/342. Em suas razões, afirmou que a penhora trabalhista não foi averbada no Cartório de Imóveis, como era devido, e em assim sendo não tinha como saber de sua existência e providenciar a intimação dos autores/recorridos. Sustentou, ainda, que o imóvel foi arrematado em valor superior a 50% da avaliação e que, por isso, não houve arrematação por preço vil. Subsidiariamente pugnou pela redução dos honorários advocatícios.

**Rinaldo Mamede de Lima**, terceiro promovido, também apelou às fls. 312/330. Preliminarmente alegou (I) ilegitimidade ativa/ausência de interesse; (II) ofensa a coisa julgada; e (III) impossibilidade jurídica do pedido. No mérito, aduziu que o MM Juiz violou o princípio da anterioridade quando aplicou a atual redação do art. 698<sup>1</sup> do CPC e, também, sustentou que não houve averbação da penhora trabalhista e arrematação por preço vil, razões porque pediu o provimento do recurso para reformar a sentença e julgar improcedente a ação.

Contrarrazões de fls. 349/451, pugnando pelo desprovimento de ambos recursos e manutenção da sentença recorrida.

Nesta instância, a douta Procuradoria de Justiça opinou apenas pela rejeição das preliminares do segundo apelo, não se manifestando quanto ao mérito recursal, porquanto ausente interesse que recomende sua intervenção (fls. 256/259).

É o relatório.

### **VOTO**

Presentes os pressupostos recursais de admissibilidade recursal (intrínsecos<sup>2</sup> e extrínsecos<sup>3</sup>), **conheço os dois recursos**.

Com relação ao primeiro recurso, da Caixa Econômica Federal, destaco que embora sua apresentação tenha sido inicialmente via e-mail, o que é inadmissível, houve apresentação da petição original dentro do prazo recursal, pelo que deve ser conhecido.

Destarte, por questão de didática e organização estrutural, passo a analisar em primeiro lugar as preliminares do segundo apelo e, em seguida, conjuntamente, o mérito de ambos os recursos, porquanto, conforme narrado, os apelantes pretendem pelos mesmos argumentos reformar a sentença e julgar improcedente a ação.

### **DAS PRELIMINARES**

#### **Preliminar de ilegitimidade ativa/ausência de interesse**

Alega o recorrente que os autores não fazem parte da ação de execução fiscal que arrematou o bem e que, questionando a legalidade da

---

<sup>1</sup> Art. 698. Não se efetuará a adjudicação ou alienação de bem do executado sem que da execução seja cientificado, por qualquer modo idôneo e com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência, o senhorio direto, o credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução. (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

<sup>2</sup> Legitimidade, interesse, cabimento e inexistência de fato impeditivo e extintivo.

<sup>3</sup> Tempestividade e regularidade formal.

arrematação através da presente ação, estão agindo como se fossem assistentes do devedor (**Sociedade de Proteção e Assistência a Infância Joaquim Gaudêncio**), pelo que também não possuem interesse.

Entretanto, como bem ressaltou o parecer ministerial (fl. 258), "observa-se sem muito esforço que as demandantes são credoras de créditos oriundos de dívidas trabalhistas, as quais recaiam sobre bem imóvel objeto do litígio, portanto, tanto lhes é legítimo quanto interessante juridicamente impugnar a arrematação procedida sobre aquele".

#### Preliminar de ofensa a coisa julgada

Aduz que houve preclusão na medida em que os autores/apelados não se manifestaram através dos embargos à arrematação e, por isso, a pretensão de anular a arrematação, através da presente ação, ofende a coisa julgada.

Todavia, sem razão.

Ocorre que como se verá no mérito, a arrematação ocorreu sem que os credores, ora recorridos, fossem intimados para tanto. Assim, tendo em vista que inexistiu intimação para apresentação de possível embargos à arrematação, não há que se falar em preclusão de tal ato processual.

#### Impossibilidade jurídica do pedido

Nesta preliminar, alega que é impossível a pretensão autoral porque na exordial foi pedido a anulação da arrematação nesta Justiça Comum e, em seguida, a declinação da competência para a Justiça do Trabalho na comarca de Monteiro.

Com efeito, não há incongruência em tal pedido, mas, sim, apenas um confuso emprego do termo "declinação".

Conforme narrado, os autores pretendem anular a arrematação, promovida nesta Justiça, de um bem que já foi anteriormente penhorado na Justiça Trabalhista.

