



**Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
2ª Vara Federal de Cascavel**

Avenida Tancredo Neves, 1137, 1º Andar - Bairro: Neva - CEP: 85802-226 - Fone: 45 3322-9921 - www.jfpr.jus.br - Email: prcas02@jfpr.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5005677-54.2013.4.04.7005/PR

EXEQUENTE: EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA

EXECUTADO: ANTONIO ARNALDO DEBONA - ESPÓLIO

EXECUTADO: DE BONA CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA

DESPACHO/DECISÃO

1. Trata-se de pedido de desistência da arrematação do imóvel de matrícula nº 29.850¹, formulado pelo arrematante Marcio Ricardo Mequelussi (eventos **505.1** e **515.1**) em razão da sentença proferida nos autos de Embargos de Terceiro nº 5003802-68.2021.4.04.7005

Intimadas as partes, somente a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA se manifestou, não apresentando óbice (evento **511.1**).

Decido.

2. O imóvel de matrícula nº 29.850, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel/PR, foi arrematado por Marcio Ricardo Mequelussi da Silva (CPF nº 043.277.519-60) em leilão realizado em 30.04.2021, pela importância de R\$ 68.000,00 (eventos **466.2** e **467.2**).

Consta dos autos, a guia de depósito judicial (eventos **466.3** e **472.1**).

Porém, em seguida, houve decisão judicial reconhecendo que o imóvel não pertenceria ao executado, mas sim a terceiro, que apresentou ação de Embargos de Terceiro.

Sobre o ponto, o art. 903 do CPC estabelece:

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 irrevogável, 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.

§ 1º Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser:

I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício;

§ 2º O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação.

§ 3º Passado o prazo previsto no § 2º sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.

§ 4º 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.

§ 5º O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito:

I - se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital;

II - se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º ;

Na espécie, por força das decisões proferidas nos autos n. 5003802-68.2021.4.04.7005 (Embargos de Terceiro), a Associação dos Diplomados da Escola - ADESG/PR teve posse e propriedade reconhecidas sobre o imóvel conscrito.

Reconheceu-se que o imóvel não pertenceria ao executado, prejudicando o resultado do leilão judicial.

Em que pese o arrematante tenha sido citado e tenha se silenciado no processo movido pela ADESG/PR, não pode ser penalizado com a situação verificada, pois modificada a posse/propriedade do bem, o leilão judicial resta inutilizado.

Neste sentido, o TRF4:

"Ainda que o arrematante não tenha capacidade postulatória para manifestar-se no processo e apresentar requerimentos, isso não obsta que o juízo, tomando conhecimento da situação que se pretendia expor, adote as devidas providências, ainda que de ofício, no que se inclui o desfazimento da arrematação e a devolução dos valores ao arrematante, o que é viabilizado também por não ter sido ainda expedida a carta de arrematação." (TRF4, AG 5042095-73.2021.4.04.0000, SEGUNDA TURMA, Relator RÔMULO PIZZOLATTI, juntado aos autos em 24/02/2022).



No caso sob exame, ainda não houve assinatura (pelo Juiz) da carta de arrematação (evento **467.2**), o que permite o desfazimento da arrematação (artigo 903, § 5º, inciso II, do CPC) e o retorno das partes à situação anterior. Caso contrário, haveria enriquecimento ilícito, à medida em que o arrematante teria arcado com valores e não receberia o bem arrematado.

Diante do exposto, são legítimos os pedidos formulados pelo arrematante (evento **505.1** e **515.1**).

3. Desse modo, **invalido a arrematação** (eventos **466.2** e **467.2**) **realizada por Marcio Ricardo Mequelussi da Silva** (CPF nº 043.277.519-60), sobre o imóvel de matrícula nº 29.850, arrematado em leilão realizado em 30.04.2021, nos termos do artigo 903, § 1º, do Código de Processo Civil.

