



Número: **0813192-03.2021.8.20.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **Primeira Câmara Cível**

Órgão julgador: **Gab. Des. Expedito Ferreira na Câmara Cível**

Última distribuição : **01/12/2021**

Valor da causa: **R\$ 1.800.000,00**

Assuntos: **Remissão das Dívidas, Sustação/Alteração de Leilão, Adjudicação Compulsória,**

Alienação Judicial

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
VIA DIRETA SHOPPING LTDA (AGRAVANTE)		ARMINDO AUGUSTO ALBUQUERQUE NETO (ADVOGADO)	
RODRIGO DOWSLEY (AGRAVADO)			
MARCELO DOWSLEY (AGRAVADO)			
VERA LUCIA ROCHA DOWSLEY (AGRAVADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
12322 668	08/12/2021 14:28	Decisão	Decisão

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
Gab. Des. Expedito Ferreira na Câmara Cível

0813192-03.2021.8.20.0000

AGRAVANTE: VIA DIRETA SHOPPING LTDA

Advogado(s): ARMINDO AUGUSTO ALBUQUERQUE NETO

AGRAVADO: RODRIGO DOWSLEY, MARCELO DOWSLEY, VERA LUCIA ROCHA DOWSLEY

Relator: DESEMBARGADOR EXPEDITO FERREIRA

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Via Direta Shopping Ltda em face de decisão proferida pelo Juízo de Direito da Central de Avaliação e Arrematação da Comarca de Natal, nos autos do processo de nº 0009971-38.2004.8.20.0001.

Em suas razões, a empresa agravante afirma que a decisão impugnada, “sem abrir prazo para manifestação: (i) condenou os ora agravantes em litigância de má-fé em decorrência do exercício do direito de adjudicação realizado por terceiro; (ii) invalidou uma proposta de compra direta por supostas violações formais ao edital, mesmo diante da existência de certidão lavrada por servidor da respectiva Vara atestando a absoluta adequação entre a proposta e o edital; e, em absoluto prejuízo dos executados e dos exequentes, ora agravantes e agravados, (iii) pôs em leilão, com o arbitramento de honorários leiloeiros virtualmente astronômicos, bem que deveria ter sido adjudicado ou vendido na modalidade compra direta”.

Defende a impossibilidade de decisão surpresa, sobretudo quando seus efeitos são irreversíveis.

Argumenta a legitimidade no manejo dos recursos interpostos ao longo da demanda, refutando a condenação em litigância de má-fé.

Pondera que o “exercício do direito de adjudicação por terceiro descendente diante da existência de negociações com os credores para satisfazer os débitos” não representa qualquer tentativa de fraude.

Aduz que, o excessivo valor definido para pagamento do leiloeiro, não reflete o melhor interesse das partes litigantes, na medida em que a referida comissão poderia ser revertida em proveito de todos os interessados, pois representaria aproximadamente R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).

Discorre sobre os valores das avaliações do bem feitas ao longo do processo, reforçando que esses eram aquém do devido. Registra que recebeu proposta de venda do R\$ 165.300.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões e trezentos mil reais).

Registra que, “em relação à proposta de compra direta, foi expedida certidão pela Central de Avaliação e Arrematação Cível da Comarca de Natal, a mesma que proferiu a decisão agravada, atestando a absoluta idoneidade da proposta de compra direta”.

Esclarece que, “aberta a proposta da venda direta, a única apresentada no ato processual respectivo, não houve qualquer impugnação das partes presentes, inclusive do próprio advogado da parte agravada. Muito menos indicou o Juízo a quo acerca da existência de algum vício que a inviabilizasse, de



acordo com a ATA ACOSTADA AO PRESENTE (doc. 04)”, pontuando que o defeito de representação se trata de vício sanável.

Vindica que “seja aberta vista às partes para que se manifestem acerca de eventuais defeitos no pedido de adjudicação e na proposta de compra direta apresentados”, alegando que não há impeditivo legal para proposta superior à avaliação do bem, limitando-se o art. 876 do CPC em disciplinar o impeditivo para proposta de valor inferior.

Anota “quanto ao não pagamento imediato da entrada prevista na respectiva proposta de adjudicação”, que “não parece ser vício idôneo a implicar o indeferimento do pedido, mormente quando não há notícia da expedição do auto de adjudicação”, considerando, ainda, a ausência de preclusão do direito de adjudicar.

Questiona os valores do débito, na medida em que haveria erro material de cálculo por inobservância aos parâmetros fixados pelo título judicial.

Sugere que “poderá a tutela provisória ser concedida, porquanto a suspensão do leilão aprazada para o dia 09/12/2021, mediante depósito judicial pelos agravantes, tomando por disciplina os termos da própria regra lançada no referido ato, de 25%, inicialmente, da dívida real e existente com o agravado e das parcelas mensais e sucessivas do restante devido em sessenta meses”.

Requer, liminarmente, a suspensão do leilão aprazado para 9 de dezembro de 2021; que sejam afastados os indeferimentos em relação às propostas de adjudicação e de compra direta, determinando ao julgador originário que “saneie o processo e proceda com a correção dos vícios meramente formais porventura existentes, de forma que, ao final, seja o bem expropriado por uma dessas duas modalidades que, ao mesmo tempo, satisfazem o interesse dos credores e preservam o patrimônio dos devedores”; a reforma da condenação em litigância de má-fé; a redução do percentual de 5% dos honorários do leiloeiro.

Pugna, por fim, pelo provimento do recurso.

