



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
**GAB. DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS**

## **A C Ó R D ã O**

**APELAÇÃO CÍVEL** nº 0004979-54.2011.815.0251

**ORIGEM** : 5ª Vara da Comarca de Patos  
**RELATOR** : Miguel de Britto Lyra Filho, Juiz de Direito convocado em substituição ao Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos  
**APELANTE** : Samira Medeiros Lucena  
**ADVOGADO** : Victor Bruno Rocha Araújo (OAB/PB n. 15.262)  
**APELADO** : Estado da Paraíba  
**PROCURADOR** : Eduardo Henrique Videres de Albuquerque

**PROCESSUAL CIVIL** – Apelação Cível – Construção judicial – Imóvel – Embargos de terceiro – Arrematante – Sentença de improcedência – Observância de penhora paralela anterior em favor do ente público exequente – Equívoco do Magistrado – Data anterior em favor da embargante/arrematante – Título hábil, que não pode ser desconsiderado pelo próprio Judiciário – Arrematação judicial perfeita e acabada – Reforma da sentença – Procedência do pedido – Provimento do recurso.

- A carta de arrematação devidamente assinada pelo Magistrado, em favor da arrematante, é documento suficiente que constitui título hábil para comprovar o direito dela sobre o imóvel, e descabe ser relevada, posteriormente, em outra demanda, senão através de meio próprio, com a ação anulatória de arrematação.

- A arrematação judicial constitui um modo de aquisição da propriedade, e a lei protege aquele que a adquire de boa-fé, devendo o Poder Judiciário respaldar a segurança jurídica de suas próprias decisões, que

servem sobre as relações posteriores, mesmo que igualmente realizadas sob pálio da justiça.

- Promovido o pregão do imóvel e tendo a embargante devidamente arrematado o bem, em segunda Praça, não pode agora o Estado (lato sensu) desconsiderar o seu título, mesmo que fosse posterior a outra constrição judicial, o que não é o caso, deixando de conferir a necessária segurança jurídica da relação, e causando à arrematante prejuízo irrazoável, em decorrência de seu erro.

**V I S T O S**, relatados e discutidos estes autos da apelação cível acima identificados,

**A C O R D A M**, em Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, por votação unânime, **dar provimento ao recurso apelatório**, nos termos do voto do Relator.

### **R E L A T Ó R I O:**

Trata-se de apelação cível, interposta por **Samira Medeiros Lucena** (fls. 106/112), contra sentença (fls. 102/104) prolatada pelo Juízo da 5ª Vara da Comarca de Patos, que, nos autos dos “embargos de terceiro”, “julgou improcedente” o pedido formulado contra o **Estado da Paraíba**.

Na sentença proferida, o Magistrado de 1º grau entendeu que o bem imóvel foi arrematado pela embargante, ora recorrente, em **15/04/2002**, em razão de débito do antigo proprietário junto ao Banco do Nordeste, ao passo que a penhora do imóvel em favor do Estado da Paraíba se deu em **31/01/1989**, ou seja, bem antes da arrematação efetivada.

Com isso, o Magistrado “a quo” não vislumbrou possibilidade de desconstituição da constrição da penhora em favor da Fazenda Pública, julgando improcedente o pedido da embargante.

Irresignada, **Samira Medeiros Lucena** se insurge contra esta decisão, aduzindo, em síntese, que a sua compra se deu por meio de arrematação de penhora em favor do Banco do Nordeste, datada

de 31/01/1989; e, por sua vez, a penhora do imóvel em favor do Estado da Paraíba ocorreu em **31/01/1996**, “cerca de 08 anos após a penhora do qual decorreu a arrematação da apelante” (sic).

Aduz que o Magistrado se equivocou ao não analisar a circunstância, invocando o princípio da anterioridade da penhora em seu favor.

Afirma que nunca houve comunicação sobre a penhora posterior do imóvel pelo Estado, pontuando que “... de acordo com a preferência a penhora realizada pelo Banco do Nordeste e arrematação da apelante seguiu a normalidade legal, sendo sua boa-fé presumível e até evidente” (“sic”).

Transcreve arestos que entende favoráveis a sua tese, para, ao final, requerer o provimento do recurso, com a reforma da sentença.

Contrarrazões às fls. 116/118.

A douta Procuradoria de Justiça, em parecer de fls. 124/128, absteve-se de opinar quanto ao mérito, vez que não vislumbrada situação ensejadora de intervenção necessária.

