



Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ARREMATACÃO JUDICIAL. REDUÇÃO SUBSTANCIAL DA ÁREA DO IMÓVEL ARREMATADO. ADJUDICAÇÕES ANTERIORES NÃO MENCIONADAS NO EDITAL. IMPOSSIBILIDADE DE IMISSÃO NA POSSE. VÍCIO INSANÁVEL. DESISTÊNCIA DO ARREMATANTE. RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DA LEILOEIRA. CABIMENTO. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de Instrumento interposto por **Felipe Aparecido Brandão** contra decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Cambuí/MG, nos autos da **Execução de Título Extrajudicial** movida por **Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Sul de Minas Ltda. – Sicoob Credivass**, que deferiu a rescisão da arrematação, mas indeferiu a restituição da comissão da leiloeira. O agravante alega ter arrematado imóvel de 14,34 hectares que, após o leilão, revelou-se substancialmente reduzido a apenas 2,24 hectares, em razão de adjudicações prévias não informadas adequadamente no edital. Requer a devolução da comissão de R\$ 32.850,00 paga à leiloeira.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão:
(i) definir se a arrematação judicial de imóvel pode ser considerada nula quando a área efetivamente disponível diverge substancialmente da descrita no edital em virtude de adjudicações prévias não informadas; e
(ii) estabelecer se o arrematante tem direito à restituição da comissão da leiloeira quando a arrematação é rescindida por motivos alheios à sua vontade.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A arrematação judicial deve observar os princípios da boa-fé objetiva, da transparência e da segurança jurídica, de modo que o bem arrematado corresponda ao efetivamente anunciado no edital.
4. A discrepância entre o bem descrito (14,34 ha) e o efetivamente disponível (2,24 ha), em razão de adjudicações anteriores não claramente indicadas, configura vício substancial apto a invalidar a arrematação, conforme o art. 903, §1º, I, do CPC.



Agravo de Instrumento-Cv Nº 1.0000.24.173929-1/003

5. A impossibilidade de imissão na posse e a redução drástica da área adquirida demonstram que o negócio jurídico não se aperfeiçoou, pois o arrematante foi induzido a adquirir bem diverso do ofertado.
6. A desistência do arrematante, motivada por fatos alheios à sua vontade e devidamente homologada, não caracteriza culpa, afastando o direito da leiloeira à retenção da comissão.
7. Nos termos do art. 903, §5º, I, do CPC, e conforme a jurisprudência do STJ (RMS 33.004/SC, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, j. 27/11/2012), o desfazimento da arrematação sem culpa do arrematante impõe a devolução da comissão.
8. A manutenção da comissão em cenário de nulidade ou desfazimento do ato por vícios processuais configuraria enriquecimento sem causa, em afronta aos princípios da equidade e da boa-fé.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso provido.

Tese de julgamento:

1. A arrematação judicial é nula quando o bem efetivamente disponível difere substancialmente do descrito no edital em razão de adjudicações ou ônus não comunicados de forma clara e completa.
2. O arrematante que desiste da arrematação por vícios alheios à sua vontade tem direito à restituição integral da comissão paga à leiloeira.

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV Nº 1.0000.24.173929-1/003 - COMARCA DE CAMBUI - AGRAVANTE(S): FELIPE APARECIDO BRANDAO - AGRAVADO(A)(S): ANTONIO DONIZETE BRANDAO, COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUL DE MINAS LTDA, PRISCILLA LOPES RIBEIRO FERREIRA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DESA. MARIA LÚCIA CABRAL CARUSO
RELATORA



Desa. Maria Lúcia Cabral Caruso (RELATORA)

V O I O

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por FELIPE APARECIDO BRANDÃO em face da decisão de ordem 211, proferida pelo juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Cambuí que, nos autos da “Execução de Título Extrajudicial” ajuizada por COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO SUL DE MINAS LTDA. - SICOOB CREDIVASS em face de ANTONIO DONIZETE BRANDAO, deferiu a rescisão da arrematação e indeferiu a restituição da comissão da leiloeira, nos seguintes termos:

'DECISÃO

Ressai dos autos que em virtude dos percalços enfrentados pelo arrematante que ele pretende desistir de sua arrematação pretendendo a devolução dos valores pagos e a comissão da leiloeira.

Pois bem.

Inobstante a carta de arrematação tenha sido assinada, o pedido pode ser acolhido pois em face das dificuldades apresentadas no curso de sua aquisição pelo requerente.

É que a área por ele adquirida foi minguando à medida que foram aparecendo outros credores e adquirentes os quais na medida em que foram se habilitando nos autos, foi a área arrematada tornando-se cada vez menor.

