



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Vara Regional Empresarial de Porto Alegre

Rua Manoelito de Ornelas, 50 - Bairro: Praia de Belas - CEP: 90110230 - Fone: (51) 3210-6500 - Email:
frpoacentvfac@tjrs.jus.br

**FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAS, MICROEMPRESAS E
EMPRESAS DE PEQUENO PORTE Nº 5119022-07.2020.8.21.0001/RS**

AUTOR: BRONZATTO E CIA LTDA (MASSA FALIDA/INSOLVENTE)

RÉU: OS MESMOS

DESPACHO/DECISÃO

Conforme anteriormente relatado nestes autos, o imóvel submetido à venda judicial, e arrematado em ato decorrente destes autos já havia sido arrematado anteriormente (no ano de 2017), não tendo o arrematante realizado, oportunamente, o respectivo registro da carta correlata, perante o competente Registro Imobiliário.

Apesar da grande celeuma decorrente desse fato, sobreveio aos autos o acordo do evento 64, DOC1, no qual ambos o primitivo arrematante ajustou o dever de indenizar o segundo arrematante, ambos postulando ver tornado ineficaz a arrematação ocorrida nestes autos, no ano de 2019, com a respectiva devolução do valor pago pelo bem, pela Tripoli.

Considerando a mútua vontade manifestada por ambos, no que tange ao dever indenizatório de R\$ 40.000,00, já pagos pelo arrematante primitivo, diretamente à Tripoli, tenho que o ajuste merece parcial acolhida, sendo, portanto, devidamente homologado, apenas em tal ponto.

Decorrência lógica de tal acordo, e diante do impasse verificado nestes autos, sem contribuição deste Juízo, mas causado pelo anterior arrematante (que não efetuou o oportuno ato registral), tenho que a venda judicial realizada ao arrematante Tripoli deve ser tornada sem efeito, inclusive, pelo fato de que os respectivos arrematantes já resolveram a pendência amigavelmente (conforme citado evento 64).

Assim, torno sem efeito a arrematação havida nos presentes autos (no tocante ao imóvel de matrícula 7889, do Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS), arrematado por Tripoli Empreendimentos Imobiliários Ltda., razão pela qual o valor depositado nos autos, referente apenas ao pagamento efetuado pela arrematação do imóvel, deverá ser-lhe devolvido (à Tripoli), mediante alvará (mas observado o que adiante segue).

Sinalo, todavia, que não há falar em inobservância do pagamento da verba honorária devida ao leiloeiro, uma vez que este, de forma regular, realizou o trabalho para o qual restou devidamente nomeado, uma vez que este não possuía prévia ciência da anterior arrematação perfectibilizada, sem subsequente registro, por aquele primitivo arrematante.

Ademais, não se revela possível conceber que os arrematantes, entre si, entabulem ajuste (conforme item "d", do evento 64), criando obrigações a terceiro (leiloeiro), que sequer participou da mútua avença. E tal fato, por si, justifica a impossibilidade de homologação do acordo, neste ponto.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Vara Regional Empresarial de Porto Alegre

Ainda que a arrematante Tripoli também tenha sido lesada, em razão da inércia do anterior arrematante, esta já aceitou, por liberalidade, a indenização acertada com aquele, conforme ajuste do evento 64, por montante que entendeu suficiente.

Diante disso, repito, apenas tal ponto do acordo do evento 64 vai homologado (ajuste indenizatório entre arrematantes), uma vez que salvaguardado pela autonomia privada, regularmente manifestada entre os envolvidos.

Por todo o arrazoado acima, indefiro o pleito da Tripoli, referente ao intento de perda, pelo leiloeiro, dos honorários decorrentes da venda judicial em comento, reconhecendo o direito deste em receber a verba honorária respectiva, fruto de sua regular atuação nesse feito.

Portanto, intinem-se as partes da presente decisão, bem como o primitivo arrematante, sobre a homologação do acordo do evento 64, no que tange a indenização ajustada entre ele e a empresa Tripoli (referente aos R\$ 40.000,00).

No que tange ao valores depositados pela Tripoli, em razão da arrematação frustrada, deverá ser-lhe devolvido referido montante, descontada a comissão do leiloeiro (5% do valor da venda, conforme fixado no evento 1, DOC114 - página 1).

Sendo assim, do depósito existente nestes autos, no montante de R\$ 89.323,45, expeça-se alvará ao leiloeiro, no montante de R\$ 4.466,17, devolvendo-se o saldo remanescente à empresa Tripoli, igualmente mediante alvará.

Ainda, officie-se ao Registro de Imóveis de Capão da Canoa, ordenando seja levantada a indisponibilidade antes anotada, referente ao imóvel de matrícula 7889.

Intinem-se da presente decisão, o falido, o administrador judicial, o Ministério Público, bem como as pessoas mencionadas no documento do evento 64.

Documento assinado eletronicamente por **GILBERTO SCHAFFER, Juiz de Direito**, em 11/11/2022, às 19:58:26, 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 **10028643703v26** e o código CRC **a7490316**.

5119022-07.2020.8.21.0001

10028643703.V26