Por outro lado, segundo entendimento pacífico do STJ, o pedido de uma ação deve ser extraído a partir de uma interpretação lógico-sistêmica de toda a petição inicial, devendo ser levados em consideração todos os requerimentos feitos ao longo da peça inaugural, ainda que implícitos (STJ - AgRg no REsp: 1198808 ES 2010/0115250-4, Rel: Ministro HUMBERTO MARTINS, T2, DJe 01/06/2011).

Destarte, levando em consideração tal entendimento, percebe-se da leitura da exordial que os promoventes buscam, através da anulação da

arrematação, desembaraçar o bem penhorado para que a execução trabalhista tenha seu prosseguimento normal. Em assim sendo, tal pedido é juridicamente possível, notadamente quando, repita-se, não existe pedido de incompetência e remessa dos autos à Justiça Laboral.

Por tais razões, em harmonia com parecer da douta Procuradoria de Justiça, **rejeito todas as preliminares arguidas** e passo à análise do mérito recursal.

## **DO MÉRITO**

Quanto ao *meritum causae*, a análise cinge-se em verificar a legalidade da arrematação anulada pela sentença recorrida.

Inicialmente os recorrentes alegam que na época da arrematação impugnada não existia averbação da penhora realizada pela Justiça do Trabalho no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, pelo que não tinham como saber da existência daquela e, em consequência, providenciar a intimação dos autores/recorridos.

Todavia, não é o que insurge dos autos.

Ora, conforme restou muito bem decidido no primeiro grau, observa-se que a penhora realizada pela Justiça Trabalhista foi devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Serra Branca, consoante certidão expedida pela Tabeliã à fl. 13.

O auto de penhora e avaliação do terreno foi expedido pela Justiça do Trabalho no **dia 02 de maio de 2000** (fl. 30), e a respectiva averbação procedida no **dia 24 de maio de 2000** (fl. 13), ou seja, mais de cinco anos antes da arrematação realizada pelo Juízo da Comarca de Serra Branca, que ocorreu no **dia 09 de novembro de 2006** (fls. 15/16).

É, ainda, importante destacar que embora no ofício de fls.233/234 não conste esta penhora, *in casu* deve prevalecer o teor da certidão de fl. 13, porquanto, além desta está cronologicamente em harmonia com todo histórico processual do processo trabalhista, em momento algum dos autos fora impugnada pelas partes, pelo que tem sua validade incontestável.

Noutro ponto, o segundo apelante (arrematante do bem) afirma que na época da penhora, no ano de 2005, o art. 698 do CPC só exigia a prévia intimação do “credor hipotecário” e do “senhorio direto”, sem, contudo, prevê, a hipótese de intimação de “credor com penhora anteriormente averbada”, o que só se passou a exigir em 2006, através da alteração promovida pela Lei nº 11.382/06<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, relativos ao processo de execução e a outros assuntos.

Assim, sustenta que o MM. Juiz violou o princípio da irretroatividade da Lei (art. 5º, inciso XXXVI<sup>5</sup> da CF/88) quando aplicou a atual redação do supracitado dispositivo legal ao caso, usando como fundamento a ausência de intimação do “credor com penhora anteriormente averbada”.

Mais uma vez, sem razão.

Para melhor esclarecimento, vejamos, respectivamente, as redações original e atual do art. 698 do CPC:

Art. 698. Não se efetuará a praça de imóvel hipotecado ou emprazado, sem que seja intimado, com 10 (dez) dias pelo menos de antecedência, **o credor hipotecário ou o senhorio direto**, que não seja de qualquer modo parte na execução.

(Redação original)

Art. 698. Não se efetuará a adjudicação ou alienação de bem do executado sem que da execução seja cientificado, por qualquer modo idôneo e com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência, **o senhorio direto, o credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada**, que não seja de qualquer modo parte na execução.

(Redação dada pela Lei nº 11.382/06).

[destaques de agora]

Da leitura destes artigos, verifica-se que, embora na época da penhora (2005), a letra do art. 698 do CPC não fizesse menção expressa ao termo “credor com penhora anteriormente averbada”, exigia, entretanto, a intimação do “credor hipotecário”.

Logo, já existindo penhora anterior sobre o bem, inclusive com gravame no respectivo Cartório de Imóveis, como acima já visto, era necessária a intimação dos promoventes na qualidade de “credores hipotecários”, notadamente porque a alteração legislativa não excluiu tal hipótese do ordenamento jurídico ou criou outras novas, mas, apenas aperfeiçoou o texto do artigo como forma de melhor promover subsunção dos fatos à norma, uma vez sua finalidade é levar ao conhecimento do credor o fato de que o bem gravado foi penhorado e será levado à praça, de modo que este possa vir a juízo em defesa de seus direitos.

