



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional
Procuradoria-Seccional da Fazenda Nacional em Campinas

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DO TRABALHO NÚCLEO DE GESTÃO DE PROCESSOS DE EXECUÇÃO DO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO EM CAMPINAS

ACOMPANHAMENTO ESPECIAL

Processo(s) nº(s.) 0128800-22.2001.5.15.0114

A **UNIÃO** (Fazenda Nacional) vem à presença de Vossa Excelência, com base no art. 889 c.c. art. 675 do CPC, apresentar **EMBARGOS À ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR**, em face de **MMG CONSULTORIA & ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 18.993.178/0001-46, com endereço sito a Alameda Santos, 1940, 2º andar, Conjunto 21, Cerqueira Cesar, São Paulo/SP, CEP 01418-102 e **GUARANI FUTEBOL CLUBE**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 46.072.179/0001-93, com endereço sito a Avenida Imp D Tereza Cristina, 11, Praça Esportiva, Jardim Proença, Campinas/SP, CEP 13204-500 pelos motivos de fato e de direito a seguir deduzidos.

I – DOS FATOS E SUA LIDE

No referido processo em epígrafe foi estabelecido a unificação e execução coletiva dos credores trabalhistas contra o Guarani Futebol Clube com vistas a satisfação do crédito, especialmente diante da fluidez dos créditos esparsos em centenas de reclamações trabalhistas e em andamento em outras Justiças com os créditos da União.



De fato, o procedimento imprimido naqueles autos, encontra fundamento de validade no Provimento GP nº 02/2013 deste Egrégio Tribunal Regional do Trabalho que permite ao magistrado a unificação e reunião de processos executivos contra um mesmo devedor a fim de imprimir utilidade a satisfação do crédito.

A empresa Maxion Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 30/03/2015 arrematou os bens imóveis levados aos leilões compostos das matrículas nº 432, 9542, 12046, 75065, 79639 e transcrição nº 21716 pelo valor de R\$ 105.000.000,00 mediante prestação.

A pedido da União a Justiça Federal no processo nº 00145014520064036105 e apensos que tramitam na 5ª Vara Federal de Campinas determinou a penhora no rosto dos autos no valor de R\$ 75.833.111,19, com emissão de auto de penhora formalizado. Outrossim, os demais autos de penhoras realizados através dos processos nºs 0001533-65.2015.403.6105 (R\$ 342.246,10) e 0007929-97.2011.403.6105 (R\$ 92.080,39).

No julgamento dos embargos à arrematação propostos por Guarani Futebol Clube e MMG Consultoria & Assessoria Empresarial Ltda., Vossa Excelência reconheceu erros e nulidades afetas a avaliação dos imóveis que compõe o “Estádio Brinco de Ouro da Princesa” consistente na ausência de inclusão de todas as matrículas na avaliação realizada pela Justiça do Trabalho, arrematação considerada como preço vil, extemporaneidade da proposta da arrematante, referindo-se expressamente que o valor de avaliação deve corresponder a R\$ 410.000.000,00.

Em ato sucessivo, afastou-se algumas propostas e não levando em conta outras insertas nos autos acolheu o pedido de alienação por iniciativa particular, deduzido pelo participante do leilão em embargos à execução, e deferiu a alienação diretamente à MMG Consultoria & Assessoria Empresarial Ltda pelo valor de R\$ 105.500.000,00 e mais recursos destinados diretamente ao executado, e que os créditos tributários seriam objeto de negociação entre as partes desconsiderando a penhora realizada no rosto dos autos.



Inconformada a Embargante apresentou agravo de petição contra a decisão que deferiu a alienação por iniciativa particular sendo autuado em 27/10/2015 e remetido ao Egrégio Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região para regular processamento.

Em 05/08/2016 o Egrégio Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pelo voto condutor do Juiz Relator MARCELO BUENO PALLONE da Terceira Turma da 6ª Câmara não conheceu do recurso apresentado pela Embargante consignando expressamente que a questão deve ser debatida previamente via embargos contra a alienação por iniciativa particular.

