**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DE XXXXXXXXXXX/XX.**

***Processo nº 000/0.00.0000000-0 (CNJ: 0000000-00.2016.0.00.0000)***

**XXXXXXXXXXXXXXXXX**, devidamente qualificados, por seu Advogado e bastante procurador (*doc em anexo*), nos autos epigrafados em que contende com o **XXXXXXXXXXXXXXX** em curso perante Vossa Excelência, inconformado com a r. sentença, dela vem, no prazo e forma legais, interpor

**“RECURSO DE APELAÇÃO*”***

conforme as razões anexas, requerendo seja o recurso recebido e processado, já devidamente preparado (*guia de custas anexas*), com a oportuna remessa dos autos a Superior Instância.

Assim, presentes os requisitos de admissibilidade, requer seja o presente recurso recebido em duplo efeito, devolutivo e suspensivo, conforme artigo 1002, *caput*, do Novo Código de Processo Civil, com a posterior remessa ao Tribunal de Justiça do Estado do XX.

Nestes Termos, Pede Provimento.

***De XXXXXXXXXXX/SP, 00 de novembro de 2017.***

|  |
| --- |
| **XXXXXXXXXXXXXXX**  ***OAB/SP 000000*** |

**RAZÕES DO RECURSO**

***Processo nº: 000/1.00.0000000-0 – Vara Judicial da Comarca de XX.***

**APELANTES:  *XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX***

**APELADO:  *XXXXXXXXXXXXXXXXXX S/A***

**EGRÉGIA CÂMARA**

**ILUSTRES JULGADORES**

**DOS PRESSUPOSTOS DE ADMISSIBILIDADE**

O presente recurso é próprio, tempestivo, sendo que as partes são legítimas e estão devidamente representadas, portanto, preenchido os pressupostos de admissibilidade.

**BREVE RELATO DOS FATOS**

Trata-se de Ação de Anulatória de Arrematação Judicial contra o **XXXXXXXXXXXXXXX S/A,** objetivando a decretação da nulidade arrematação por encontrar-se eivada de vícios, tendo em vista que a arrematação foi baseada em uma avaliação realizada em **00/00/2012** e a praça ocorreu em 00/00/2014, e ainda o imóvel foi arrematado por **R$ 0.000.000,00** (*xxxxx milhões xxxxxx e xxxx mil reais*) o que representa 40% (*quarenta por cento*) do valor de uma avaliação que estava totalmente defasada.

**DAS RAZÕES DO RECURSO**

Guerreia-se com a r. Sentença do Juízo “*a quo*” que julgou improcedente o pedido inicial, com fundamento no art. 485, V, do Novo Código de Processo Civil, bem como a condenação ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixado em R$ 0.000,00, com base no art. 85, § 2º, do NCPC.

**DAS RAZÕES PARA REFORMA**

A r. Sentença proferida pelo juizo *a quo* na **Ação Anulatória** proposta pelos apelantes em face do Apelado, julgando o seu pedido improcedente, deve ser modificada.

A r. sentença ora atacada desconsiderou as alegações constantes na Inicial de que a arrematação estava eivada de vícios, bem como que a execução não observou os ditames das legislações que regem os créditos rurais, tornando-se nula a arrematação do imóvel de matrícula nº 00000000, e ainda baseada em uma avaliação que não condizia com os valores de mercado à época das praças.

Para propor ou responder a ação é necessário ter interesse e legitimidade. O interesse processual reflete-se na necessidade do pedido da sentença de mérito e na utilidade dessa prestação jurisdicional. Legitimidade é o consentimento dado pelo ordenamento jurídico para que alguém se afirme, em juízo, como titular de um direito material. O pedido é juridicamente possível quando não encontrar óbice ou proibição legal.

São as “*condições da ação*” matéria de ordem pública e, esta, pode e deve ser apreciada em qualquer época e grau de jurisdição. Os Requerentes serão considerados carecedores da ação, quando não estiverem presentes todas as suas condições (*legitimidade, interesse e possibilidade jurídica do pedido*).

O Apelado ingressou com Ação de Execução contra os Apelantes. Após a prática de alguns atos processuais foi arrematado o imóvel de propriedade dos Apelantes e, depois, arrematado pelo próprio Apelado.

Os Apelantes opuseram Embargos à Arrematação, objetivando “***declarar-se nula a praça realizada, bem como a arrematação do imóvel, por haver clara infração ao dispositivo legal processual, pelo motivo da mesma ter sido procedida com base em uma avaliação defasada, que não condizia com o valor de mercado e pela caracterização do preço vil***”. O incidente foi indeferido.

Em 00 de abril de 2017, os Apelantes ingressaram com “**Ação Anulatória”** pretendendo anular a arrematação efetuada no processo de execução, em 09/05/2014, pelo fato da mesma ter ocorrido por preço vil, tratando-se de uma arrematação eivada de vícios, violando a lei federal frente à falta de pagamento do valor excedente, bem como a violação as legislações referentes ao crédito rural.