---

<sup>5</sup> Art. 5º (...) XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;

Destarte, não tendo sido intimados os autores/recorridos - credores hipotecários, nos termos da antiga redação do art. 698 do CPC -, eivada de nulidade encontra-se a arrematação por ofensa ao devido processo legal e, em especial, do exercício direito de preferência dos credores.

Quanto a isto merece destaque o teor da certidão cartorária de fl. 39, a qual certifica que de fato não houve comunicação dos credores para tomar conhecimento da hasta pública do bem, o que, por si só, torna inequívoca a ausência da necessária intimação.

Ademais, ressalte-se que a avaliação procedida pela Justiça Estadual sequer fora assinada por um Oficial de Justiça Avaliador, consoante se observa do termo de fl. 37, pelo que também deve ser anulada e, em consequência, impacta na própria validade da arrematação, que, repita-se, igualmente é nula devido a falta de intimação dos credores/recorridos.

Portanto, sendo nulo o laudo de avaliação do bem, não há o que se discutir quanto a alegação de aplicação de preço vil, não merecendo ser acolhidas as alegações recursais nesse sentido.

Por fim, inexistente razão para reduzir os honorários advocatícios fixados em 20% sobre o valor atualizado da causa.

Levando em consideração a natureza e importância da causa, além do trabalho realizado pelo advogado e demais requisitos do art. 20, § 3º<sup>6</sup>, do CPC, verifico que tal condenação é proporcional e adequada à hipótese dos autos, mormente quando os apelantes/promovidos foram condenados solidariamente e, por isso, dividirão o pagamento das verbas sucumbenciais.

À vista de tais razões, verifico que a anulação da avaliação, da arrematação e demais atos executivos é imperativa exatamente como decidi a sentença *a quo*, motivo pelo qual os recursos merecem ser desprovidos.

### **DISPOSITIVO**

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO AOS RECURSOS** e mantendo a r. sentença recorrida que julgou procedente a presente ação anulatória em todos seus termos.

**É como voto.**

---

<sup>6</sup> Art. 20. A sentença condenará o vencido a pagar ao vencedor as despesas que antecipou e os honorários advocatícios. Esta verba honorária será devida, também, nos casos em que o advogado funcionar em causa própria. (...) § 3º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez por cento (10%) e o máximo de vinte por cento (20%) sobre o valor da condenação, atendidos: a) o grau de zelo do profissional; b) o lugar de prestação do serviço; c) a natureza e importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

Presidiu a Sessão o **Exmo. Desa. Maria das Graças Morais Guedes**. Participaram do julgamento o Exmo. Des. José Aurélio da Cruz (relator), a Exma. Desa. Maria das Graças Morais Guedes e o Exmo. Dr. Ricardo Vital de Almeida, Juiz Convocado para substituir o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides.

Presente ao julgamento o Dr. Marcos Vilar Souto Maior, Procurador de Justiça.

Sala de Sessões da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, João Pessoa, 08 de julho de 2014.

**Desembargador JOSÉ AURÉLIO DA CRUZ**

Relator



ESTADO DA PARAÍBA  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
GAB. DES. JOSÉ AURÉLIO DA CRUZ

**APELAÇÕES CÍVEIS Nº 000050-74.2007.815.0911 – VARA ÚNICA DA  
COMARCA DE SERRA BRANCA**

**RELATOR:** Des. José Aurélio da Cruz

**1º APELANTE(S):** Caixa Econômica Federal  
**ADVOGADO(S):** Francisco Edward Aguiar Neto

**2º APELANTE(S):** Rinaldo Mamede de Lima  
**ADVOGADO(S):** Josedeo Saraiva de Souza

**APELADO(S):** Maria Gorete de Sousa Nogueira e outros  
**ADVOGADO(S):** José Francisco Nunes Antônio

**RELATÓRIO**

Cuida-se de **ação anulatória** ajuizada perante a Vara Única da Comarca de Serra Branca por **MARIA GORETE DE SOUSA NOGUEIRA E OUTROS** contra a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, a **SOCIEDADE DE PROTEÇÃO E ASSISTÊNCIA A INFÂNCIA JOAQUIM GAUDÊNCIO** e **RINALDO MAMEDE DE LIMA**, com objetivo de desconstituir a arrematação e outros atos executivos da ação de execução fiscal nº 0000494-20.2001.815.0911, demanda que tramita no mesmo Juízo e que tem como autora a CEF, ré a Sociedade e arrematante Rinaldo Mamede de Lima.