II – DO DIREITO E DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

II.1 – TERCEIRO INTERESSADO. LEGITIMIDADE DA UNIÃO.

O Código de Processo Civil admite expressamente que terceiros com interesse jurídico possam intervir no processo em qualquer momento e apresentar recursos contra decisão judicial que atinja seu patrimônio jurídico, ou seja, com reflexos na sua relação jurídica com uma das partes.

No presente processo de execução coletiva foi alienado o único patrimônio até então disponível da executada, os bens imóveis levados aos leilões compostos das matrículas nº 432, 9.542, 12.046, 75.065, 79.639 e transcrição nº 21.716, que inclusive estavam penhoradas nas ações de execuções fiscais em trâmite na 5ª Vara Federal de Campinas.

Não obstante, a Justiça Federal no processo nº 00145014520064036105 e apensos que tramita na 5ª Vara Federal de Campinas determinou a penhora no rosto dos autos no valor de R\$ 75.833.111,19, com emissão de auto de penhora formalizado. E outrossim, dos autos nºs 0001533-65.2015.403.6105 (R\$ 342.246,10) e 0007929-97.2011.403.6105 (R\$ 92.080,39), totalizando R\$ 76.267.437,68.

A partir deste momento, diante da decisão de alienação por iniciativa particular remetendo a União a receber seus créditos mediante negociação direta, e



outrossim, ter sido instaurado o concurso de credores amparada por penhora no rosto dos autos houve a assunção de legitimidade processual.

II.2 – TEMPESTIVIDADE. POSSIBILIDADE DE OFERECIMENTO DE EMBARGOS À ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR. DECISÃO DO EGRÉGIO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO.

O Egrégio Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região em julgamento do agravo de petição não conhecendo assentou que:

“E, sendo assim, mais uma vez repise-se, que após a expedição regular do Termo de alienação, consoante o disposto no revogado artigo 685-C do CPC (agora correspondente ao artigo 880 do NCPC) e no Provimento GP/CR nº 04/2014 deste E. Tribunal Regional do Trabalho é evidente que as partes poderão, caso queiram, **no prazo de 05 (cinco) dias contados da assinatura do referido Termo, apresentar suas respectivas razões de impugnação ou embargos à alienação, nos termos do artigo 746 do CPC c/c com o artigo 884 da CLT**, tendo em vista que a decisão que declara viável a alienação por iniciativa particular e determina a expedição do Termo possui **natureza interlocutória**.

Desta forma, por óbvio, não há que se falar em nenhum prejuízo e muito menos em violação ao direito à ampla defesa e ao contraditório dos ora agravantes.

Aliás, para afastar qualquer dúvida quanto à natureza da decisão que declara viável a alienação por iniciativa particular, leciona Luiz Rodrigues Wambier (*in* Curso avançado de processo civil, Wambier, Almeida, Talamini, volume 2: execução – 10ª edição revisada, atualizada e ampliada – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008, páginas 203/204), em suma, que a decisão sobre o pedido de alienação por iniciativa privada e aquela que fixa os parâmetros que nela deverão ser observados **possuem natureza interlocutória**.

Assim, uma vez que a r. decisão agravada de fls. 3796/3803 possui inegavelmente natureza interlocutória, sem cunho terminativo, tal é irrecorrível de imediato nesta Justiça Especializada e, portanto, dela não se admite o processamento de Agravo de Petição.

(...)

Concluindo e sintetizando: **o Agravo de Petição interposto pela União colimando a reforma da decisão judicial agravada, limitada tal insurgência “à alienação por iniciativa particular realizada de imprevisto após o cancelamento da arrematação” não pode ser conhecido, porquanto incabível, pois estamos diante de decisão meramente interlocutória, que deveria antes ser discutida em sede de embargos à alienação, não comportando, destarte, imediata rediscussão em grau de jurisdição superior, sob pena de supressão de instância**”.



Não obstante, a MAXXION EMPREENDIMENTOS ajuizou um mandado de segurança contra a alienação por iniciativa particular sob nº 0006361-69.2015.5.15.0000 que fora concedida liminar para proibir a expedição de carta de alienação até transito em julgado a decisão.