O direito de ação é o direito subjetivo público de pleitear ao Poder Judiciário uma decisão sobre uma pretensão. Em suma, é o direito de obter do Estado uma decisão sobre determinado pedido.

A pretensão é o bem jurídico que o autor deseja obter por meio da atuação jurisdicional.

O direito de ação é dividido em dois planos: o plano do direito constitucional e o plano processual.

Sob o aspecto constitucional o direito de ação é amplo, genérico e incondicionado (*artigo 5º, XXXV, da Constituição Federal*), salvo as restrições constantes da própria Constituição.

Quanto ao direito processual de ação não é incondicionado e genérico, mas conexo a uma pretensão, com quem mantém certos liames. O direito de ação não existe para satisfazer a si mesmo, mas para fazer atuar toda a ordem jurídica, de modo que o seu exercício é condicionado a determinados requisitos, ligados à pretensão, chamados condições da ação.

Os vínculos existentes entre o direito de ação e a pretensão, formando uma relação de instrumentalidade, levam-nos à conclusão de que o exercício da ação está sujeito à existência de três condições. São elas: legitimidade, interesse e possibilidade jurídica do pedido.

Passemos à análise da que nos interessa, ou seja, o interesse processual.

O interesse processual é a necessidade de se recorrer ao Judiciário para a obtenção do resultado pretendido, independentemente da legitimidade ou legalidade da pretensão.

Haverá interesse processual para a ação quando se responder afirmativamente à seguinte indagação: para obter o que pretende o autor necessita da providência jurisdicional pleiteada?

Não se indaga se o pedido é legítimo ou ilegítimo, se é moral ou imoral. Basta que seja necessário, isto é, que o autor não possa obter o mesmo resultado por outro meio extraprocessual.

Faltará o interesse processual se a via jurisdicional não for indispensável, como, por exemplo, se o mesmo resultado puder ser alcançado por meio de um negócio jurídico sem a participação do Judiciário.

De regra, o interesse processual nasce diante da resistência que alguém oferece à satisfação da pretensão de outrem.

No dizer de **LIEBMAN**, o interesse processual é secundário e instrumental em relação ao interesse substancial, que é primário, porque aquele se exercita para a tutela deste último. O interesse de agir surge da necessidade de obter do processo a proteção do interesse substancial; pressupõe, pois, a lesão desse interesse e a idoneidade do provimento pleiteado para protegê-lo e satisfazê-lo.

O interesse processual, portanto, é uma relação de necessidade e uma relação de adequação, porque é inútil a provocação da tutela jurisdicional se ela, em tese, não for apta a produzir a correção da lesão arguida na inicial. Haverá, pois, falta de interesse processual se, descrita determinada situação jurídica, a providência pleiteada não for adequada a essa situação.

Evidentemente, a existência de interesse não quer dizer, ainda, que o autor tem razão e que a demanda será julgada procedente, diversamente do que ocorre com a posição chiovendiana a respeito do tema. Este resultado dependerá de outra ordem de indagações, ou seja, de se saber se a situação descrita corresponde à verdade, e se a ordem jurídica protege a posição afirmada pelo autor. Esta verificação consiste no mérito da demanda.

No entender de CHIOVENDA, reunidas às condições da ação, ou seja, existindo a ação, tem o autor de vencer a demanda, pois, para esse processualista, seria condição da ação a própria existência do direito subjetivo material.

Contudo, para nossa lei vigente, basta haver possibilidade jurídica do pedido do autor, aliada à legitimidade para aquela causa e ao interesse processual, para que estejam preenchidas as condições de exercício do direito subjetivo de ação.

Assim, ocorre o interesse processual ou de agir, quando a satisfação do interesse substancial ou jurídico, tutelado pelo Direito, não puder ser alcançado sem o recurso à autoridade judiciária.

**Os Apelantes opuseram embargos à arrematação onde alegaram nulidade da arrematação tendo por base avaliação realizada a mais de dois anos e em consequência o mesmo foi arrematado por preço vil. O incidente foi indeferido.**

Nesta ação, além das questões já arguidas nos embargos à arrematação, pretendendo desconstituir a arrematação, os Apelantes sustentam que o bem foi indevida e ilegalmente arrematado pelo próprio Apelado.

**DO DESCABIMENTO DE ALEGAÇÃO DE LITISPÊNDENCIA**

Ocorre a litispendência quando a mesma ação é proposta repetidamente. No presente caso, ao propor os embargos à arrematação arguiram a inexistência de demonstrativo de débito atualizado, irregularidade material do edital e ainda do direito dos descendentes adjudicarem o bem penhorado e de exercer a remição do débito.