Na exordial, os promoventes afirmaram que são credores de créditos trabalhistas em desfavor da **Sociedade de Proteção e Assistência a Infância Joaquim Gaudêncio** (segunda promovida), e que tais créditos foram garantidos através da penhora, realizada pela Justiça do Trabalho, de um terreno urbano localizado no Município de Serra Branca. Todavia, alegaram que o mesmo imóvel foi posteriormente arrematado por **Rinaldo Mamede de Lima** (terceiro promovido) através de arrematação realizada na supracitada execução fiscal.

Aduziram que a arrematação é nula quatro motivos, quais sejam: **I)** por não terem sido intimados na qualidade de credores, já que o bem foi anteriormente penhorado para garantir-lhes dívida trabalhista; **II)** ausência de prevalência dos créditos trabalhistas em decorrência dos tributários (decorrentes da execução fiscal); **III)** ausência de assinatura do oficial de justiça avaliador no laudo de avaliação do bem imóvel; e **IV)** arrematação por preço vil.

Por esses motivos, pediram a procedência da ação para anular a arrematação e condenar os réus ao pagamento de custas e honorários advocatícios (fls. 02/10).

Devidamente citados, os três promovidos apresentaram contestação, respectivamente, às fls. 59/71, 81/84 e 88/94 e os autores impugnação às fls. 109/114.

O MM Juiz *a quo* declinou de competência (fl. 135) e remeteu os autos à Justiça Federal, que também se reconheceu incompetente e determinou o retorno dos autos à justiça comum, momento que foi suscitado conflito negativo de competência ao STJ (fls. 145/146), o qual declarou o Juízo suscitante (Vara Única da Comarca de Serra Branca) competente para julgar a ação (fls.131/137 – apenso I).

Na audiência de instrução (fls. 256/257), após inquirição de testemunhas, as partes pediram abertura de prazo para alegações finais, as quais foram apresentadas apenas pelos autores (fls. 261/271) e terceiro promovido (fls. 273/279).

Autos conclusos para sentença, a lide foi julgada procedente para declarar a nulidade da avaliação e da arrematação do bem imóvel identificado na inicial, condenando solidariamente os réus ao pagamento de custas e honorários advocatícios, estes fixados em 20% sobre o valor da condenação (fls. 281/296).

Irresignada, a **Caixa Econômica Federal** recorreu via e-mail (fl. 303) e, em seguida, protocolou originais às fls. 337/342. Em suas razões, afirmou que a penhora trabalhista não foi averbada no Cartório de Imóveis, como era devido, e em assim sendo não tinha como saber de sua existência e providenciar a intimação dos autores/recorridos. Sustentou, ainda, que o imóvel foi arrematado em valor superior a 50% da avaliação e que, por isso, não houve arrematação por preço vil. Subsidiariamente pugnou pela redução dos honorários advocatícios.

**Rinaldo Mamede de Lima**, terceiro promovido, também apelou às fls. 312/330. Preliminarmente alegou **(I)** ilegitimidade ativa/ausência de interesse; **(II)** ofensa a coisa julgada; e **(III)** impossibilidade jurídica do pedido. No mérito, aduziu que o MM Juiz violou o princípio da anteriormente quando

aplicou a atual redação do art. 698<sup>7</sup> do CPC e, também, sustentou que não houve averbação da penhora trabalhista e arrematação por preço vil, razões porque pediu o provimento do recurso para reformar a sentença e julgar improcedente a ação.

Contrarrazões de fls. 349/451, pugnando pelo desprovimento de ambos recursos e manutenção da sentença recorrida.

Nesta instância, a douta Procuradoria de Justiça opinou apenas pela rejeição das preliminares do segundo apelo, não se manifestando quanto ao mérito recursal, porquanto ausente interesse que recomende sua intervenção (fls. 256/259).

É o relatório.

**À DOUTA REVISÃO.**

João Pessoa, 20 de maio de 2014.

**Desembargador JOSÉ AURÉLIO DA CRUZ**

Relator

---

<sup>7</sup> Art. 698. Não se efetuará a adjudicação ou alienação de bem do executado sem que da execução seja cientificado, por qualquer modo idôneo e com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência, o senhorio direto, o credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução. ([Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006](#)).