Referido mandado de segurança está em tramitação com interposição de recurso ordinário convertido em agravo regimental e atualmente com oferecimento de parecer pelo Ministério Público do Trabalho.

Destarte, em razão do julgamento do agravo de petição e do mandado de segurança não houve a assinatura pelo arrematante, pelo executado e retirada da carta de alienação.

A Consolidação das Leis do Trabalho prevê:

“Art. 884 - **Garantida a execução ou penhorados os bens, terá o executado 5 (cinco) dias para apresentar embargos, cabendo igual prazo ao exeqüente para impugnação.**

§ 1º - A matéria de defesa será restrita às alegações de cumprimento da decisão ou do acordo, quitação ou prescrição da dívida.

§ 2º - Se na defesa tiverem sido arroladas testemunhas, poderá o Juiz ou o Presidente do Tribunal, caso julgue necessários seus depoimentos, marcar audiência para a produção das provas, a qual deverá realizar-se dentro de 5 (cinco) dias.

§ 3º - Somente nos embargos à penhora poderá o executado impugnar a sentença de liquidação, cabendo ao exeqüente igual direito e no mesmo prazo. [\(Incluído pela Lei nº 2.244, de 23.6.1954\)](#)

§ 4º Julgar-se-ão na mesma sentença os embargos e as impugnações à liquidação apresentadas pelos credores trabalhista e previdenciário. [\(Redação dada pela Lei nº 10.035, de 2000\)](#)

§ 5º Considera-se inexigível o título judicial fundado em lei ou ato normativo declarados inconstitucionais pelo Supremo Tribunal Federal ou em aplicação ou interpretação tidas por incompatíveis com a Constituição Federal”. [\(Incluído pela Medida provisória nº 2.180-35, de 2001\)](#)

O Código de Processo Civil de 1.973 proclamava, vigente a data da decisão judicial:

“Art. 685-C. Não realizada a adjudicação dos bens penhorados, o exeqüente poderá requerer sejam eles alienados por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor credenciado perante a autoridade judiciária. [\(Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006\)](#).

§ 1º O juiz fixará o prazo em que a alienação deve ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo (art. 680), as condições de pagamento e as



garantias, bem como, se for o caso, a comissão de corretagem. [\(Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006\).](#)

§ 2º **A alienação será formalizada por termo nos autos, assinado pelo juiz, pelo exeqüente, pelo adquirente e, se for presente, pelo executado, expedindo-se carta de alienação do imóvel para o devido registro imobiliário, ou, se bem móvel, mandado de entrega ao adquirente.** [\(Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006\).](#)

§ 3º Os Tribunais poderão expedir provimentos detalhando o procedimento da alienação prevista neste artigo, inclusive com o concurso de meios eletrônicos, e dispor sobre o credenciamento dos corretores, os quais deverão estar em exercício profissional por não menos de 5 (cinco) anos. [\(Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006\).](#)

Art. 746. **É lícito ao executado, no prazo de 5 (cinco) dias, contados da adjudicação, alienação ou arrematação, oferecer embargos fundados em nulidade da execução, ou em causa extintiva da obrigação, desde que superveniente à penhora, aplicando-se, no que couber, o disposto neste Capítulo.** [\(Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006\).](#)

§ 1º Oferecidos embargos, poderá o adquirente desistir da aquisição. [\(Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006\).](#)

§ 2º No caso do § 1º deste artigo, o juiz deferirá de plano o requerimento, com a imediata liberação do depósito feito pelo adquirente (art. 694, § 1º, inciso IV). [\(Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006\).](#)

§ 3º Caso os embargos sejam declarados manifestamente protelatórios, o juiz imporá multa ao embargante, não superior a 20% (vinte por cento) do valor da execução, em favor de quem desistiu da aquisição. [\(Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006\).](#)

O Provimento GP/CR nº 04/2014 regulamenta no âmbito do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região a alienação por iniciativa particular:

“Art. 10. **Deferida a alienação, será lavrado o termo de alienação, que será subscrito pelo juiz e conterà todos os requisitos da carta de arrematação** (art. 703 do CPC)”.