**É o relatório.**

**V O T O:**

Conheço do recurso, eis que presentes todos os requisitos de admissibilidade.

Cinge-se a discussão em saber, de início, em que época se deu as penhoras sobre o mesmo bem imóvel no qual recai a execução que ensejou os embargos de terceiros da ora recorrente, **Samira Medeiros Lucena**.

Conforme se depreende destes embargos de terceiro, o imóvel localizado no Loteamento Miguel Mota, em Patos-PB, encontrava-se registrado em nome de **Izidro Soares de Oliveira**, e fora duplamente penhorado em razão de débitos que o envolveu em favor do **Banco do Nordeste S/A** e do **Estado da Paraíba**.

Igualmente se observa que o auto de penhora de fl. 16 foi lavrado em **31 de janeiro de 1989**, dando conta da

construção sobre o imóvel em ação de execução do **Banco do Nordeste do Brasil e Izidro Soares de Oliveira**.

O auto de arrematação do imóvel neste referido processo pela embargante se deu em **15 de abril de 2002**, devidamente assinado pela arrematante, pelo juiz e pelo servidor, com a carta de arrematação sido expedida, ao seu turno, em **10 de maio de 2002** (fl. 11).

Entrementes, pela certidão cartorária de fl. 22, afere-se que o imóvel também estava penhorado em razão de débitos com o Estado da Paraíba, havendo registro dos processos de números 025.98.001.559-5, 025.96.000.195-3 e 025.1995.000.338-1; todos, portanto, ajuizados posteriormente ao “Auto de Penhora” no processo em favor do Banco do Nordeste, ocorrido, repita-se, em **31 de janeiro de 1989 (fl. 16)**.

Todavia, apesar da anterioridade da penhora a qual a embargante se limitou a defender em seu recurso apelatório através de argumento a seu favor, há circunstância ainda mais relevante sem a apropriada consideração nos autos.

A carta de arrematação devidamente assinada pelo Magistrado (fl. 11), em favor da embargante, é documento suficiente que constitui título hábil para comprovar o direito dela sobre o imóvel objeto da lide, e não pode ser relevada, posteriormente, em outra demanda, senão através de meio próprio, com a ação anulatória de arrematação.

adjetiva: Sobre a matéria, dispõe a legislação

*“Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, **a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável**, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.”*

arrematante: A jurisprudência não titubeia em favor do

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. DESCONSTITUIÇÃO EX OFFICIO DA ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL. IMPOSSIBILIDADE, APÓS EXPEDIDA A CARTA DE ARREMATAÇÃO. DECLARAÇÃO DE NULIDADE EM*

SEDE DE AÇÃO PRÓPRIA. - FRUSTRADA A PRIMEIRA PRAÇA, POR FALTA DE LICITANTES, PROCEDER-SE-Á À REALIZAÇÃO DO SEGUNDO CERTAME, OCASIÃO EM QUE SERÁ DEFERIDA A ARREMATAÇÃO PELO MAIOR LANÇO, DESDE QUE NÃO CONFIGURE PREÇO VIL. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 692, CAPUT, DO CPC. - NÃO CONSTITUI PREÇO VIL A ARREMATAÇÃO DO BEM POR MONTANTE CUJAS CIFRAS REPRESENTEM 72% DA AVALIAÇÃO. PRECEDENTES DO C. STJ. - EXPEDIDA A CARTA DE ARREMATAÇÃO, O PROCEDIMENTO ALIENATÓRIO TORNA-SE PERFEITO, ACABADO E IRRETRATÁVEL, SOMENTE PODENDO SER ATACADO EM SEDE DE AÇÃO PRÓPRIA. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. AGRAVO REGIMENTAL PREJUDICADO. (TRF-5 - AGTR: 45099 RN 2002.05.00.023721-7, Relator: Desembargador Federal José Maria Lucena, Data de Julgamento: 22/05/2003, Primeira Turma, Data de Publicação: Fonte: Diário da Justiça - Data: 27/06/2003 - Página: 652)