A despeito da causa de pedir seja comum e trate da alegada arrematação indevida do imóvel, não se configura litispendência, mas conexão.

Portanto, não há litispendência, nos autos da ação anulatória, com os embargos a arrematação, quando a anulatória visa apenas à nulidade da arrematação para que seja procedida nova avaliação, na medida em que nos autos dos embargos a arrematação o que se discute é exatamente as nulidades existentes no processo executório.

Nesse sentido também é o entendimento do Tribunal Regional Federal da 5ª Região:

***“TRF-5 - Apelação Civel AC 379994 AL 0002907-91.2001.4.05.8000 - Data de publicação: 11/11/2008 - Ementa: EXECUÇÃO FISCAL. EMBARGOS E AÇÃO ANULATÓRIA, LITISPENDÊNCIA. SOMENTE RECONHECÍVEL ENTRE AÇÕES COGNITIVAS. IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO ENTRE AÇÃO COGNITIVA E EXECUTIVA.*** *1 - O instituto da litispendência somente se verifica entre causas que possuam as mesmas partes, a mesma causa de pedir e o mesmo pedido, de modo a entrever-se a repetição de demandas, logo somente se configura entre causas da mesma espécie (como os embargos à execução e a ação anulatória), não sendo possível de aventá-la entre uma ação cognitiva e uma ação executiva. 2 - Se já se reconheceu a litispendência entre a ação de embargos à execução e a prévia ação anulatória de débito fiscal, promovendo-se a extinção daquela e determinando-se a suspensão da execução até a definitiva solução da ação anulatória, não cabe determinar-se a própria extinção da execução sob a pretensa alegação de litispendência, inexistente no caso. 3 - Apelação improvida.”*

**DAS DEFESAS HETEROTÓPICAS**

A Constituição Federal, dada a sua posição de proeminência no sistema jurídico, se irradia por todos os institutos e traz fortes influxos ao processo civil, ao ponto de se falar, atualmente, em constitucionalização do processo – ao estudo do processo civil iluminado pelos princípios erigidos à Carga Magna, convencionou-se chamar Processo Civil Constitucional. O modelo constitucional de processo civil sugere a revisitação de todas as regras, institutos e dogmas, relegando-se aqueles que não se compatibilizem com o cerne valorativo constitucional.

Nesta toada, a **Paramount Law,** ao elevar o contraditório à condição de garantia constitucional, conferiu a todos os litigantes em processos administrativos ou judiciais o direito ao contraditório e à ampla defesa. Diante da amplitude do elastério conferido ao contraditório, e partindo da premissa que o legislador não erigiu os embargos como única forma de defesa, inevitável concluir-se que “***o executado pode ingressar em juízo com ação autônoma para discutir a relação jurídica subjacente ao título executivo***”.

Assim, além dos embargos, meio de defesa por excelência à disposição do executado, e da exceção de pré-executividade, já consagrada na doutrina e na jurisprudência:

***“pode o executado intentar ações autônomas, que não são incidentais à execução, embora lhe sejam prejudiciais. Daí serem chamadas de defesas heterotópicas. Assim, por exemplo, pode ser intentada uma ação declaratória de inexistência de relação jurídica entre credor e devedor ou, ainda, uma ação anulatória do título executivo, ou, até mesmo, uma ação para discutir o quantum debeatur. Em todos esses casos, essas ações (defesas heterotópicas) são prejudiciais à execução” (CUNHA, Leonardo José Caneiro da. As defesas do executado, p. 284).***

**DA EXISTÊNCIA OU NÃO DE LITISPENDENCIA ENTRE A AÇÃO AUTÔNOMA E OS NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO DOS BENS**

**Gelson Amaro** afirma, de maneira categórica, que entre embargos e ação autônoma ***pode existir conexão, mas nunca litispendência ou coisa julgada, pois inexiste identidade de causas***.