“Art. 11. **Formalizada a alienação, expedir-se-á, em favor do adquirente, a carta de alienação do imóvel que conterà as informações exigidas por lei.**

Parágrafo único. Se a venda for na modalidade a prazo, na carta de alienação deverá constar o débito remanescente, que será, necessariamente, garantido por hipoteca sobre o próprio bem, por ocasião do registro, nos moldes dispostos no art. 690 do CPC”.

Excelência em interpretação sistemática e conjunta dos dispositivos citados são cabíveis embargos à alienação por iniciativa particular a qualquer momento processual limitado ao prazo de cinco dias da retirada da carta de alienação assinada pelo arrematante e executado.



Somente com perfectibilidade da alienação por iniciativa particular que se ultima com a expedição do termo e sua respectiva assinatura é que inicia-se o prazo para interposição de embargos à alienação por iniciativa particular, de maneira que, no caso em concreto independente dos autos estarem no Egrégio Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região é tempestivo o presente.

Excelência, não se olvide que o Egrégio Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região no voto do Juiz Relator MARCELO BUENO PALLONE da Terceira Turma da 6ª Câmara deixa claro a possibilidade no caso em concreto da apresentação de embargos à alienação por iniciativa particular.

Dessa forma, deve ser recebido e processado em primeiro grau os embargos à alienação por iniciativa particular.

II.3 - DOS LIMITES DA DECISÃO JUDICIAL RECORRIDA.

A decisão judicial recorrida se limita à alienação por iniciativa particular realizada simultaneamente ao cancelamento da arrematação sem apurar melhores ofertas num prazo razoável a fim de atender a todos os credores da execução coletiva.

Consigna em sua decisão:

Uma vez anulada a arrematação e diante dos termos da Decisão da Correção Parcial 143-44.2015.5.15.0899 passo a analisar **o requerimento de alienação por iniciativa particular, formulada no corpo dos embargos da empresa MMG Consultoria & Assessoria Empresarial LTDA.**

A proposta envolve : a) **o pagamento da importância de R\$ 105.500.000,00 (cento e cinco milhões e quinhentos mil reais), sendo parte aos credores e parte como contrato de patrocínio para o clube réu por 130 meses no valor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais);** b) **a garantia de 14% do VGV (valor geral de vendas) do empreendimento imobiliário a ser construídos nas matrículas alienadas, excluindo-se o Shopping Center e o Hotel;** c) **os valores referentes ao VGV garantirão, no mínimo, a construção de uma arena de 12.000 assentos ampliáveis para 25.000 assentos, um clube social, um centro de treinamento;** d) **a satisfação imediata aos credores, mediante a liberação dos valores depositados e compromisso de depósito da diferença.**



(...).

Após a satisfação dos credores trabalhistas, privilegiados, por força de lei, **o Clube réu terá a oportunidade de renegociar as suas outras dívidas, especialmente as fiscais.** Trata-se da consagração do tão atual princípio da preservação da empresa, muito apropriado ao caso que se assimila a uma recuperação judicial. Com a preservação da empresa o Judiciário Trabalhista concede ao réu a oportunidade de saldar dívidas de outra natureza, principalmente a tributária e a quirografária”.

E no dispositivo:

“Isto posto, à Coordenadoria do Núcleo para que expeça o Termo de Alienação- referentes às matrículas – 9542 – 75065 – 79639- 111.337 – 432 – 12046 - e após providencie o pagamento aos credores dos valores acordados na audiência do dia 10 de junho de 2015, assim como agende sessões de mediação para os processos não coletivizados e para aqueles que ainda pairavam controvérsias sobre os valores devidos. Com relação às matrículas 432 e 12046, para expedição de da carta de alienação, aguarde-se o trânsito em julgado dos embargos de terceiros”.

As razões declinadas na decisão judicial atacada demonstram com propriedade as violações aos preceitos de ordem pública, acarretando prejuízos aos interesses da Embargante, especialmente por que não houve qualquer pagamento ou disponibilidade do total dos recursos alegados (exceto o depósito transferido da Justiça Federal), e outras parcelas constituindo em meras promessas sem comprovação dos valores, e mais destinando parte deles ao executado em detrimento do interesse dos credores que foram relegados à tentativas de recomposição extra autos.