Ocorre que o arrematante se premedita ao pretender que sua arrematação seja rescindida, pois existem questões que já foram deliberadas por este juízo e pendentes de recurso e outras que poderiam ser decididas.

No entanto, reputo que o mesmo tem direito subjetivo ao desfazimento do ato, pois perdeu o "encanto" pela propriedade.

Defiro sua rescisão.

Expeça-se alvará de levantamento do valor da arrematação.

Indefiro a restituição da comissão da leiloeira, posto que o arrematante não aguardou o deslinde das



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Agravado de Instrumento-Cv Nº 1.0000.24.173929-1/003

demais questões postas nos autos, a fim de que este juízo dirimisse elas e postulasse seus direitos.'

O agravante aduz que, após arrematar imóvel de 14,34 hectares pelo valor de R\$ 657.000,00, deparou-se com graves irregularidades que comprometeram substancialmente o objeto da aquisição. Sustenta que grande parte da área arrematada havia sido previamente adjudicada a terceiros - Gilberto Andrade Pereira (4,84 hectares) e Nivaldo Brandão (7,26 hectares) -, reduzindo drasticamente a extensão efetivamente disponível para apenas 2,24 hectares, fato do qual tomou conhecimento somente após a consumação da hasta pública, configurando vício insanável no procedimento licitatório.

Alega que, não obstante o executado possuir endereço conhecido nos autos e ter sido regularmente citado para a ação executiva, não foi cientificado da data e horário da hasta pública ocorrida em 29 de outubro de 2024, constituindo nulidade absoluta que macula todo o procedimento expropriatório.

Ressalta que as circunstâncias supervenientes à arrematação, especialmente a impossibilidade de imissão na posse em razão da prévia adjudicação não comunicada adequadamente, colocaram-no em posição de extrema vulnerabilidade jurídica e patrimonial. Salaria que a adjudicação realizada por Nivaldo Brandão sequer constava do edital de leilão, sendo descoberta apenas quando os oficiais de justiça certificaram a impossibilidade de cumprimento do mandado de imissão na posse, evidenciando a precariedade das informações disponibilizadas durante o certame.

Entende, subsidiariamente, que mesmo na hipótese de não reconhecimento da nulidade do leilão, faz jus à devolução da comissão paga à leiloeira no valor de R\$ 32.850,00, uma vez que a arrematação



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Agravo de Instrumento-Cv Nº 1.0000.24.173929-1/003

não se aperfeiçoou em decorrência de impedimentos alheios à sua vontade.

Sem contraminuta.

É o relatório.

Admissibilidade

Cabível o processamento do Agravo de Instrumento, sendo a decisão agravada proferida em sede de Execução de Título Extrajudicial, aplicável, assim, o permissivo do parágrafo único, do art. 1.015 do Código de Processo Civil.

Mérito

O ponto central da controvérsia é decidir se o arrematante tem direito à restituição da comissão da leiloeira quando a arrematação, embora inicialmente formalizada, não se aperfeiçoa ou é rescindida por motivos alheios à sua vontade e diligência, gerando insegurança jurídica e inviabilidade econômica do negócio.

Cediço que a arrematação judicial deve ser pautada pelos princípios da boa-fé objetiva, da segurança jurídica e da proteção ao arrematante de boa-fé. A validade e a eficácia de tal ato dependem da observância de formalidades essenciais e da correspondência entre o bem ofertado em edital e o bem efetivamente adquirido, garantindo-se que a expectativa do arrematante não seja frustrada por vícios substanciais ou omissões relevantes. O objetivo da execução, que é a satisfação do crédito, não pode se sobrepor à necessidade de



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Agravo de Instrumento-Cv Nº 1.0000.24.173929-1/003

transparência e regularidade do procedimento expropriatório, sob pena de comprometer a higidez do ato e a confiança no sistema de justiça.

No caso dos autos, o Agravante, Felipe Aparecido Brandão, alegou ter enfrentado uma série de eventos imprevistos que inviabilizaram a arrematação do imóvel. Ele descobriu que a área de 14,34 hectares que havia arrematado foi drasticamente reduzida por adjudicações de terceiros – Gilberto Andrade Pereira (4,84 hectares) e Nivaldo Brandão (7,26 hectares) – restando-lhe apenas 2,24 hectares, uma fração ínfima do que inicialmente adquiriu. Além disso, o Agravante sustenta que não foi imitado na posse do imóvel e se deparou com uma decisão judicial que tornou a adjudicação de um dos terceiros, eficaz contra ele, mas não contra o Credor Hipotecário, gerando uma situação de extrema insegurança jurídica. Diante desse cenário adverso e imprevisível, o Agravante optou por desistir da arrematação, pedido este que foi homologado pelo juízo de primeira instância.