Considerando que o desfazimento da arrematação dos direitos sobre o imóvel se deu sem culpa do arrematante, devem ser devolvidos os valores por ele despendidos, inclusive a título de comissão do leiloeiro e demais custas.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO 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. (STJ, 2ª Turma, Recurso em Mandado de Segurança nº 33.004/SC, rel. Min. Castro Meira, data da decisão: 27/11/2012, DJe 06/12/2012)

MANDADO DE SEGURANÇA ORIGINÁRIO. DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE LEILOEIRO. 1. O leiloeiro oficial exerce um mandato, recebendo comissão pelo seu serviço, conforme arbitrado ou previsto em contrato. 2. A comissão só é devida, efetivamente, quando finda a hasta ou leilão sem pendência alguma. 3. O desfazimento da alienação por fato da Justiça, sem culpa do arrematante, não gera para o leiloeiro direito à comissão. Precedentes desta Corte e do STJ. (TRF/4ª Região, 2ª Turma, Mandado de Segurança nº 0006012-32.2010.404.0000/SC, rel. Desembargadora Federal Vânia Hack de Almeida, data da decisão: 18/01/2011)

Assim, **determino sejam devolvidos ao arrematante Marcio Ricardo Mequelussi da Silva os valores pagos pela arrematação (R\$ 68.000 - evento 466.3 e 472.1), taxa judicial (R\$ 340,00 - evento 469.1) e comissão do leiloeiro (R\$ 3.400,00 - evento 466.2).**

3.1. Intime-se o arrematante Marcio Ricardo Mequelussi da Silva para que, no prazo de 15 (quinze) dias, informe seus dados bancários a fim de possibilitar a devolução dos valores despendidos.

3.2. Após, intime-se o leiloeiro para que, no prazo de 15 (quinze) dias, promova a devolução do valor relativo à comissão diretamente ao arrematante na conta indicada, comprovando a realização da providência nos autos.

3.3. Solicite-se à Direção do Foro do Paraná a devolução do valor recolhido a título taxa judicial (R\$ 340,00 - evento **469.1**) para a conta a indicada pelo arrematante.

3.4. Solicite-se à CEF a transferência dos valores depositados junto à conta judicial nº 3935.005.86404943-1 (evento **472.1**), vinculada ao presente feito, para a conta a indicada pelo arrematante, no prazo de 15 (quinze) dias.

4. Com relação ao andamento do feito, é possível verificar que diversas ações de embargos de terceiro estão sendo acolhidas, reconhecendo que os imóveis não estão mais na posse ou propriedade da parte executada, prejudicando todos os atos constritivos sugeridos pela EMGEA.

Nas sentenças proferidas nestes casos há o relato histórico dos problemas registraes no Edifício Felipe Adura (por exemplo, vide o evento 505.3, p. 7-9).

Portanto, determino a intimação da EMGEA para se manifestar quanto ao ponto, a fim de evitar diligências inúteis e garantir a efetividade da execução. Na ocasião, deve manifestar-se sobre a existência de terceiros na posse dos imóveis que indicou à penhora.

Prazo: 30 dias.

Documento eletrônico assinado por **MURILO SCREMIN CZEZACKI, Juiz Federal Substituto**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **700011992355v22** e do código CRC **4cc32473**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): MURILO SCREMIN CZEZACKI
Data e Hora: 5/4/2022, às 9:46:22

1. Conjunto comercial nº 11, constituído de 2 salas e wc, localizado no 3º pavimento do Edifício Clínico Comercial Dona Tereza - frente, lado esquerdo em relação à Rua Santa Catarina, com área privativa de 30,01419m², área comum de 8,5522m², área total de 38,5941m², fração ideal de 0,02979% e quota ideal do terreno de 21,7191m², estando o aludido edifício edificado sobre o Lote nº 05 da quadra nº 27, com área total de 729,00m², no perímetro urbano desta cidade e comarca com as confrontações e medidas constantes na matrícula 29.850, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel/PR. ➡

5005677-54.2013.4.04.7005

700011992355 .V22