II.4 – NULIDADE DO AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DA JUSTIÇA DO TRABALHO. NECESSIDADE DE RETIFICAÇÕES ATOS E NOVA AVALIAÇÃO POR PROFISSIONAL HABILITADO

O Estádio de Futebol “Brinco de Ouro da Princesa” que era de titularidade do Embargado era composto das seguintes matrículas 432, 9.542, 12.046, 75.065, 79.639 e transcrição nº 21716, conforme evidenciam os documentos em anexo e croqui, demonstrando a complexidade do imóvel que foi objeto de alienação por iniciativa particular.



Contudo, nos autos, mas precisamente às fls. 644/649 houve a penhora do imóvel de matrícula nº 111.337 do 1º Cartório de Registro Imobiliário de Campinas com área de 34.811,23 m² pelo valor de R\$ 210.000.000,00.

Com a justificativa de saneamento dos autos, considerando ser uma execução coletiva, foi prolatado despacho reconhecendo a extensão das penhoras realizadas para incluir os imóveis objeto das matrículas nºs 432, 9.542, 12.046, 75.065, 79.639, imprimindo sequência aos atos de alienação forçada sem que ao menos determinasse nova avaliação judicial.

É fato que a avaliação pelo Oficial de Justiça se limitou a matrícula nº 111.337 do 1º CRI/Campinas não sendo realizada qualquer vistoria nos demais bens imóveis componentes do Estádio de Futebol.

E isso foi reconhecido na decisão dos embargos à arrematação:

“Analisando com mais vagar os extensos volumes, verifico que a avaliação a que fiz referência na audiência não envolvia todas as matrículas, mas apenas a no. 11337 (fl. 647)”.

E que a arrematação por R\$ 105 milhões pela MAXXION EMPREENDIMENTOS se constituía em preço vil:

“Sob tais fundamentos, diante do decidido no tópico anterior, considero que a arrematação ocorreu por preço vil, porque finalizada pelo valor de 50% da avaliação de apenas uma das matrículas e porque muito distante do valor real do bem, ditado pelo próprio mercado imobiliário.”

O Ministério Público do Trabalho com lapidar sapiência reconheceu e apontou a nulidade a ser sanada:

“Inicialmente, é de clareza solar que os valores de avaliação do imóvel na Justiça do trabalho (duzentos e dez milhões de reais- f. 647) e na Justiça Federal (quatrocentos milhões de reais) refletem que há inconsistência em alguma das avaliações, tratando-se de praticamente o dobro do valor. Também é notória a dificuldade de realizar a avaliação do imóvel do executado Guarani Futebol Clube, não há parâmetro a ser seguido, vez que não existe e nem existirá outro imóvel com a mesma dimensão e na mesma localização.

Destarte, necessária nova avaliação a ser realizada e posterior leilão público com ampla concorrência, sendo negativo, aí sim poderá ser realizada a alienação particular levada a efeito pela MM Juíza de 1º grau”.



O Código de Processo Civil de 1973, vigente à época dos fatos regulamenta sobre as avaliações:

“Art. 680. A avaliação será feita pelo oficial de justiça (art. 652), ressalvada a aceitação do valor estimado pelo executado (art. 668, parágrafo único, inciso V); **caso sejam necessários conhecimentos especializados, o juiz nomeará avaliador**, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo”. [\(Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006\).](#)

“Art. 681. **O laudo da avaliação integrará o auto de penhora ou, em caso de perícia (art. 680), será apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo conter:** [\(Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006\).](#)

I - **a descrição dos bens, com os seus característicos, e a indicação do estado em que se encontram;**

II - **o valor dos bens.**

Parágrafo único. Quando o imóvel for suscetível de cômoda divisão, o avaliador, tendo em conta o crédito reclamado, o avaliará em partes, sugerindo os possíveis desmembramentos”. [\(Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006\).](#)

Em toda a avaliação judicial seja procedida por oficial de justiça ou perícia judicial é indispensável que conste a descrição do bem imóvel para sua realística delimitação para produção de todos os efeitos processuais e materiais da penhora e seja avaliado em sua essência espelhado na descrição, ou seja, evitando-se uma elevação ou redução do preço do bem por integrar ou não inserir os bens no auto.