Por sua vez, o juízo de origem entendeu que os percalços e a redução da área adquirida pelo agravante justificavam a homologação de sua desistência da arrematação e a devolução do valor principal do bem. No entanto, indeferiu a restituição da comissão da leiloeira, sob o fundamento de que o arrematante não teria aguardado a resolução de outras questões pendentes nos autos.

Em análise, entendo que a desistência da arrematação, devidamente homologada pelo juízo e motivada por vícios e circunstâncias alheias à vontade e diligência do arrematante, desvirtua o negócio jurídico, impedindo seu aperfeiçoamento. O arrematante se viu em uma situação de grave prejuízo financeiro e insegurança



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Agravo de Instrumento-Cv Nº 1.0000.24.173929-1/003

jurídica, tendo sua expectativa frustrada por fatores que não poderia prever ou controlar.

Os documentos em ordens n. 12 e 13 revelam que o imóvel foi objeto de adjudicações por terceiros, a saber, Gilberto Andrade Pereira (com 2 alqueires, ou 4,84 hectares) e Nivaldo Brandão (com 7,26 hectares). Como resultado, a área que restaria para o arrematante seria de apenas 2,24 hectares, uma fração mínima e substancialmente diferente do bem descrito no Edital do Leilão, em ordem n. 84, *in verbis*:

RELAÇÃO DO BEM: 01(um) Imóvel rural, com área de 14,34 ha, situado no bairro da Fonte Segura, Município de Bom Repouso, com suas divisas e benfeitorias descritos na Matrícula sob o nº 22.936, Livro 2, do Cartório do Registro de Imóveis da comarca de Cambuí/MG.

Ainda que o edital fizesse menção a alguns ônus e processos pendentes ("ÔNUS: R - 21 -22.936 - Protocolo: 80462 - 28/06/2024." e "PROCESSOS PENDENTES: R – 19 – 22.936 – protocolo: 79.274, R – 22 – 22.936 – protocolo: 80.473."), a efetivação e o impacto dessas adjudicações por terceiros não estavam suficientemente detalhados para permitir ao arrematante uma compreensão clara da real situação do imóvel e da impossibilidade de adquirir sua integralidade.

Assim, o bem arrematado, por força das adjudicações retro mencionadas, não integralmente transparentes no momento da hasta pública, tornou-se fundamentalmente diferente daquele ofertado. A impossibilidade de imissão na posse da integralidade do imóvel e a redução da área para menos de 16% do tamanho original representam um vício intransponível que desvirtua a arrematação.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Agravo de Instrumento-Cv Nº 1.0000.24.173929-1/003

Nesse contexto, a aplicação do artigo 903 do Código de Processo Civil torna-se imperativa. O § 1º, inciso I, do referido dispositivo legal estabelece que a arrematação poderá ser invalidada quando realizada "*com outro vício*". No presente caso, a diferença substancial entre o bem descrito no edital (14,34 ha) e o que de fato restaria ao arrematante após as adjudicações (2,24 ha) configura um vício gravíssimo, que afeta a própria essência do objeto da venda judicial. Um imóvel com área tão drasticamente reduzida não pode ser considerado o mesmo bem ofertado, violando a boa-fé objetiva e a expectativa legítima do arrematante.

Não bastasse a invalidade pela existência de vício, o artigo 903, § 5º, inciso I, do CPC, confere ao arrematante a faculdade de desistir da arrematação se provar, nos dez dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital. Embora o prazo de dez dias possa ser objeto de discussão, no caso em tela, a descoberta da extensão e do impacto das adjudicações foi progressiva e não imediatamente evidente ao arrematante. A decisão de primeira instância, inclusive, reconheceu os "*percalços enfrentados*" e as "*dificuldades apresentadas no curso de sua aquisição*", evidenciando que a situação não era de simples constatação. A adjudicação do Sr. Nivaldo Brandão, por exemplo, apenas se tornou clara quando da tentativa de imissão na posse, conforme a certidão dos Oficiais de Justiça (documento de ordem n. 13). Diante da magnitude da diferença entre o bem arrematado e o bem real, e da impossibilidade de imissão na posse, a desistência se mostra justa e plenamente fundamentada, resguardando o arrematante de um prejuízo insustentável decorrente de circunstâncias alheias à sua vontade e diligência.