***“TJ-PR - Apelação Cível AC 5698193 PR 0569819-3 - Data de publicação: 01/07/2009 -*** *Ementa: PROCESSUAL CIVIL. RECURSO. APELAÇÃO.* ***AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. CONEXÃO. AÇÃO ORDINÁRIA DE NULIDADE DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL.*** *SENTENÇA ÚNICA. MÚTUO IMOBILIÁRIO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. ARREMATAÇÃO DO BEM EM EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. AUSENCIA DE INTERESSE DE AGIR. INOCORRÊNCIA. REVISÃO DO CONTRATO. POSSIBILIDADE EM HAVENDO REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICABILIDADE. SÚMULA 297 DO STJ. SALDO DEVEDOR. REAJUSTE. ÍNDICE APLICÁVEL À CADERNETA DE POUPANÇA. TAXA REFERENCIAL - TR. VALIDADE. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO. "TABELA PRICE". INCIDÊNCIA DE JUROS COMPOSTOS. ILEGALIDADE. SUBSTITUIÇÃO. JUROS SIMPLES. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. EXEGESE DO ART. 876 DO CC. RESTITUIÇÃO DOS VALORES COBRADOS INDEVIDAMENTE. JUROS REMUNERATÓRIOS. LIMITAÇÃO LEGAL. PERCENTUAL DE 10%. INEXISTÊNCIA. MANUTENÇÃO DAS TAXAS PREVISTAS NO CONTRATO. TAXAS DO SEGURO HABITACIONAL. ABUSIVIDADE. NÃO COMPROVAÇÃO. LEGALIDADE. AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA. FORMA. PRÉVIA AUTALIZAÇÃO MONETÁRIA. PRECEDENTES DO STJ. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. ATENDIMENTO DOS PRESSUPOSTOS FORMAIS DO DL 70 /66. PRETENSÃO ANULATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA SUCUMBÊNCIA. APRECIAÇÃO EQUITATIVA. VERBA HONORÁRIA. MANUTENÇÃO. Recurso de apelação 1 desprovido. Recurso de apelação 2 parcialmente provido. 1. Ausência de interesse de agir - inocorrência. Embora o imóvel tenha sido arrematado na execução extrajudicial regida pelo Decreto-lei n.º 70 /66, isso não impede a revisão das cláusulas do contrato de compra e venda firmado entre as partes no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, eis que o autor têm interesse na repetição dos valores supostamente pagos a maior por conta dos alegados encargos e valores indevidos, sob pena de enriquecimento ilícito do agente financeiro. 2. Código de Defesa do Consumidor . A Súmula nº 297 do STJ encerrou os debates sobre a aplicabilidade do CDC sobre os contratos bancários, estabelecendo que nesses casos a legislação consumerista se aplica...”*

*“TJ-SE - APELAÇÃO CÍVEL AC 2004207676 - Data de publicação: 16/08/2005 - Ementa: AÇÃO ORDINÁRIA DE REVISÃO E ANULAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS e* ***AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO - DEMANDAS CONEXAS*** *- PRELIMINARES DE NULIDADE DAS SENTENÇAS E DOS PROCESSOS - REJEIÇÃO - SFH - CONTRATO FINDO - ARREMATAÇÃO DO BEM - POSSIBILIDADE DE REVISÃO - FINANCIMENTO - AQUISIÇÃO DE IMÓVEL - APLICAÇÃO DO CDC - RELAÇÃO DE CONSUMO - RELATIVIZAÇÃO DO PRINCÍPIO DO PACTA SUNT SERVANDA - FORMA DE CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR PREJUDICIAL AO CONSUMIDOR -REAJUSTAMENTO DAS PRESTAÇÕES - PLANO DE COMPROMETIMENTO DE RENDA.”*

***“TJ-PR - Apelação Cível AC 2991228 - Data de publicação: 27/01/2006 - Ementa: APELAÇÃO CÍVEL - SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA DE ARREMATAÇÃO/ADJUDICAÇÃO - AÇÃO ANULATÓRIA - ATO JURÍDICO - POSSIBILIDADE - INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 486 DO CPC - EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA - LEI N. 5.741 /71 - AUSÊNCIA DE PRÉVIA AVALIAÇÃO DO BEM - NULIDADE DECLARADA - SENTENÇA CASSADA - RECURSO PROVIDO.*** *1. Em sendo a arrematação/adjudicação ato jurídico, quando não mais for possível a sua anulação dentro dos próprios autos da execução, a parte interessada poderá se valer de ação anulatória pela vias ordinárias, nos termos do art. 486 , do Código de Processo Civil . 2. "Na execução hipotecária regulada pela Lei n. 5.741 /71, é mister se proceda à avaliação prévia do imóvel como forma de se evitar que a alienação ocorra por preço vil. 2. Recurso especial conhecido e improvido. (****STJ, REsp nº 89 .984/RJ, 2ª Turma, Min. João Otávio de Noronha, Julgado em 19/10/2004, DJ: 06/12/2004, p. 240)".***