O mestre Araken de Assis (in Manual do Processo de Execução, 8ª edição, 2002, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, p. 609) esclarece sobre os efeitos processuais da penhora da individualização dos bens do patrimônio do executado:

“... parece reconhecível a primeira vista, na apreensão de bens no patrimônio executado, antes garantia genérica de todos os credores, **a criação de um forte vínculo desses bens a satisfação de certo crédito. Ficam eles presos, desde então, à demanda executória sofrem transformações notáveis em seu regime jurídico** e, salvante penhora anterior e outro acontecimento que os liberte do vínculo (v.g., pagamento fundado no art. 651), **é fatal que se destinem ao escopo expropriativo**”.

E arremata sobre a avaliação (op., cit., p. 727):

“Em primeiro lugar, o avaliador descreverá os bens, “com os seus característicos” e indicará, ainda, o “estado em que se encontram” (art. 681, I). Este último elemento é indispensável para não macular a futura alienação



coativa do bem, por força da existência de vícios ocultos ou aparentes entre a coisa arrematada e a anunciada no edital. **Observará o avaliador, via de regra, os dados constantes do auto de penhora (art. 665, III)**, anotando as alterações supervenientes, eis que os bens podem ter sofrido alguma deterioração ou se depreciando, pelo uso normal e inevitável, entre a penhora e o momento da avaliação”.

Excelência é de suma importância que a avaliação contemple todos os bens levados a alienação forçada a fim de imprimir justiça na arrematação e pagamento de todos os credores, na medida do possível, que no caso em concreto poderá em muito superar os créditos trabalhistas e reste saldo para os demais créditos privilegiados e quirografários.

A técnica adotada pelo Oficial de Justiça no caso em concreto foi fazer remissão a matrícula de nº 111.337 do 1º Cartório de Registro Imobiliário de Campinas, desprezando-se as demais, de forma, que a avaliação sendo ato vinculado e subsequente à penhora se limitou apenas ao objeto constricto no ato.

Superada esta questão, demonstrando a nulidade da avaliação realizada é de rigor a determinação de outra avaliação, se for o caso por perícia, utilizando-se dos valores eventualmente depositados em juízo, por serem consideradas custas processuais.

Proclama o novo CPC:

“Art. 873. **É admitida nova avaliação quando:**

I - **qualquer das partes arguir, 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;

III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.

Parágrafo único. Aplica-se o [art. 480](#) à nova avaliação prevista no inciso III do caput deste artigo”.

É importante salientar que a própria Justiça do Trabalho acolhendo a pretensão do Embargado determinou que o Oficial de Justiça realizasse nova avaliação do imóvel que é composto por várias matrículas, não sendo cumprida pela Secretaria – conforme reconhecido em obiter dictum pelo E. Tribunal Regional do



Trabalho da 15ª Região – constitui em fato que deve ser reparado a fim de evitar prejuízos à todos os credores.

O Juiz Relator proclamou em seu voto:

“Atenção. Ocorre que a respeitável decisão, em nenhum momento, repito, em nenhum momento, foi cumprida pela Secretaria do Núcleo de Gestão de Processos em Execução de Campinas. Aqui, advirto, tivesse o decisório sido diligentemente cumprido, com expressa ordem para a realização de nova avaliação do bem imóvel construído, provavelmente, todo esse imbróglgio teria sido evitado.

Mas, a verdade é que isso não ocorreu.

A meu ver, de forma inesperada, relegando-se a ordem judicial para proceder a reavaliação do bem objeto de penhora, foi designada a Hasta Pública nº 01/2015, para o dia 18.03.2015, às 11h, contendo expressamente o praceamento apenas do imóvel de matrícula 111.337 do 1º CRI de Campinas (lote 07), de propriedade do Guarani Futebol Clube, constando descrição e ônus (penhoras) do bem, mantendo-se a avaliação em 210 milhões de reais.

