



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
3ª Vara Cível da Comarca de Santa Maria

Rua Alameda Buenos Aires, 201 - Bairro: Nossa Senhora das Dores - CEP: 97050545 - Fone: (55) 3222-8888

INSOLVÊNCIA REQUERIDA PELO CREDOR Nº 5000027-93.2016.8.21.0027/RS

EXEQUENTE: LUIZ FABIO MENDES RAMOS

EXECUTADO: OS MESMOS

EXECUTADO: MASSA INSOLVENTE DE LUIS FÁBIO MENDES

EXECUTADO: MASSA INSOLVENTE DE ILKA BISCAINO RAMOS

EXECUTADO: ILKA BISCAINO RAMOS

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

1. Em consulta ao Sistema Themis, observo que há a indicação do recebimento de documentos nos autos da insolvência civil, datado de 02/10/2020. Assim, ao Cartório para diligenciar na digitalização e anexação dos referidos documentos no Sistema Eproc, certificando.

2. Oficie-se à 1ª Vara Judicial da Comarca de São Francisco de Assis, relativamente ao processo nº. 125/2.17.0000269-3, solicitando que, quando da prolação de sentença, seja efetuada a comunicação do Juízo desta Insolvência Civil.

3. Intime-se o Banrisul, por meio dos advogados constituídos no evento 28, para que aponte de que forma foi realizado o pagamento das prestações do contrato n. 083010945.08, indicadas nas datas de 28/08/2017, 22/09/2017 e 24/10/2017, e, se for o caso, para que proceda a devolução de valores que tenha recebido após a decretação da Insolvência Civil, conforme solicitado pela Administradora Judicial na petição correspondente ao evento 54.

4. Considerando a concordância dos insolventes (evento 53) e diante da manifestação da Administradora Judicial (evento 54) e, particularmente, tendo em vista que há evidente deterioração do veículo com o transcurso do tempo, autorizo a venda direta do



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
3ª Vara Cível da Comarca de Santa Maria

veículo Parati de placas IGW 1488 (evento 16 – OUT9) ao Sr. JOÃO BENEDITO MACHADO, pelo valor de R\$ 1.000,00.

Para perfectibilização da venda, deverá a Administradora Judicial contatar o referido comprador.

Desde já, autorizo a expedição de guia de depósito em nome de JOÃO BENEDITO MACHADO no valor de R\$ 1.000,00.

5. Concernente ao pedido de expedição de carta de arrematação do imóvel de matrícula nº. 7.503 (fls. 1.188/1.190 – evento 16:OUT4), observo que o arrematante efetuou o recolhimento do ITBI (evento 14: OUT15).

Noto que o arrematante ofertou o valor total de R\$ 60.000,00 pela aquisição do imóvel, a ser pago mediante entrada de R\$ 15.000,00 (já depositado) e o restante – R\$ 45.000,00 – em trinta parcelas de R\$ 1.500,00, conforme proposta anexada no evento 14 – OUT14. Verifico que o arrematante já adimpliu 14 parcelas, conforme consulta ao sistema Themis e ao sítio do Tribunal de Justiça do Estado.

Dito isso, observo que os insolventes e a Administradora Judicial manifestaram concordância com a expedição da respectiva carta de arrematação, sendo que esta última opinou pela constituição de garantia hipotecária sobre o bem até o pagamento da totalidade das parcelas (evento 54).

Pois bem. A previsão da expedição da carta de arrematação está contida no artigo 901, §1º, do Código de Processo Civil de 2015, *in verbis*:

Art. 901. A arrematação constará de auto que será lavrado de imediato e poderá abranger bens penhorados em mais de uma execução, nele mencionadas as condições nas quais foi alienado o bem.

§ 1º A ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução.

Desse modo, diante do pagamento do percentual de 25% da arrematação e 14 parcelas, bem como do adimplemento da comissão do leiloeiro, possível a expedição da carta de arrematação, embora ainda não quitado a totalidade do preço ajustado quando da arrematação, desde que prestada garantia, até porque o inadimplemento, por si, não implica na invalidade da arrematação, podendo, neste caso, o arrematante sofrer execução nos próprios autos pelo valor devido, em atenção ao disposto no artigo 895, §5º, do Código de Processo Civil de 2015.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
3ª Vara Cível da Comarca de Santa Maria

Ademais, após assinado o auto de arrematação pelo Juiz e pelo Leiloeiro e arrematante, a arrematação é considerada perfeita e acabada, somente podendo ser invalidada por meio de ação autônoma, nos termos do artigo 903, §4º, do CPC/2015.

Dessa forma, defiro a expedição de carta de arrematação em nome de William Gomes Vieira relativamente ao imóvel objeto da arrematação (matrícula nº. 7.503, do CRI de São Francisco de Assis), mediante a constituição de garantia hipotecária sobre o imóvel de matrícula nº. 7.503, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco de Assis, em favor da Massa Insolvente de Luiz Fábio Mendes Ramos.

Expeça-se a carta de arrematação e, ainda, expeça-se ofício ao Cartório de Registro de Imóveis de São Francisco de Assis, determinando a averbação da garantia hipotecária, prestada pelo Sr. William Gomes Vieira, sobre o imóvel de matrícula nº. 7.503, do referido C.R.I. em favor da Massa Insolvente de Luiz Fabio Mendes Ramos, indicando que a massa insolvente é ente despersonalizado e, portanto, sem cadastro de pessoa jurídica.

Consigno, desde já, que eventuais despesas para averbação da garantia hipotecária sobre o imóvel arrematado, além dos custos para registro da carta de arrematação, deverão ser custeadas pelo arrematante.

