



## **Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul**

12 de maio de 2025

2ª Câmara Cível

Agravo de Instrumento - Nº 1401844-19.2025.8.12.0000 - Porto

Murtinho Relator(a) – Exmo(a). Sr(a). Des. Eduardo Machado Rocha

Agravante : -----

Advogada : Bruna Elisa Sobanski Ferreira Sanchez (OAB: 59576/PR).

Advogado : Igor Faggion (OAB: 84493/PR).

Agravado : ----- (Espólio).

Advogado : Reinaldo Antonio Martins (OAB: 6346/MS).

Advogado : Douglas de Oliveira Santos (OAB: 14666/MS).

Interessado : ----- (Espólio).

Advogado : João Ricardo Nunes Dias de Pinho (OAB: 8107/MS).

Advogado : Jean Samir Nammoura (OAB: 14955/MS).

Interessado : -----.

Advogada : Caroline da Cunha Cabral Costa (OAB: 21817/MS).



## **Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul**

EMENTA: AGRADO DE INSTRUMENTO – CARTA





## Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

PRECATÓRIA – PEDIDO DE ANULAÇÃO DA ARREMATAÇÃO - NÃO  
ACOLHIMENTO - AUTO ASSINADO E CARTA DE ARREMATAÇÃO  
EXPEDIDO - ATO PERFEITO, ACABADO E IRRETRATÁVEL – PARTE QUE DEVE  
APRESENTAR A MANIFESTAÇÃO EM AÇÃO PRÓPRIA – RECURSO  
DESPROVIDO.

Assinado o auto e expedida a carta de arrematação respectiva, o ato se encontra perfeita e acabada e a sua invalidação somente poderá ser pleiteada por meio de ação autônoma.

### A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os juízes da 2ª Câmara Cível Tribunal de Justiça, na conformidade da ata de julgamentos, POR MAIORIA, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR, VENCIDO O 2º VOGAL.

Campo Grande, 12 de maio de 2025.

Des. Eduardo Machado Rocha

Relator

R E L A T Ó R I O

O(A) Sr(a). Des. Eduardo Machado Rocha.

----- interpôs agravo de instrumento por não se conformar com a decisão que indeferiu o pedido de anulação da arrematação da "-----", de matrícula nº 1.473 do CRI de Porto Murtinho/MS.

Em suas razões recursais alegou que: **(i)** "foi induzido a erro por equívoco do Poder Judiciário, eis que a área avaliada pelo Oficial de Justiça e constante do edital de arrematação pertence ao vizinho do Executado, ou seja, a terceiro"; **(ii)** a distorção no resultado do leilão compromete os princípios da boa-fé e da lealdade processual, justificando a nulidade da arrematação e a restituição dos valores pagos; **(iii)** é desproporcional exigir o ajuizamento de ação autônoma para se reconhecer uma nulidade absoluta; **(iv)** "O verdadeiro proprietário da área constante do edital, Sr. Eduardo Roque dos Santos, firmou uma declaração (anexa) esclarecendo que a área descrita por equívoco no edital referente aos presentes autos, pertence a ele e não ao executado, esclareceu ainda que a área pertencente ao Executada não tem benfeitorias e está coberta de vegetação"; **(v)** somente tomou conhecimento da situação após a emissão da carta de arrematação e início ao procedimento para registro do bem, sendo condicionado pelo cartório de imóveis à apresentação de laudo de georreferenciamento da área, que constatou o fato do imóvel rural não ser do executado.



## Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Atribuído efeito suspensivo ao recurso.

Contraminuta pelo desprovimento do recurso.

Com oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

V O T O E M 1 4 - 0 4 - 2 0 2 5

O(A) Sr(a). Des. Eduardo Machado Rocha.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por ----- em face da decisão que indeferiu o pedido de anulação da arrematação.

Compulsando os autos de origem, observa-se que nos autos de carta precatória houve a arrematação pelo agravante do bem imóvel denominado -----, objeto da matrícula nº 1.473 do CRI de Pronto Murtinho/MS.

Contudo, a agravante pretende a nulidade do referido ato, com a restituição do valor pago, aduzindo que ocorreu erro grosseiro no edital na medida que a área avaliada e constante do edital pertence ao vizinho do executado, situação verificada quando da elaboração do laudo de georreferenciamento.

De acordo com o art. 903 do Código de Processo Civil, *"qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, 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"*.

E, ainda, o § 4º do referido artigo determina que *"após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário"*.

No caso em apreço, é possível verificar que



## Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

a arrematação já se encontra perfeita e acabada, uma vez que o agravante não se insurgiu, a tempo e modo oportuno, quanto a eventual nulidade da arrematação, nos termos do art. 903, §§ 1º, inciso I e 2º, do CPC<sup>1</sup>.

*Como bem acentuado pelo juízo singular, "o auto de adjudicação foi lavrado e assinado pelo adjudicante em 10/04/2024 (f. 675), contudo, o pedido de invalidação da arrematação somente ocorreu em 23/05/2024 (f. 678/682). Assim, após a expedição de carta de arrematação e decorrido o prazo de 10 (dez) dias para a impugnação, a pretensão de anulação do ato deve ser objeto de ação autônoma, sendo inviável a apreciação do pedido neste feito "*

Logo, eventual arguição de nulidade deve ser realizada pela agravante em sede de ação ordinária autônoma, uma vez que, após o aperfeiçoamento da arrematação do bem, com a assinatura do auto e expedida a carta de arrematação, tal discussão não mais pode ser realizada nos mesmos autos da ação executiva.

Esse, aliás, é o entendimento jurisprudencial do STJ:

*AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COTAS CONDOMINIAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. PENHORA. ARREMATAÇÃO. DESCONSTITUIÇÃO. NECESSIDADE DE AÇÃO PRÓPRIA. INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. 1. Tendo sido devidamente analisadas e fundamentadas as questões suscitadas no recurso, não há que se falar em violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC. 2. Após a expedição da carta de arrematação, a sua desconstituição deve ser pleiteada em ação própria. Precedentes. 3. "Afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor, para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador, se restar comprovado que este último se imitira na posse e que o condomínio teve ciência inequívoca da transação" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.952.558/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 12/5/2022.) – destaquei*

No mesmo trilhar é a posição desta Corte Estadual:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – ARREMATAÇÃO POR CARTA PRECATÓRIA – PRELIMINARES DE INÉPCIA, SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA E IRRECORRIBILIDADE DA DECISÃO – AFASTADAS –IMPUGNAÇÃO À ARREMATAÇÃO JUNTADA NO JUÍZO DA EXECUÇÃO (INCOMPETENTE) –*

<sup>1</sup> Art. 903. [...] § 2º O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação. § 1º Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser: I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício [...];"



## Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

*DECURSO DE PRAZO NO JUÍZO DEPRECADO E CARTA DE ARREMATAÇÃO – NECESSIDADE DE AÇÃO AUTÔNOMA – RECURSO DESPROVIDO. 1. Não há falar em inépcia da inicial, tampouco em supressão de instância, uma vez que o recorrente busca tornar sem efeito decisão que determinou a intimação dos arrematantes, para impressão da carta de arrematação, quando ele afirma que existem questões pendentes de análise que implicam nulidade da hasta pública e da própria arrematação. 2. Embora o ato atacado se trate de mero ato ordinatório, o Superior Tribunal de Justiça tem se posicionado no sentido de que alguns atos ordinatórios, que puderem ocasionar prejuízo às partes, podem ser objeto de agravo de instrumento., sendo tal a questão suscitada no recurso. 3. Considerando que o pedido do agravante versa sobre vícios que podem invalidar a alienação judicial, tem-se que o Juízo da execução(deprecante), onde foi juntada a impugnação à arrematação ocorrida no Juízo deprecado, é incompetente para apreciá-la e julgá-la. 4. Em decorrência disso, tendo sido certificado no Juízo deprecado (competente para julgar a impugnação) o decurso do prazo para impugnação à arrematação e na sequência **expedida a carta de arrematação respectiva, a invalidação da arrematação somente poderá ser pleiteada por meio de ação autônoma, em que o arrematante figurará como litisconsorte necessário.**" (TJMS. Agravo de Instrumento n. 1414569-16.2020.8.12.0000, Ponta Porã, 2ª Câmara Cível, Relator (a): Des. Fernando Mauro Moreira Marinho, j: 04/02/2021, p: 08/02/2021) – destaquei*

*"E M E N T A - AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO PROMOVIDA POR TERCEIRO – PRETENSÃO DE RECEBIMENTO DO PRODUTO DE ARREMATAÇÃO DE BEM ALIENADO EM FRAUDE À EXECUÇÃO - IMPOSSIBILIDADE – INEFICÁCIA QUE ALCANÇA SOMENTE O CREDOR NO FEITO EXECUTIVO – PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA ARREMATAÇÃO – NECESSIDADE DE MANEJO DE AÇÃO PRÓPRIA – IMPOSSIBILIDADE DE DEFESA DE INTERESSE ALHEIO – RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO. A declaração de existência de fraude à execução torna ineficaz a alienação unicamente em relação ao exequente, permanecendo válido o negócio jurídico em face de terceiros. Assim, após o pagamento do exequente – único beneficiado pela declaração de ineficácia – o produto da arrematação pertence aos adquirente do bem constrito, não sendo correta a pretensão de utilização de tal valor para solução de outros débitos dos executados. **Expedida a carta de arrematação, sua anulação demanda a propositura de ação própria.** Ademais, reconhecido que a ineficácia opera efeitos unicamente em relação ao exequente, falece aos agravantes legitimidade acerca da alienação judicial. Capítulo recursal não conhecido." (TJMS. Agravo de Instrumento n. 1410017-08.2020.8.12.0000, Inocência, 2ª Câmara Cível, Relator (a): Des. Marco André Nogueira Hanson, j: 27/08/2020, p: 04/09/2020) – destaquei*

É de rigor, portanto, a manutenção da decisão recorrida.

Ante o exposto, conheço do recurso, mas nego-lhe provimento.



## Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

CONCLUSÃO DE JULGAMENTO ADIADA, EM FACE DO PEDIDO DO DETENTOR DE VISTA (DES. MENEGHELLI), APÓS O RELATOR NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. O 1º VOGAL AGUARDA.

VOTO EM 12-05-2025

**O Sr. Des. José Eduardo Neder Meneghelli (2º Vogal)**

Peço vênia ao Em. Relator para dar provimento ao agravo e anular os atos processuais realizados no autos a partir da avaliação, abrangendo, inclusive, esta.

Em 29 de julho de 1999, o Juízo de Direito da Comarca de Porto Murtinho procedeu à penhora de uma área rural, matriculada pelo n. 1473, denominada - ----, fazendo constar no AUTO DE PENHORA que dito imóvel é de propriedade do EXECUTADO -----.

Tal ato processual está a f. 09 dos autos de onde tirou-se este recurso.



O imóvel objeto do AUTO DE PENHORA (matrícula n. 1473), de fato pertence ao executado -----, conforme registro 01/1473.

Tal matrícula está a f. 125 dos autos principais.



O LAUDO DE AVALIAÇÃO do imóvel está a f.513 dos autos principais.



## **Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul**

Descreve as benfeitorias e atribui o valor de R\$1.915.387,60.

Confira-se, verbis,



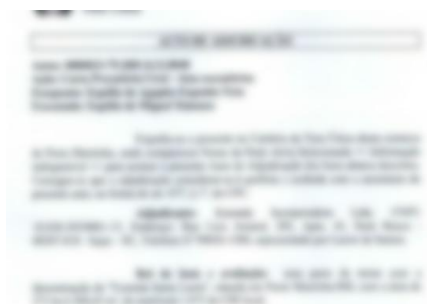
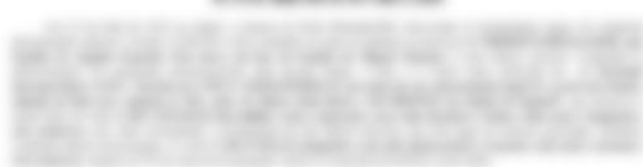
Por seu turno, a f.573/574 está o edital de praxeamento do imóvel e o edital descreve as benfeitorias colacionadas no LAUDO DE AVALIAÇÃO.





## **Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul**

A f.605/7 está lavrado o AUTO DE ARREMATACÃO e a f. 675 o AUTO DE ADJUDICAÇÃO.



Quando o arrematante foi registrar a carta de arrematação junto à matrícula do imóvel, o cartório de registro exigiu a realização do georreferenciamento.

Então o arrematante contratou um profissional na Cidade de Bodoquena.

Este profissional fez o levantamento, utilizando inclusive tecnologia oferecida pelo GOOGLE EARTH e verificou que a oficial de justiça anotou como pertencentes ao imóvel arrematado as benfeitorias descritas no edital de leilão, quando, na verdade, essas benfeitorias pertencem a um imóvel lindeiro, matriculado pelo n.4.406.

Veja-se o que consta a f. 689 do laudo realizado pelo perito contratado pela parte, verbis,

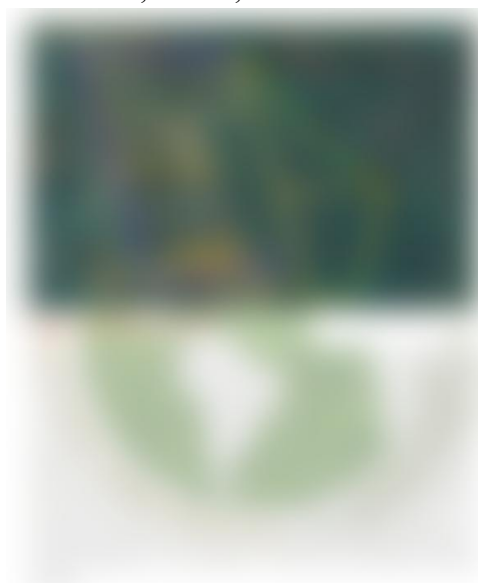


## Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul



E, ainda, a f. 690 verifica que o imóvel arrematado contém apenas morros e pedras, servindo apenas para reserva ambiental e não para exploração pecuária.