Lembrando que na referida Hasta Pública ficou sugerido o lance mínimo de 60% do valor da avaliação, destacando expressamente o importe de R\$ 126.000.000,00 como lance mínimo (vide fls. 1937/1938). Destaca-se, ainda, conforme Edital de fls. 2179/2182, foi consignado que em caso de lances inferiores ao mínimo ou de forma parcelada, tais condições deveriam ser levadas à apreciação do Juízo (fls. 2183/2190).

Como já mencionado acima, tanto o Clube executado, quanto a própria União, impugnaram a avaliação do imóvel, inclusive, pretendendo que o valor do complexo levado à praça fosse fixado no mesmo montante avaliado pela Justiça Federal”.

E concluiu:

“Assim, ao reverso da tese agravante, é óbvio que a avaliação do complexo do Estádio Brinco de Ouro da Princesa, levada a efeito pelo Oficial de Justiça, não se deu sobre todas as matrículas; bem como houve determinação judicial expressa para que o imóvel fosse reavaliado (nos termos do artigo 683 do CPC/73) e a arrematação do imóvel ocorreu em valor menor que o mínimo de 60% pré fixado na Hasta Pública 01/2015, acarretando, de qualquer forma que se analise, arrematação por preço vil”.

É bem da verdade que o E. Tribunal Regional do Trabalho não anulou a arrematação por preço vil, diante dos limites impugnados naquele recurso, mas que isso não impede a declaração de nulidade pelo juízo como deu claro por meio destes Embargos.



Excelência verificando-se os fatos imputados que acarretam com a inevitável decretação de nulidade, por violação de norma de ordem pública, decretáveis de ofício e argúveis a qualquer momento, deve ser declarada a sua extensão com necessária determinação de invalidade da avaliação e os atos consequentes como o leilão anulado e alienação por iniciativa particular.

II.5 – NULIDADE DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR. DESCUMPRIMENTO DO ART. 685-C C/C ART. 680 DO CPC E DO ART.7, INCISO II E ART. 9 DO PROVIMENTO GP-CR Nº 04/2014.

Na remota possibilidade de Vossa Excelência não entender ser o caso de decretação de nulidade por erro na penhora e avaliação com a consequência processual aos demais atos subsequentes diante da causalidade identificada, deve ser reconhecida a nulidade da alienação por iniciativa particular conforme razões abaixo declinadas.

O Código de Processo Civil alterado pela reforma promovida pela Lei nº 11.382/06 na tentativa de modernizar o processo judicial e implementar novas ferramentas de satisfação dos credores, instituiu a modalidade de expropriação forçada denominada de alienação por iniciativa particular, vazada nos seguintes termos:

“Art. 685-C. Não realizada a adjudicação dos bens penhorados, o **exequente poderá requerer sejam eles alienados por sua própria iniciativa** ou por intermédio de corretor credenciado perante a autoridade judiciária. [\(Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006\).](#)

§ 1º **O juiz fixará o prazo em que a alienação deve ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo (art. 680), as condições de pagamento e as garantias, bem como, se for o caso, a comissão de corretagem.** [\(Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006\).](#)

§ 2º **A alienação será formalizada por termo nos autos, assinado pelo juiz, pelo exequente, pelo adquirente e, se for presente, pelo executado, expedindo-se carta de alienação do imóvel para o devido registro imobiliário, ou, se bem móvel, mandado de entrega ao adquirente.** [\(Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006\).](#)

§ 3º Os Tribunais poderão expedir provimentos detalhando o procedimento da alienação prevista neste artigo, inclusive com o concurso de meios eletrônicos, e dispor sobre o credenciamento dos corretores, os quais deverão estar em exercício profissional por não menos de 5 (cinco) anos”.



A alienação por iniciativa particular pode ser feita por duas maneiras: i) diretamente pelo exequente, ou ii) por intermédio de corretor credenciado perante a autoridade judiciária.