***“TRF-5 - AG Agravo de Instrumento AG 15084820134050000 - Data de publicação: 14/06/2013 - Ementa: a ASSOCIAÇÃO DOS SUBTENENTES E SARGENTOS DE ALAGOAS por parte da empresa MERC INCORPORAÇÕES LTDA****., em afronta às exigências formais estabelecidas pelo Código Civil de 1916, norma regente à época. Em suma, não teria havido efetivamente a transferência patrimonial do imóvel para a autora/ora agravante. 6- Essa exegese colide com a inteligência da Súmula n.º 84 do STJ, aplicável à espécie: "É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro". Precedente: PROCESSO: 00114337719004058100, AC505224/CE, RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL FRANCISCO CAVALCANTI, Primeira Turma, JULGAMENTO: 17/11/2011, PUBLICAÇÃO: DJE 24/11/2011 - Página 150. 7- Quanto ao pedido de suspensão da imissão na posse pelo arrematante, essa pretensão pode ser conhecida diretamente na ação anulatória - não obrigatoriamente na execução fiscal, o feito principal, como afirmado no decisório recorrido -,* ***pois ela tem uma relação de conexão e prejudicialidade perante o ato translativo de propriedade do imóvel****. 8- Da apelação interposta na Ação Ordinária n.º 0000123-29.2010.4.05.8000 e recebida no duplo efeito pela instância de primeiro grau decorrem a manutenção do registro de indisponibilidade do imóvel, inviabilizando a emissão na posse controvertida. Consequentemente, ficam sobrestados todos os atos direcionados em sentido contrário ao presente pronunciamento, até o julgamento de mérito do recurso apelatório. Agravo de instrumento provido.”*

Quanto ao pedido veiculado os embargos visavam tão-somente combater o direito autônomo de execução, sem se imiscuir em qualquer relação jurídica, nem desconstituir o título no qual se baseia a execução. No presente caso a função dos embargos a arrematação foi somente neutralizar a penhora, como meio de defesa e não de ataque. Por isso, se conseguir neutralizar a penhora recaída sobre o imóvel, já tinha cumprido seu objetivo.

Na ação autônoma, como no caso da ação anulatória, pede-se a anulação do ato ocorrido com a arrematação por estar eivada de vícios, anulação também da penhora ocorrida, e quando que nos embargos nega-se a eficácia da arrematação. A alegação nos embargos feita pelo executado sobre eventual vício será sempre alegação de defesa, e não pedido (*pedido principal*); por isso, acolhida ou rejeitada, será como fundamento de defesa e jamais se inserirá entre os pedidos julgados.

Como consequência, oferecidos embargos e julgados improcedentes, ainda assim poderia o devedor se valer de demanda autônoma para questionar aspectos materiais, pois não haveria tríplice identidade a dar ensejo à alegação de ofensa à coisa julgada. Ora, ainda que acolhidos os embargos para extinguir a execução, reconhecendo-se a falta dos requisitos da exequibilidade, ao credor é lícito buscar o seu crédito pelas vias ordinárias, desta forma, por que impedir que os Apelantes busquem as vias ordinárias, almejando reconhecer os vícios ocorridos na arrematação do bem pelo Apelado? Negar-se tal direito de ação aos Apelantes constituiria incoerência do sistema, que geraria desequilíbrio no tratamento das partes.

Independente do momento é possível concluir que os embargos de arrematação que alegam matéria estritamente processual, ainda que rejeitados, não obstam o direito de os Apelantes ajuizarem ação autônoma para obter a declaração da existência de vícios na relação jurídica (*fundamentos “de mérito”),* por força do princípio constitucional da inafastabilidade da jurisdição e diante da ausência de previsão legal quanto à extensão do critério da eventualidade em sede de embargos. Aliás, dispositivo legal que impusesse tal ônus poderia até mesmo ter a sua constitucionalidade questionada diante do disposto no art. 5º, XXXV da Constituição Federal.

De acordo com **Berenice Soubhie Nogueira Magri**, não apenas a arrematação, adjudicação e a remição podem figurar como objeto de ação anulatória de ato executivo, como também “***todo e qualquer ato praticado pelas partes ou terceiros no processo de execução [...] que estiver eivado de vício de nulidade do direito material, poderá ensejar a propositura de ação anulatória”.***

O prosseguimento da ação de execução com o constrangimento patrimonial dos Apelantes, mesmo diante da caracterização do valor ínfimo atribuído ao bem, com base em uma avaliação a muito ultrapassada, trará prejuízos irreversíveis aos seus interesses.

Certo é que existe interesse do Poder Judiciário na rápida concretização do ato de penhora, como verdadeira efetivação do princípio do acesso à justiça, bem como dos princípios da economia e da celeridade processual, porém, deve-se analisar a colisão de tais princípios em face das garantias constitucionais plasmadas no artigo 5º, inciso LIV e LV, do devido processo legal e da ampla defesa.

No caso em tela, havendo colisão de direitos fundamentais, a única solução possível é a identificação da amplitude do núcleo de proteção do bem jurídico tutelado, ao que parece, o princípio da economia processual, corolário do devido processo legal e da ampla defesa, justificando uma melhor adequação ao caso em tela.

Ocorre que a despeito da insistência e voracidade do Apelado na satisfação de seus créditos, desconsideram os reais valores dos bens penhorados, e a perda da propriedade rural será muito prejudicial, pois ao ser arrematado por este valor da avaliação agravou ainda mais a situação financeira dos Apelantes que nem mesmo poderão quitar totalmente os débitos, até porque, em nada justifica a voracidade do Apelado.