ARREMATAÇÃO - EXPEDIÇÃO DE CARTA - REGISTRO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL - DECLARAÇÃO DE NULIDADE 'EX OFFICIO' - IMPOSSIBILIDADE - RESCISÃO DO ATO QUE DEPENDE DE AUTAÇÃO POSITIVA DA PARTE INTERESSADA, ATRAVÉS DE AÇÃO PRÓPRIA - PRECEDENTES DO STJ. Se a arrematação foi considerada perfeita, acabada e irretratável, tendo sido expedida carta de arrematação, já devidamente registrada em cartório, junto à matrícula do imóvel, não há possibilidade de anulação do ato, por atuação 'ex officio' do juiz, sendo que a questão desafia requerimento expresso da parte interessada, inclusive em ação própria. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. (TJMG - Agravo de Instrumento 1.0702.96.004714-1/001, Relator(a): Des.(a) Otávio Portes , 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 01/04/2009, publicação da súmula em 15/05/2009)

Inclusive, tem-se do colendo Superior Tribunal de Justiça:

LOCAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. BEM IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO. ALIENAÇÃO EM PRAÇA PÚBLICA. DIREITOS DECORRENTES DO PACTO LOCATÍCIO. TRANSFERÊNCIA AO ARREMATANTE. TERMO INICIAL. LAVRATURA DO ATUO DE ARREMATAÇÃO. DICÇÃO DO ART. 694 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DO EX-PROPRIETÁRIO PARA PROPOSITURA DA AÇÃO DE DESPEJO APÓS O AUTO DE ARREMATAÇÃO. 1. Nos termos da redação do art. 694 do Codex Processual, vigente à época da realização do ato processual, "Assinado o auto pelo juiz, pelo escrivão,

*pelo arrematante e pelo porteiro ou pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irrevogável." 2. Aperfeiçoada a arrematação, com a lavratura do auto, resta materializada causa de transferência da propriedade com todos os direitos que lhe são inerentes, ressalvados aqueles que dependem, por lei, de forma especial para aquisição.*

*3. Transferência ao Arrematante dos direitos de uso e/ou fruição do imóvel locado, que prescindem de forma especial translaticia, bem como do direito de obter a transferência do domínio, a qual condiciona-se ao registro de título.*

*4. Aperfeiçoada a arrematação, nos termos o art. 694 do CPC, após a lavratura do respectivo auto, carece de legitimidade ativa ad causam para propositura de ação de despejo o Locador, ex-proprietário do imóvel arrematado, na medida em que configurada a sub-rogação ao Arrematante dos direitos decorrentes do pacto locatício relativo ao imóvel adquirido.*

*5. Recurso especial provido.*

*(REsp 833.036/SP, Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 18/11/2010, DJe 28/03/2011)*

A arrematação constitui um modo de aquisição da propriedade e a lei protege aquele que a adquire de boa-fé, como no caso dos autos, devendo o Poder Judiciário respaldar a segurança jurídica de suas próprias decisões, que servem sobre as relações posteriores, mesmo que igualmente realizadas sob pálio da justiça.

Promovido o pregão do imóvel e tendo a embargante devidamente arrematado o bem, de boa-fé, em segunda Praça, não pode agora o Estado (lato sensu) desconsiderar o seu título, mesmo que fosse posterior a outra constrição judicial, o que não é o caso, deixando de conferir a necessária segurança jurídica da relação, e causando à arrematante prejuízo irrazoável, em decorrência de seu erro.

Entendo que não andou bem Magistrado "a quo" quando, além de inobservar a anterioridade da penhora que ensejou a arrematação pela embargante, desconsiderou o título dela, que lhe confere a propriedade.

A arrematação da embargante merece ser mantida, descabendo a produção de efeitos da sentença, sendo imperativa sua cassação.

Ante o exposto, **dou provimento ao apelo interposto**, para acolher o pedido contido nos embargos de terceiro, decretando a desconstituição da penhora do Estado da Paraíba sobre o bem em questão. Condene, ainda, o **Estado da Paraíba** a pagar o importe de R\$ 3.000,00 (três mil reais) a título de honorários advocatícios sucumbenciais.

É como voto.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho. Participaram do julgamento, o Exmo. Dr. Miguel de Britto Lira Filho, juiz convocado em substituição ao Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho e o Exmo. Dr. Ricardo Vital de Almeida, juiz convocado em substituição a Exma. Des. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira.

Presente ao julgamento, a Exmo. Dr. Francisco Antônio de Sarmiento Vieira, Promotor de Justiça convocado.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 28 de março de 2017.

***Miguel de Britto Lyra Filho***  
***Juiz de Direito Convocado - Relator***