6. Concernente à alienação do imóvel de matrícula nº. 2.038, do Cartório de Registro de Imóveis de São Francisco de Assis, observo que o interessado, Guilherme Ramos Santos ofertou o valor de R\$ 90.000,00, a ser adimplido mediante a entrada do valor de R\$ 50.000,00, e acrescidos de 30 parcelas de R\$ 1.333,33 (evento 43 – OUT2).

Observo que já houve quatro tentativas frustradas de alienação do imóvel suprarreferido, consoante muito bem destacado pela Administradora Judicial, dois leilões para venda por R\$ 220.000,00 e mais dois, por R\$ 110.000,00.

Além disso, verifico que o imóvel não está muito bem conservado, considerando o desgaste natural do transcurso do tempo, bem como pelo material utilizado no emprego da construção. Ademais, noto que, conforme salientado pela Administradora Judicial, o acesso ao imóvel não é dos melhores, tendo em vista que para acessá-lo a pessoa deve se utilizar de servidão constituída em imóvel de propriedade do pai do insolvente, circunstância esta que dificulta a alienação a terceiros e, por outro lado, constitui um precedente a autorizar a venda do imóvel ao familiar do insolvente e seu genitor, o que é o caso dos autos, posto que Guilherme é parente em terceiro grau do insolvente.

Dito isso, embora não se desconheça que o imóvel fora avaliado em R\$ 220.000,00 e que a proposta de aquisição seja de R\$ 90.000,00, que representa o percentual de 40,90% do valor da avaliação, tal quantia não pode ser considerada preço vil,



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
3ª Vara Cível da Comarca de Santa Maria

particularmente, porque o imóvel, por duas vezes, foi ofertado para leilão por metade do valor da avaliação (R\$ 110.000,00) e mesmo assim não houve licitantes.

Nessa linha, ressalto que, apesar dos critérios objetivos para a configuração de preço vil, (o parâmetro legal estabelecido pelo dispositivo do parágrafo único do art. 891 do CPC é de 50% do valor da avaliação do bem) a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça ressaltou que a caracterização do preço excessivamente baixo depende das circunstâncias do caso concreto, que podem permitir a arrematação até mesmo inferior a 50% do valor de avaliação do bem. Assim, o referido parâmetro deve ser equilibrado em conjunto com as peculiaridades de cada caso, como tempo transcorrido, possibilidade de deterioração do bem, magnitude patrimonial do bem, entre outros. Neste sentido, a jurisprudência:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARREMATAÇÃO. ALEGAÇÃO DE PREÇO VIL. CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ART. 620 DO CPC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. 1. Como não existem critérios objetivos para a configuração de preço vil, a jurisprudência do STJ adotou como parâmetro o valor equivalente a 50% da avaliação do bem. No entanto, ressaltou que a caracterização do preço vil depende das circunstâncias do caso concreto, que podem permitir a arrematação até mesmo inferior a 50% do valor de avaliação do bem. 2. Não compete ao Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso especial, revisar as premissas fáticas que nortearam o convencimento das instâncias ordinárias quanto à inexistência de preço vil. Óbice da Súmula n. 7/STJ. 3. Não se conhece de recurso especial em relação à matéria infraconstitucional que não tenha sido objeto de prequestionamento. 4. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AgRg no AREsp 114.267/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/10/2013, DJe 24/10/2013)

Assim, diante das peculiaridades do imóvel apontadas pela Administradora Judicial na manifestação correspondente ao evento 54, **autorizo a alienação do imóvel de matrícula nº. 2.038, da Comarca de São Francisco de Assis ao Sr. Guilherme Ramos Santos, pelo valor total de R\$ 90.000,00, a ser adimplido mediante a entrada do valor de R\$ 50.000,00, e acrescidos de 30 parcelas de R\$ 1.333,33 (evento 43 – OUT2).**

De outra banda, tratando-se o adquirente do imóvel de parente em terceiro grau do insolvente e diante da aplicação, por analogia, da Lei nº. 11.101/05, tenho que aplicável na espécie o art. 141, §1º, inciso II, da referida Lei, *in verbis*:

Art. 141. Na alienação conjunta ou separada de ativos, inclusive da empresa ou de suas filiais, promovida sob qualquer das modalidades de que trata este artigo:

I – todos os credores, observada a ordem de preferência definida no art. 83 desta Lei, sub-rogam-se no produto da realização do ativo;

II – o objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
3ª Vara Cível da Comarca de Santa Maria

§ 1º O disposto no inciso II do caput deste artigo não se aplica quando o arrematante for:

I – sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido;

II – parente, em linha reta ou colateral até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; (...). [Grifei]

Logo, o adquirente deverá estar ciente que o imóvel não estará livre de qualquer ônus, assim como, caso da existência de obrigações relativas ao imóvel de natureza tributária, derivadas da legislação do trabalho e decorrentes de acidentes de trabalho, haverá sucessão do adquirente nas obrigações do devedor.

Para a perfectibilização da venda do imóvel supracitado, deverá a Administradora Judicial contatar o adquirente.

Desde já, autorizo a expedição das guias de depósito judicial em nome do adquirente, observados os valores indicados no evento 43 (OUT2).

7. Com a resposta do Bannisul, intime-se a Administradora Judicial.

Intimem-se.

Diligências legais.

Documento assinado eletronicamente por **MICHEL MARTINS ARJONA, Juiz de Direito**, em 7/10/2020, às 13:49:41, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **10004001490v3** e o código CRC **19aa6f57**.

500027-93.2016.8.21.0027

10004001490 .V3