Ademais, a execução deve ser procedida de forma menos onerosa aos executados e especialmente em face dos princípios constitucionais da razoabilidade e proporcionalidade, principalmente quanto à penhora de bens tendo por base uma avaliação totalmente desatualizada, que também é constitucionalmente protegido, ante a vedação de enriquecimento ilícito pelo Apelado, consequentemente não restando alternativa aos Apelantes senão intentar a ação anulatória buscando a anulação dos atos eivados de vícios.

**DA NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO DOS BENS**

O Apelado reiteradamente atualiza os valores do débito, porém o bem em questão permaneceu com o valor que lhe foi atribuído há mais de dois anos, quando foi arrematado.

Para que o credor não seja beneficiado com prejuízo do devedor, buscavam os Apelantes que o juízo quo determinasse nova avaliação do bem. Pois bem Excelência, não só a sentença foi displicente, como não atendeu ao seu propósito, haja vista o interesse dos ora Apelantes em atualizar os valores para que o procedimento de arrematação do bem não seja contaminado por erros que repercutirão no prosseguimento da lide Assim sendo, tal sentença merece reforma.

No presente caso foi proferida sentença em desatenção ao pedido de reavaliação do bem formulado pelos Apelantes, com base em uma avaliação que não corresponde mais ao valor de marcado do imóvel arrematado. Ocorre que o valor da dívida, vem aumentando exponencialmente, em detrimento do valor do bem que permaneceu imutável.

Se a arrematação não for declarada nula e o bem em questão não for reavaliado, e não tiver seu valor reajustado à realidade do mercado imobiliário, os Apelantes serão gravemente prejudicados para quitar sua dívida.

Assim, conforme argumento anterior, o magistrado proferiu sentença em prejuízo ao requerido pelos Apelantes, e, portanto, faz-se imperiosa a necessidade de nova avaliação antes de tomada qualquer outra medida satisfativa à execução.

Isso porque, de acordo com o art. 805 do NCPC, a execução deve pautar-se pela maneira menos gravosa ao devedor, que é o caso dos Apelantes, que está sob a iminência de enorme prejuízo patrimonial visto que a arrematação de seu imóvel não ocorreu conforme o valor real e atual do bem no mercado, e se assim prosseguir, ante os valores atualmente atribuídos ao bem, a arrematação se produziu por preço vil.

Nesse sentido também é o entendimento jurisprudencial:

***“TJ-PR - Agravo de Instrumento 14388555 PR 1438855-5 - Data de publicação: 30/03/2016*** *- Ementa: DECISÃO: ACORDAM os Desembargadores da Décima Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em dar provimento ao agravo de instrumento. EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO. VERIFICADA. ART. 683 DO CPC. Nos termos do art. 683 do CPC é possível a realização de nova avaliação do bem penhorado nos seguintes casos: "Art. 683. É admitida nova avaliação quando:* ***I - qualquer das partes argüir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador; II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem; ou III - houver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem (art. 668, parágrafo único, inciso V)****." Agravo de instrumento provido.”* ***(TJPR - 16ª C.Cível - AI - 1438855-5 - Curitiba - Rel.: Paulo Cezar Bellio - Unânime - - J. 09.03.2016)***

***“TJ-PR - Ação Civil de Improbidade Administrativa 11360277 PR 1136027-7 (Acórdão) (TJ-PR) - Data de publicação: 05/03/2014 - Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE QUANTIA CERTA. REQUSIITOS DE ADMISSIBLIDADE DO RECURSO. PRESENTES. NULIDADE DA INTIMAÇÃO DO EXECUTADO PARA CONSTITUIR NOVO PROCURADOR. INEXISTENTE. CONFIGURADA A REVELIA.INETLIGÊNCIA DO ART. NECESSIDADE DE NOVA AVALAIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO. VERIFICADA. ART. 683 DO CPC. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE AO DEVEDOR****. Nos temos do art. 683 do CPC é possível a realização de nova avaliação do bem penhorado nos seguintes casos: "Art. 683* ***. É admitida nova avaliação quando: I - qualquer das partes argüir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador; II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem****; ou III - houver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem (art. 668, parágrafo único, inciso V)." Agravo de instrumento parcialmente provido.”*

***“TJ-PR - Agravo de Instrumento AI 13059879 PR 1305987-9 (Acórdão) (TJ-PR) - Data de publicação: 02/07/2015 - Ementa: DECISÃO: ACORDAM os Desembargadores da Décima Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em dar parcial provimento ao agravo de instrumento. EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONSIDERÁVEL DECURSO DO TEMPO DESDE A AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS. NECESSIDADE NOVA AVALIAÇÃO VERIFICADA. INTELIGÊNCIA DO ART. 683 DO CPC. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE AO DEVEDOR. DESIGNAÇÃO DE NOVO OFICIAL AVALIADOR. DESNECESSIDADE****. Nos temos do art. 683 do CPC é possível a realização de nova avaliação do bem penhorado nos seguintes casos: "Art. 683. É admitida nova avaliação quando: I - qualquer das partes argüir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador; II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem; ou III - houver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem (art. 668, parágrafo único, inciso V)." Agravo de instrumento parcialmente provido.”* ***(TJPR - 16ª C.Cível - AI - 1305987-9 - Ponta Grossa - Rel.: Paulo Cezar Bellio - Unânime - - J. 13.05.2015)***

***“TJ-PR - Agravo de Instrumento AI 12531689 PR 1253168-9 (Acórdão) (TJ-PR) - Data de publicação: 28/09/2015*** *- Ementa: DECISÃO: ACORDAM os Desembargadores da Décima Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em negar provimento ao agravo de instrumento. EMENTA:* ***AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONSIDERÁVEL DECURSO DO TEMPO DESDE A AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS. NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO DEVENDO RESPEITAR A DATA MARCADA PARA A HASTA PÚBLICA. INTELIGÊNCIA DO ART. 683 DO CPC. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE AO DEVEDOR.*** *Nos temos do art. 683 do CPC é possível a realização de nova avaliação do bem penhorado nos seguintes casos: "Art. 683. É admitida nova avaliação quando: I - qualquer das partes argüir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador; II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem; ou III - houver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem (art. 668, parágrafo único, inciso V)." Agravo de instrumento desprovido.”* ***(TJPR - 16ª C.Cível - AI - 1253168-9 - Cianorte - Rel.: Paulo Cezar Bellio - Unânime - - J. 19.08.2015)***

***“TJ-RS - Agravo de Instrumento AI 70020475307 RS - Data de publicação: 16/07/2007 - Ementa: PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. ADJUDICAÇÃO. REALIZAÇÃO DE NOVA AVALIAÇÃO DO BEM PENHORADO. CABIMENTO****. 1. Tendo a avaliação do bem penhorado sido realizada há mais de dois anos, revela-se necessária a realização de nova avaliação para fins de adjudicação. 2. Provimento do recurso, em decisão monocrática.” (Agravo de Instrumento Nº 70020475307, Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Paulo Sérgio Scarparo, Julgado em 09/07/2007)*

Portanto, de todo exposto, ao proceder à arrematação do bem em valor ínfimo, está assim mais que caracterizado que a mesma foi indevida, e que houve onerosidade excessiva, devendo, portanto, ser considerada nula.

**DA NECESSIDADE DA ANULAÇÃO DA ARREMATAÇÃO**

Permitir que o Apelado permaneça com a arrematação nos termos em que foi procedida, manifestamente indevida até a resolução definitiva do processo de execução significa impor gravame desnecessário às partes, tendo em vista o longo período de tempo durante o qual os Apelantes teriam que continuar submetendo-se aos efeitos nefastos desta arrematação.

No entanto, laborou com desacerto a sentença apelada ao tomar como fundamento a existência de litispendência entre a ação anulatória e os embargos a arrematação.

Porquanto a arrematação por valor ínfimo ficou demonstrado com a juntada dos documentos comprobatórios. Declinando os motivos pelos quais os Apelantes estão sendo irremediavelmente prejudicados.

Ainda que não fossem verossímeis as alegações deduzidas pelos Apelantes, entendimento este que colide frontalmente com toda a prova documental carreada aos autos é ele parte hipossuficiente.

A atividade rural é responsável por parcela considerável dos ganhos econômicos e sociais do País. A par disso, quando do surgimento de situações que onerem demasiadamente os produtores rurais no desempenho de suas atividades, tem sido comum a intervenção estatal no sentido de minimizar o impacto dos prejuízos sofridos pelos ruralistas, algumas vezes sob a forma de benefícios diretos, outras por meio de renegociações de dívidas.

Portanto, a atividade rural, em virtude da grande importância para o desenvolvimento econômico do país, possui legislações específicas, que devem ser rigorosamente observadas no momento das negociações. O que efetivamente não ocorreu, por parte do Apelado.

Ora, é notória a capacidade financeira do Apelado, instituição de grande porte e atuação nacional. Os Apelantes, por outro lado, são produtores rurais, submetidos às intempéries do tempo e da economia nacional, que vivem exclusivamente do que plantam sustentados a duras penas com seu esforço e trabalho a sua família.

Verifica-se, também, no caso em tela, a reversibilidade do provimento, pois caso a pretensão dos Apelantes venha ao fim a ser julgada improcedente, no que não se acredita em razão das fortes provas apresentadas, é possível restabelecer a arrematação, retornando as partes à situação jurídica atual.

Cumpre trazer à baila a valiosa lição de **Nelson Nery Jr. e Rosa Maria de Andrade Nery**, segundo a qual “***o que o sistema não admite é o fato de o juiz, convencendo-se de que é necessária a medida e do preenchimento dos pressupostos legais, ainda assim negue-a***” (Apud Wambier (coord.). Curso Avançado de Processo Civil, Volume 1. 8 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006, p. 317.).

Os Apelantes tem o justo direito, consoante já expresso, de efetuar o nova penhora para buscar o valor justo do seu bens, porquanto no presente caso esta possibilidade não está sendo concedida para eles. Presente, portanto, razão para a reforma da r. sentença recorrida.

**DA DELIMITAÇÃO DA CONTROVÉRSIA E PREQUESTIONAMENTO**

A controvérsia cinge-se à interpretação a ser dada ao art. 805 DO Novo Código de Processo Civil e o ***art. 187 da Constituição Federal.***

A despeito de empreender no âmbito da iniciativa eminentemente privada, é inegável que o produtor rural se presta a uma atividade que interfere diretamente na estabilidade social, visto que eventual escassez de alimento pode comprometer a ordem pública e o bem estar de todos.

Quando a Constituição insere em seu art. 187 os princípios a serem seguidos para o bom estabelecimento da Política Agrícola, isto por si só dá a entender que dentre todas as atividades econômicas desenvolvidas no País, a mais importante delas na ótica do constituinte moderno, sem menosprezo às demais, é justamente a agropecuária, já que é a única com espaço reservado dentro da Lei Maior para ali ver traçados os princípios norteadores de sua política.

Um país como o Brasil onde significativa parcela do PIB advém da agropecuária e cuja maior parte do seu território tem vocação para a atividade produtiva primária, não pode dispensar proteção constitucional a quem se ocupa com a exploração da terra visando a produção de alimentos, principalmente pelo fato de se tratar de uma atividade levada a efeito sob riscos permanentes e de várias ordens, os quais atuando sobre o setor retiram do produtor rural as condições econômico-financeiras de manter em boa ordem sua estrutura de produção.

Com efeito, sem que o produtor rural produza bem e constantemente até mesmo o consagrado direito do consumidor fica prejudicado, quiçá sua subsistência, pela falta do produto a consumidor.

Portanto, a Política Agrícola que trata de instrumentos e ações voltadas à atividade primária sem estender proteção direta e objetiva àquele que com a atividade se envolve não está completa, e caso não seja reparada poderá mostrar-se incerta ou duvidosa quanto aos resultados que propõe alcançar.

Vem daí ser tempo mais que oportuno de o judiciário dispensar tratamento diferenciado ao produtor rural, exatamente pelo fato deste empreender e de se ocupar de atividade que importa diretamente à vida, à saúde, à dignidade da pessoa humana, bem assim ao pleno desenvolvimento econômico do País.

Não seria demais destacar que a agropecuária colabora eficazmente para a manutenção da ordem pública e da paz social, visto que sem um abastecimento alimentar minimamente seguro a sociedade entra em estado de convulsão de difícil ou de improvável reversão.

Como não há ordem social sem abastecimento alimentar seguro, abastecimento alimentar seguro sem produção de alimentos e produção de alimentos sem produtor rural razoavelmente protegido, este desencadeamento lógico dos fatos aponta para a seriedade das alegações expostas neste recurso.

Uma Constituição que dispõe competir ao Estado organizar o abastecimento alimentar (art. 23, VIII), ao tempo em que lhe nega o direito de produzir aquilo que precisa para realizar tal organização (art. 173/CF), quando insere a alimentação no rol dos direitos sociais (art. 6º), deve empreender esforços para proteger o produtor de alimentos para na prática não negar aquilo que em teoria deseja assegurar a todos.

Com efeito, se no ato de consumir há relevância social e interesse público, o que não dizer no ato de produzir e oferecer alimentos à população.

Portanto, pelo exposto acima, espera os Apelantes que seja reformada a sentença, para declarar a nulidade de arrematação e proceder nova avaliação do bem arrematado.

**CONCLUSÃO E PEDIDOS**

Em virtude do exposto, os Apelantes requerem que o presente recurso de apelação seja **CONHECIDO** e, quando de seu julgamento, seja totalmente **PROVIDO** para:

***a) reformar a sentença no sentido de declarar a nulidade da arrematação e que se proceda nova avaliação do imóvel; ou***

***b) subsidiariamente, anular a sentença com o consequente retorno dos autos ao juízo a quo para a realização da devida instrução; ou***

***c) caso não seja o entendimento desta Corte, reformar a sentença no sentido de que são totalmente procedentes os pedidos dos Apelantes.***

Nestes Termos, Pede Deferimento.

***De xxxxxxxxxxxx/SP, 00 de novembro de 2017.***

|  |
| --- |
| **XXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  ***OAB/SP 000000*** |