É o relatório.

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do presente recurso.

Quanto ao requerimento liminar, possível de apreciação dada à disciplina do art. 1.019, inciso I, do Código de Processo Civil, imprescindível se faz observar se restaram demonstrados os requisitos legais que autorizam sua concessão.

Analisando os registros que compõem o presente feito, ao menos em primeiro exame, entendo que a agravante não demonstrou de maneira eficiente os requisitos necessários para a concessão da medida de urgência vindicada nesta instância recursal, em que pese à proximidade da data estabelecida para o leilão, sobretudo considerando que a decisão impugnada foi proferida em 16 de novembro de 2021, como destaca a própria recorrente.

A pretensão de ver suspenso o leilão descrito nos autos se fundamenta, essencialmente, na alegação de que o respectivo bem está sendo oferecido em valor aquém do devido, pontuando-se como reforço que haveria proposta de compra no valor de R\$ 165.300.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões e trezentos mil reais), o que corresponderia a 60% (sessenta por cento) superior à avaliação judicial.

Todavia, depreende-se que a questão referente à avaliação do referido imóvel resta preclusa, na medida em que já houve a devida homologação da avaliação, após a reiterada discussão nesta instância recursal sobre a necessidade e idoneidade da respectiva perícia - AI n.º 0808532-34.2019.8.20.0000 e AI n.º 0810279-48.2021.8.20.0000.

Além disso, embora seja prevaleça que a disciplina do art. 876 possibilita o requerimento da adjudicação dos bens penhorados oferecendo preço não inferior ao da avaliação, o fato do *quantum*



apontado como ofertado pela agravante ser superior ao da avaliação, por si só, não confere probabilidade ao direito vindicado nesta instância superior, seja porque se trata de uma faculdade do exequente ou porque, como bem pontuado na decisão agravada, a suposta proposta não atende aos requisitos do edital.

Pontua-se na decisão combatida, como requisitos não atendidos pela mencionada propostas (com destaques acrescidos):

I. A pessoa física que assina a proposta pela empresa proponente é Augusto Tadeu Ferrari, indicado como procurador, no entanto, **não há nos autos qualquer procuração que confirme que este disponha dos poderes para apresentar propostas em nome da empresa proponente no ato de alienação judicial.** No contrato Social da empresa NTRB Participações Eireli de Id 75762486, consta como sócio, Bruno Augusto Ferrari e como administrador, Wanderley José de Feitas. Ademais, **o Corretor de Imóveis responsável pela proposta não trouxe procuração pública da empresa, outorgada em seu favor, para os fins de direitos e poderes respectivos, violação do item 6.8;**

II. Na proposta **há afirmação de que as condições constantes nesta dependerão de aceite da proponente no prazo de 120 (cento e vinte) dias, o que importa em violação às condições de pagamento previstos nos itens 4.2 e 4.4, que prevê o pagamento à vista;**

III. Vejo que **há acréscimo de condição não constante no edital, quando indica que após o aceite deste juízo da proposta, será confeccionado um contrato de compra e venda, o qual será submetido à apreciação da empresa proponente, ao passo que o edital é claro, quanto a proibição de qualquer ressalva, conforme item 6.2 do referido instrumento.**

Volviendo às alegações recursais, tem-se que, dentre os itens apontados, concentra-se a agravante em afirmar que o vício de representação seria sanável, não trazendo fundamentos específicos que refutem os vícios indicados pelo julgador no item II e III.

Especificamente, sobre o nomeado vício de representação não entendo assistir razão à agravante, na medida em que a falta de procuração ao Corretor de Imóveis que apresenta a proposta afeta diretamente na própria legitimidade da oferta, o que se confirma com as demais condições postas em referida proposta e a ressalva de que está dependerá de aceite da proponente.

Ou seja, não traz a agravante em suas razões quaisquer argumentos que afastem a compreensão lançada pelo julgador originário, não havendo hipótese que sustente a suspensão do referido leilão, nem mesmo a pretensa proposta de compra, na medida em que esta pode se efetivar quando do próprio leilão, cujo valor, inclusive, se faria suficiente à arrematação.

Sendo assim, não vislumbro qualquer prejuízo ou risco que demande a cautela suscitada liminarmente neste recurso.

No que diz respeito ao percentual estabelecido para os honorários do leiloeiro, igualmente, não considero demonstrado o excesso alegado pela parte agravante, posto que arbitrado pelo juiz em consonância com a legislação de regência – art. 884, parágrafo único, Código de Processo Civil; art. 24, parágrafo único, da Lei nº 21.981/1932 e art. 12, caput e §3º, da Resolução nº 14/2019-TJRN.



Noutro pórtico, no que se refere à condenação em litigância de má-fé, não vislumbro urgência que demande seu exame em sede liminar, razão pela qual reservo sua apreciação para quando do exame do mérito do agravo de instrumento.

Com isso, não tenho por demonstrados os requisitos autorizadores da tutela recursal de urgência ora vindicada, razão pela qual indefiro o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao presente recurso.

Intime-se a parte agravada, por seu representante legal, para, querendo, oferecer resposta, no prazo de 15 (quinze) dias, facultando-lhes juntar cópias e peças entendidas necessárias, de acordo com o art. 1.019, inciso II, do Código de Processo Civil em vigor.

Após, remetam-se os autos à Procuradoria Geral de Justiça para emissão de parecer.

Publique-se. Intime-se.

Natal, data do registro eletrônico.

Desembargador EXPEDITO FERREIRA

Relator