Além disso, a arrematação, para ser considerada perfeita, acabada e irretratável, exige que o bem transacionado corresponda à



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Agravo de Instrumento-Cv Nº 1.0000.24.173929-1/003

expectativa gerada pelo edital e que o procedimento tenha sido hígido em todas as suas etapas. A dissonância entre a área anunciada e a área efetivamente disponível, acrescida da possível falha na intimação do executado, impede que a arrematação atinja seu desiderato de forma justa e legal. A responsabilidade do arrematante em verificar as condições do bem antes do leilão não pode abarcar a obrigação de prever ou investigar ônus e gravames não explicitados de forma clara e cujas consequências se revelaram tão drásticas a ponto de alterar fundamentalmente a natureza do bem. A cláusula "*ad corpus*" do edital em ordem n.84 não se aplica a uma redução tão significativa da área que desfigure por completo o imóvel.

Conclui-se, assim, que, seja pela nulidade do leilão em razão de vício insanável, seja pela justificativa da desistência do arrematante, o negócio jurídico da arrematação não se aperfeiçoou.

Por sua vez, a comissão da leiloeira, embora devida pelo serviço prestado, está intrinsecamente ligada ao sucesso e à estabilidade da arrematação. Se o ato se desfaz por razões imputáveis ao processo ou a terceiros, sem culpa do arrematante, não há que se falar em manutenção do pagamento da comissão, sob pena de enriquecimento sem causa da leiloeira e prejuízo desproporcional ao arrematante.

Conclui-se, assim, que a restituição da comissão da leiloeira é medida de justiça e equidade, garantindo que o arrematante não suporte um ônus indevido por um ato judicial que, por falhas ou imprevistos não causados por ele, não pôde ser aperfeiçoado.

Nesse sentido, o colendo Superior Tribunal de Justiça já decidiu que o desfazimento da alienação do imóvel sem culpa do arrematante, não gera para o leiloeiro direito à comissão, *in verbis*:



Agravo de Instrumento-Cv Nº 1.0000.24.173929-1/003

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. DESISTÊNCIA DA ARREMATÇÃO EM VIRTUDE DA OPOSIÇÃO DE EMBARGOS. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO. CABIMENTO. PRECEDENTES.

1. Desfeita a arrematação, a requerimento do arrematante, por força da oposição de embargos, nos termos do art. 694, § 1º, IV, do CPC, é devida a devolução da comissão do leiloeiro, corrigida monetariamente.

2. Nos termos do que decidiu a Corte regional, o desfazimento da alienação, sem culpa do arrematante, não gera para o leiloeiro direito à comissão. Precedentes.

3. Recurso ordinário não provido. (RMS 33.004/SC, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/11/2012, DJe 06/12/2012)

A jurisprudência desse Eg. Tribunal de Justiça vem seguindo esse entendimento. Vejamos:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ARREMATÇÃO - NULIDADE - DESISTÊNCIA DO ARREMATANTE, ANTES DA EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATÇÃO - ART.903, §5º, DO CPC/15 - DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO - CABIMENTO. 1. Nos termos do entendimento consagrado do Superior Tribunal de Justiça resta possível a declaração, de ofício, de vício de nulidade da arrematação nos próprios autos da ação executiva, desde que não expedida à carta de arrematação e transferida a propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis. 2. Considerando a desistência da arrematação pelo arrematante antes da expedição da carta de arrematação, haja vista o que dispõe o art.903, §5º, do CPC/15, devida a devolução da comissão do leiloeiro porquanto o desfazimento da alienação, sem culpa do arrematante, não gera para o leiloeiro direito à comissão (STJ - RMS 33004/SC). 3. Recurso conhecido e provido. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0444.13.000938-4/001, Relator(a): Des.(a) Shirley Fenzi Bertão, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Agravo de Instrumento-Cv Nº 1.0000.24.173929-1/003

em 09/08/2017, publicação da súmula em 18/08/2017).

Pelo exposto, a arrematação deve ser considerada nula em virtude dos vícios insanáveis que a maculam, bem como pela justificada desistência do arrematante, e, conseqüentemente, a comissão da leiloeira deve ser integralmente restituída ao Agravante.

Dispositivo

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO AO RECURSO de Agravo de Instrumento para reformar a decisão agravada, declarar a nulidade do leilão realizado e determinar a restituição integral da comissão da leiloeira em favor do Agravante FELIPE APARECIDO BRANDÃO.

Custas ao final pelo vencido.

DESA. RÉGIA FERREIRA DE LIMA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. FRANCISCO COSTA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO"