



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 11ª Região

TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE

TutCautAnt 0000336-12.2019.5.11.0000

[PARA ACESSAR O SUMÁRIO, CLIQUE AQUI](#)

Relator: JOICILENE JERONIMO PORTELA FREIRE

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 22/07/2019

Valor da causa: R\$ 1.000,00

Partes:

REQUERENTE: COMPANHIA TROPICAL DE HOTEIS DA AMAZONIA

- CNPJ: 04.382.818/0001-77

ADVOGADO: ANDREA MARQUES TELLES DE SOUZA - OAB: AM0003283

REQUERIDO: LUIZ CARLOS GOMIDE

- CPF: 075.062.598-85

DESPACHO

Vistos, etc.

Trata-se de Ação Cautelar antecedente, com pedido de liminar em Plantão Judiciário, ajuizada pela **COMPANHIA TROPICAL DE HOTEIS DA AMAZONIA** na qual pleiteia a atribuição de efeito suspensivo ao Agravo de Petição interposto no processo **0001572-02.2010.5.11.0004** para que seja suspenso o envio dos imóveis de Matrículas **n. 9.259, 27.887 e 27.886**, a hasta pública **designada para 25/07/2019**, enquanto não houver o julgamento do Agravo de Petição perante o Tribunal Regional.

Invoca a presença dos requisitos do *fumus boni iuris e periculum in mora*.

A Decisão objeto da demanda foi proferida pelo Juiz do Trabalho DJALMA MONTEIRO DE ALMEIDA, do Núcleo de Apoio à Execução e de Cooperação Judiciária - NAE-CJ deste E. Tribunal do Trabalho, em razão da manifestação da demandante nos autos do processo nº **0001572-02.2010.5.11.0004** e, publicada em 12/7/2019, cujos termos são os seguintes:

DECISÃO DE IMPUGNAÇÃO - NULIDADES - SUSPENSÃO DA HASTA PÚBLICA

Trata-se de IMPUGNAÇÃO - NULIDADES - SUSPENSÃO DA HASTA PÚBLICA apresentada pela executada COMPANHIA TROPICAL DE HOTEIS DA AMAZONIA sob as alegações de ausência de notificação de terceiro interessado; suposta incongruência no Auto de Penhora, com possível erro material, e suposto erro no valor da avaliação do imóvel.

Requer, por fim, o saneamento das nulidades argüidas, com a suspensão do leilão e reavaliação do imóvel penhorado.

Intimado o autor, o mesmo apresentou manifestação (ID 3e7bfa0), na qual refuta todas as alegações da executada, e pede sejam julgados totalmente improcedentes os pedidos formulados na "excêntrica" petição apresentada, eis que preclusos estão, para não suspender a hasta pública e para dar continuidade plena ao processo de execução a fim de que o exequente possa finalmente receber sua verba trabalhista devida.

Vieram os autos conclusos.

Da análise da alegação de suposta nulidade por falta de intimação de terceiro interessado, não merece prosperar, tendo em vista que ninguém pode pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico (art. 18 do CPC), pelo que falta à impugnante interesse e legitimidade para tal postulação. Nesse sentido, a jurisprudência possui entendimento consolidado:

AGRAVO DE PETIÇÃO - DESPERSONALIZAÇÃO DA PESSOA JURÍDICA - REDIRECIONAMENTO DA EXECUÇÃO AOS BENS DOS SÓCIOS - INTERPOSIÇÃO DE RECURSO PELA PRÓPRIA EMPRESA - AUSÊNCIA DE INTERESSE - NÃO CONHECIMENTO.

A empresa agravante não tem interesse para defender, em nome próprio, direito de terceiro, posto que a decisão agravada, ao redirecionar a execução aos bens dos sócios da empresa, não lhe causou prejuízo, bem como pode levar à satisfação da dívida trabalhista de modo mais célere e efetivo. (TRT-24 01245006920085240001, Relator: NICANOR DE ARAÚJO LIMA, Data de Julgamento: 09/06/2015, 1ª TURMA)

Ninguém pode em nome próprio, pleitear direito alheio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico (art. 6º do CPC). (TRT-2-AP: 02087006920065020040 SP 02087006920065020040 A20, Relator: MARIA DE LOURDES ANTONIO, Data do Julgamento: 24/09/2015, 17ª TURMA, Data de Publicação: 06/10/2015)

Mesmo analisando o mérito da impugnação, ainda assim, não assiste razão, pois conforme se pode observar nas matrículas do imóvel penhorado, a garantia hipotecária foi instituída em 28 de março de 1995 (R- 9259), e em 31 de maio de 2000 foi LIBERADO parte do imóvel oferecido em hipoteca, conforme AV - 5/9259, ou seja, há mais de 20 anos sem que se tenha conhecimento de qualquer execução do contrato celebrado, sendo certo que eventual direito da hipotética credora hipotecária já estaria prescrito, nos termos do §5º, I, art. 206 do Código Civil.

Por fim, para estancar qualquer alegação de nulidade de um suposto terceiro, a intimação deve respeitar o disposto no art. 889, V do CPC, que diz:

Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência:

... V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução.

Em relação às áreas lançadas nas matrículas do imóvel após os desmembramentos, e constante do Auto de Penhora ID c32e415, observa-se que houve erro material do Senhor Oficial de Justiça Avaliador Federal quando do somatório da área total penhorada (complexo hoteleiro), conforme análise que se passa a detalhar:

I - A matrícula original do imóvel de nº **9.259** possuía uma área total de **445.817,63m²**, da qual foram desmembrados dois imóveis: um com área de **226.377,10m²**, que gerou a matrícula **27.886**, outro com área de **42.946,42m²**, que gerou a matrícula **27.887**;

II - O imóvel (ÁREA I) de matrícula **27.886** sofreu desmembramento de uma área de **210.582,38m²** em favor da COLUMBIA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA, gerando a matrícula 27.899 (não fez parte da penhora), restando uma área remanescente de **15.794,72m²**;

III - O imóvel (ÁREA II) de matrícula **27.887** sofreu permuta de uma área de **25.986,42m²** em favor da COLUMBIA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA, gerando a matrícula 27.902, onde está construído o TROPICAL EXECUTIVE AND RESIDENCE HOTEL (FLAT), que não fez parte da penhora e corretamente certificado pelo Senhor Oficial de Justiça (ID f20adad), restando uma área remanescente de **16.960,00m²**;

IV - Todos os imóveis estão unificados formando um todo com área de **209.248,83m²** e não 235.235,25m² como foi certificado pelo Sr. Oficial de Justiça no Auto de Penhora de ID c32e415.

Portanto, a penhora recaiu sobre os imóveis registrados no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis, Livro 2 - Registro Geral, Matrículas: **9.259**, com área de 176.494,11m², **27.886**, com área de 15.794,72m² e **27.887**, com área de 16.960,00m², no total **209.248,83m²** e não 235.235,25m² como certificado pelo Senhor Oficial de Justiça Avaliador Federal no Auto de Penhora de ID c32e415, o que deve ser retificado por tratar-se de erro material, que pode ser corrigido de ofício pelo Juiz a qualquer tempo, e que, no presente caso, não vem a causar prejuízo à executada e não invalida os atos já praticados. Nesse sentido, podemos citar o Acórdão do TRT da 13ª Região:

RECURSO ORDINÁRIO. CORREÇÃO DE ERRO MATERIAL NA SENTENÇA. INTELIGÊNCIA DAS DISPOSIÇÕES CONTIDAS NO ART. 833 DA CLT E 463, I, DO CPC. A lei expressamente prevê que o magistrado pode corrigir, de ofício, ou por provocação da parte interessada, a qualquer tempo, o erro evidente ou de escrita, bem como os erros de cálculos (CLT, art. 833). O Código de Processo Civil (art. 463, I), também autoriza a correção, a qualquer tempo, das inexatidões materiais e dos erros de cálculos. Verificado erro material na sentença, determina-se a correção da redação da parte final do dispositivo. Recurso ordinário dos reclamados a que se dá parcial provimento para, corrigindo erro material encontrado na sentença, determinar a retificação da parte final do dispositivo. VIGIA DE PROPRIEDADE RURAL. EMPREGADO DOMÉSTICO. CONFIGURAÇÃO. Uma vez caracterizada a prestação de serviços pelo empregado, como vigia noturno da propriedade dos reclamados, que não explorar a atividade econômica, a relação jurídica mantida entre as partes evidencia-se como a de trabalho doméstico, assim reconhecida na decisão de primeiro grau. Recurso adesivo de autor a que se nega provimento. (TRT-13-RO: 000320070201451300230003200-0.2014.5.13.0023, Data de Julgamento: 09/12/2014, 1ª Turma, Data de Publicação: 15/12/2014)

Da alegação do suposto erro do Oficial de Justiça Avaliador com relação ao valor da avaliação do imóvel, entende-se precluso tal questionamento, tendo em vista que o Juízo de origem concedeu à executada, através de seus patronos, prazo para interpor, querendo, embargos à execução (ID 1ebe74f), tendo expirado tal prazo no dia 29/01/2019 (ID 0f7229d) sem qualquer insurgência da executada contra a avaliação do imóvel. Ato contínuo, a penhora foi julgada válida e subsistente (despacho de ID 3ce62fa), conforme o Auto de Penhora de ID c32e415.

A nulidade dos atos processuais deve ser alegada na primeira oportunidade que couber à parte falar nos autos, sob pena de preclusão (art. 278, CPC). Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO DE REVISTA. EXECUÇÃO. PRECLUSÃO. MATÉRIA INFRACONSTITUCIONAL. SÚMULA nº 266 DO TST. A admissibilidade do recurso de revista contra acórdão proferido em execução de sentença depende de demonstração inequívoca de violação direta à Constituição Federal, a teor do contido na súmula nº 266 do TST e no art. 896, § 2º, da CLT. No caso vertente, o Tribunal regional negou provimento ao agravo de petição, confirmando a preclusão operada em torno da alegação da executada, porquanto esta não suscitou, oportuna e tempestivamente, a nulidade, quedando-se silente após a ciência da penhora, primeira oportunidade em que poderia ter se manifestado nos autos. Verifica-se que a controvérsia foi solucionada à luz da legislação infraconstitucional de regência (art. 245 do CPC), não havendo, assim, como se divisar violação direta e literal do art. 5º, incisos XXII, LIV e LV, da Constituição Federal. Decisão agravada que deve ser mantida. Agravo de instrumento a que se nega provimento. (TST-AIRR: 851404319955050024 85140-43.1995.5.05.0024, Relator: Walmir Oliveira da Costa, Data de Julgamento: 14/12/2011, 1ª Turma, Data de Publicação: DEJT 19/12/2011)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. SUSPENSÃO DE LEILÃO. REAVALIAÇÃO. DESCABIMENTO. INTEMPESTIVIDADE DO PEDIDO. ART. 13, § 1º LEF. A oportunidade de contraditório e os meios de defesa foram respeitados, devendo ser mantida a praça designada, porque nenhuma nulidade está a justificar seu cancelamento. Além do mais, a insurgência da recorrente, neste momento, é intempestiva, conforme dispõe o § 1º do art. 13 da LEF que não possibilita a impugnação da avaliação após a publicação do edital de leilão, por ocorrência da preclusão. (TRF -4 - AGRAVO DE INSTRUMENTO AG 50267363020144040000 5026736-30.2014.404.0000, Relator: MARIA DE FÁTIMA FREITAS LABARRÈRE, Data de Julgamento: 26/11/2014, PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: D.E. 27/11/2014)

Em que pese a preclusão operada quanto à impugnação ao valor da avaliação do imóvel, também não se vislumbra no caso concreto, nenhuma hipótese do art. 873 do CPC para que o Juízo determine nova avaliação, como sugere a executada, para que seja considerado o valor atribuído ao imóvel nos autos do processo nº 021060-22.2010.8.04.0001 do Tribunal de Justiça do Amazonas, tendo em vista que o Juiz não pode ficar adstrito a outro laudo de avaliação realizado por outro órgão.

Além do mais, o Oficial de Justiça foi bastante diligente e criterioso na avaliação, esclarecendo o Juízo sobre dúvidas quanto à localização da estrutura hoteleira;

levou em consideração a área privilegiada onde está edificado o imóvel; informou sobre o estado precário em que se encontra o hotel, precisando de reforma e investimento de capital de grande monta para que recupere seu status de 5 estrelas, e certificou que dos 600 (seiscentos) apartamentos que possui, 40% (quarenta por cento) estão desativados e o restante em estado precário com enxovais e mobiliários totalmente ultrapassados.

Por todo o exposto, julgo parcialmente procedente a IMPUGNAÇÃO - NULIDADES - SUSPENSÃO DA HASTA PÚBLICA apresentada por COMPANHIA TROPICAL DE HOTEIS DA AMAZONIA, para tão somente corrigir mero erro material constante do Auto de Penhora de ID c32e415, no que tange à área total penhorada, nos seguintes termos: onde se lê: "Os três imóveis, de fato, estão unificados formando um todo maior **com área de 235.235,25m²** e suas benfeitorias (complexo hoteleiro) foram edificadas levando em conta essa unificação", leia-se: "Os três imóveis, de fato, estão unificados formando um todo maior **com área de 209.248,83m²** e suas benfeitorias (complexo hoteleiro) foram edificadas levando em conta essa unificação", devendo ser informado tal retificação pelo Leiloeiro Oficial do TRT11, senhor Brian Galvão Frota, no momento do pregão do imóvel, visando resguardar eventual direito de terceiro arrematante. Improcedentes os demais pedidos, tendo em vista que não se vislumbra nenhuma nulidade a justificar o cancelamento da hasta pública designada para ocorrer no dia 25/07/2019, que deve ser mantida.

Dê-se ciência.

DJALMA MONTEIRO DE ALMEIDA

Juiz Coordenador do NAE-CJ e da SHP do TRT da 11ª Região

A empresa, após a Decisão, interpôs Agravo de Petição (ID. 5f19d6d). Nesta Cautelar repete os argumentos da manifestação e do Agravo de Petição.

Alega ausência de notificação de terceiros interessados, informando que o "habite-se" do Hotel Tropical encontra-se devidamente averbado na **matrícula nº 9.259** está registrada a GARANTIA HIPOTECÁRIA em favor BRASILIAN AMERICAN MERCHANT BANK, em 28/03/1995, da totalidade do imóvel havendo assim direito de terceiros, amparados pela legislação vigente da matrículas constantes do auto de penhora. Na **matrícula nº 27.887**, denominada Área II, na sua abertura foi registrada 42.946,42m², em 31/05/2000, porém no AV.1/27.887, de 13/06/2000 foi averbada Escritura Pública de Promessa de Permuta, de parte do imóvel medindo 25.986,42m², à COLUMBIA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA, conforme matrícula nº 27.902, do Cartório do 3º ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, restando uma área de 16.960 m², alega que o laudo do Oficial de Justiça considerou a área total da matrícula nº 27.887, ocorre que já havia desmembramento, ressaltando que nesta área está instalado o TROPICAL EXECUTIVE AND RESIDENCE HOTEL, com incorporação registrada no R.3/27.902, constando dezenas de registros de compra e venda em favor de terceiros adquirentes das unidades autônoma. Além do mais, o Flat não faz parte da reclamada, não podendo ser objeto da hasta pública.

Aponta ainda, erro gravíssimo do Oficial de Justiça Avaliador, ao declarar unificação inexistente, inclusive descrevendo de forma incorreta a área total. Relata os desmembramentos das matrículas nº 9.259, nº 27.886 e nº 27.887. O Meirinho não considerou o desmembramento, contabilizando a área total da matrícula 27.887, incluindo a área do TROPICAL EXECUTIVE AND RESIDENCE HOTEL.

Na penhora, os imóveis objeto das matrículas n.º 9.259 27.886 e 27.887 do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital, encontram-se unificados, formando um todo maior de 235.235,25m², embora se encontrem em matrículas autônomas e que jamais foram objeto de unificação, e que nesse caso o registrador seria obrigado a proceder a abertura de nova matrícula com encerramento/cancelamento das matrículas primitivas, conforme previsto no Art. 233 inciso III c/c 234 da Lei 6.015/73.[1] Assim, não se pode tratar de matrículas objeto de Hasta Pública como um único imóvel, pois tal entendimento infringe gravemente a Lei de Registros Públicos, devendo constar no laudo os valores de cada um dos imóveis. O avaliador tem por obrigação legal, atribuir o valor individual de cada um deles, e assim seguir o Poder Judiciário por respeito a Legislação vigente, resguardando assim a ordem pública.

Acrescenta erro material na descrição do imóvel divergente do constante no auto de penhora. Inexistência de unificação dos imóveis das matrículas nºs 9.259, 27.886 e 27.887, em total desrespeito a Lei n. 6.015/73.

Não há que se falar em preclusão, por se tratar de matéria de ordem pública, pois tais vícios apontados deveriam se conhecidos pelo Juízo de ofício.

Impugna o Auto de Penhora e Avaliação, por ausência de descrição detalhada, exemplificando, que não menciona a área construída da estrutura hoteleira, nem as benfeitorias, equipamentos, instalações, os 4 geradores e 2 subestações e nem menciona o PIER. Considerando ainda, fora do preço de mercado, a avaliação da área correspondente a 235.235,25 m² no valor de R\$60.000.000,00.

Requer, em síntese, o deferimento da tutela cautelar em caráter antecedente, para que seja atribuído efeito suspensivo ao agravo de petição interposto, determinando a suspensão da hasta pública a ser realizada em 25/07/2019, até o julgamento final do Agravo de Petição.

É O RELATÓRIO.

O *fumus boni juris*, por existir nesse primeiro momento um juízo de probabilidade e verossimilhança.

A controvérsia reside em analisar se os autos de avaliação e penhora dos imóveis delineados na lide, cumpriram os rigores da lei. Várias nuances legais foram abordadas: a unificação do imóvel sem o devido registro, a avaliação em conjunto, equívocos na dimensão dos imóveis, inexistência de avaliação específica para cada imóvel e as benfeitorias existentes.

O *periculum in mora*, também está presente, tendo em vista que a realização da hasta pública, já designada para o dia 27.07.2019 (ID. 4693090 - Pág. 2), sem a observância dos requisitos legais poderá causar danos irreparáveis não só ao ora requerente, mas também à parte e terceiros.

Registre-se, por oportuno, que na própria ação principal a ser ajuizada pela requerente, o Juiz do feito, após resposta da requerido, certamente decidirá a questão nos limites das normas legais, podendo até mesmo, se for o caso, manter ou revogar a presente liminar.

Diante do exposto, **concedo a liminar requerida** na presente Medida Cautelar *Inaudita Altera Pars*, pois presentes o *fumus boni juris* e o *periculum in mora*, no sentido de determinar a **SUSPENSÃO da Hasta Pública** designada para ocorrer no dia 25/07/2019, até a apreciação da matéria do Agravo de Petição constante do processo nº **0001572-02.2010.5.11.0004**.

Intime-se a requerente.

Dê-se ciência ao Juízo do Núcleo de Apoio à Execução e de Cooperação Judiciária - NAE-CJ deste E. Tribunal do Trabalho.

Cite-se o requerido para, querendo, contestar a ação no prazo de 5 (cinco) dias, indicando as provas que, porventura, pretenda produzir.

Cumpra-se.

Em: 23.07.2019

DAVID ALVES DE MELLO JÚNIOR

Desembargador do Trabalho

[1] Art. 233 - A matrícula será cancelada:

I - por decisão judicial;

II - quando em virtude de alienação parciais, o imóvel for inteiramente

transferido a outros proprietários;

III - pela fusão, nos termos do artigo seguinte. (grifo nosso)

Art. 234 - Quando dois ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo

proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a

fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as

primitivas.

SUMÁRIO

Documentos			
Id.	Data de Juntada	Documento	Tipo
304fd83	23/07/2019 15:23	Decisão	Decisão