Confira-se, verbis,



Em dito laudo está bem delimita as duas áreas, sendo que onde a



## **Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul**

oficial de justiça realizou a avaliação pertence à matrícula 4406, não sendo a do imóvel penhora, que, aliás, não tem benfeitoria alguma, formado que é por morros e pedras.

Cumpre ainda anotar que o imóvel penhorado é de difícil acesso e até mesmo localização, tanto que no mandado de avaliação constou que é situado na região do Apa, quando, na verdade, fica em pleno pantanal, perto do Campo dos índios.

Há duas certidões sobre esse assunto.

A de f.413, verbis,



E a certidão de f.446 dos autos, verbis,



A localização do imóvel é tão inóspita que demorou-se mais de ano para o cumprimento do mandado de avaliação, entre a primeira expedição do mandado de avaliação e o efetivo cumprimento desta avaliação (primeiro mandado expedido em 12 abril de 2012, f. 387 e avaliação realizada em 21 de novembro de 2019, f. 509).

Trago à colação tais circunstâncias, posto que fazem exsurgir, a partir de toda essa complexidade, sequência de nulidade de atos processuais pela localização, desde o início, equivocada pelo servidor encarregado de realizar a correta avaliação do imóvel, agravada pela dificuldade em encontrar o próprio imóvel penhorado.

São elementos objetivos existentes no processo que deslocam a incidência do artigo 903 caput e das situações previstas no parágrafo primeiro de apontado artigo para a adequada dirimência dos fatos contidos no presente processo.

Na situação demonstrada nos autos, não se trata de invalidação,



## **Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul**

ineficácia ou resolução da arrematação, mas sim de plena nulidade de atos processuais substanciados no AUTO DE AVALIAÇÃO – que avaliou imóvel outro que não aquele objeto da penhora – e o edital de leilão – que seguiu a absoluta nulidade do primeiro ato processual.

Ou seja, esses atos processuais realizados após a avaliação, incluindo esta, não têm nenhuma conexão com a realidade, acarretando contradição vitanda entre os conteúdos e os fatos concretos. São materialmente nulos de pleno direito.

A nulidade desses precedentes atos processuais repercutiu no ato processual que mandou levar o imóvel a leilão, que também, ao seu turno, está contaminado pela nulidade, visto que reflete um ato processual esvaziado de qualquer fundamento material. Simplesmente carece de qualquer conteúdo real. E, portanto, tais atos processuais são nulos de pleno direito. Sendo nulos não podem irradiar efeitos jurídicos.

Ora, estando o leilão contaminado previamente por atos processuais absolutamente nulos não há como validar sequer o próprio leilão. E muito menos os atos processuais daí decorrentes, entre os quais o AUTO DE ARREMATAÇÃO e o AUTO DE AJUDICAÇÃO, visto que todos fundamentados em atos processuais sem qualquer verniz de legalidade.

Por consequência são nulos todos os atos processuais praticados no processo, inclusive, a partir do laudo de avaliação.

Assim, pedindo vênias ao Em Relator, voto no sentido de dar provimento ao agravo, para o fim de declarar nulos todos os atos processuais realizados nos autos, a partir, inclusive, do laudo de avaliação, devendo outro ser efetuado, observando rigorosamente as características, a descrição e existência ou não de benfeitorias incidentes sobre o imóvel que realmente foi o penhorado, tornando sem efeito, evidentemente, o leilão realizado, devendo o processo ter regular seguimento até seus ulteriores termos, devendo o numerário despendido pelo arrematante lhe ser restituído, ante a nulidade ora declarada.

É O VOTO.

**O Sr. Des. Ary Raghiant Neto (1º Vogal)**

Acompanho o voto do relator.

**D E C I S Ã O**

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte:



## **Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul**

POR MAIORIA, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR, VENCIDO O 2º VOGAL.

Presidência do(a) Exmo(a). Sr(a). Des. Ary Raghiant Neto

Relator(a), o(a) Exmo(a). Sr(a). Des. Eduardo Machado Rocha.

Tomaram parte no julgamento os(as) Exmos(as). Srs(as). Des. Eduardo Machado Rocha, Des. Ary Raghiant Neto e Des. José Eduardo Neder Meneghelli.

Campo Grande, 12 de maio de 2025.