O Código do Processo Civil estabeleceu alguns requisitos de ordem pública a serem observados para a concretização da referida alienação com alternativa aos leilões judiciais como a necessidade de estabelecer prazo razoável, a forma de publicidade, o preço mínimo e as garantias.

É deveras relevante que o magistrado fixe previamente as condições do negócio jurídico a ser realizado entre o executado, exequentes e terceiros interessados com vistas consecução do ato final que é a alienação.

A necessidade de se estabelecer um prazo razoável e a forma de publicidade envolve a nítida relação do alcance da maturidade da alienação com a outorga de condições, com ambiente propício a ampla competitividade e obtenção de propostas mais vantajosas.

Dando oportunidade a um prazo razoável o cenário poderia ser alterado com grandes possibilidades reais e concretas de que o valor objeto da alienação poderia ser mais elevado ou em menores prestações, com vistas a atender aos interesses de todos os credores e não apenas aos trabalhistas.

Candido Rangel Dinamarco (in Instituições de Direito Processual Civil, Volume IV, 3ª edição, 2009, Malheiros Editores, p. 648) atente a esta realidade explicita que:

“... resulta claramente do sistema da alienação por iniciativa particular, que esse requerimento do exequente deve propor parâmetros para a alienação, entre os quais o valor mínimo, forma de pagamento, considerações gerais da operação a ser realizada, garantias a serem exigidas, etc. Esses parâmetros, tais como formulados pelo exequente ao requerer ou impostos pelo juiz ao decidir (art. 685-C, § 1º), serão necessariamente observados quando a operação vier a ser anunciada, negociada e afinal realizada”.

(...).

“É clara a intenção de instituir uma possível licitação entre pretendentes, mediante a qual será mais provável obter condições mais favoráveis, sendo sadia a competição”.



No caso em concreto, o pedido de alienação por iniciativa particular foi do Embargado, MMG Consultoria & Assessoria Empresarial Ltda., e a decisão foi deferida de forma antecipada sem dar oportunidade a outros possíveis interessados – pois as audiências foram para esclarecimentos aos credores – excluindo outros em fases anteriores por mero descumprimento de formalidades, violando a exegese e ideais da norma jurídica.

Data maxima venia, a decisão judicial excluiu esta fase do procedimento que objetiva dar ampla publicidade e garantir a formação de ambiente concorrencial destinado o objeto da alienação a uma concorrente no leilão que perdeu pelo critério de menor lance, agora reconhecido como vil.

Parece o que motivou consta em suas razões na decisão recorrida, verbis: **“Outro leilão demandaria mais anos de discussão e ficaria travado até a resolução dos recursos na Justiça Federal, sem contar que o bem poderia ser novamente arrematado no Justiça Federal para satisfazer créditos tributários”**.

Excelência, este argumento não pode ser justificativa para o afastamento de regras de ordem pública seja em leilão ou alienação antecipada, ainda que a Justiça Federal tivesse oportunidade de alienar antes da Justiça do Trabalho, o valor mínimo no leilão seria de 60% sobre a avaliação de R\$ 410.000.000,00 corresponde à R\$ 246.000.000,00, bem como, o predomínio do entendimento de que o crédito alimentar possui primazia a evidência do art. 186 do CTN, destarte, não havendo os riscos alegados.

Em reforço o Provimento GP-CR nº 04/2014 prevê quais as posturas que o magistrado deve tomar quando adotar o procedimento de alienação por iniciativa particular:

“Art. 7º Recebida(s) a(s) proposta(s), o juiz deverá:

I - cientificar, para manifestação no prazo comum de cinco dias, o exequente e o executado;

II – **decorrido o prazo supra, publicar edital contendo a melhor proposta, conforme sua prévia análise, no Diário Eletrônico da Justiça do Trabalho - DEJT – para ciência de quem possa interessar, descrevendo o valor oferecido, a forma de pagamento e a descrição do bem.**



Parágrafo único. Se houver senhorio direto, credor com garantia real ou com penhora anterior mente averbada que não seja parte na execução, o juiz lhes dará conhecimento, por qualquer meio idôneo, para que se manifeste no prazo comum de dez dias”.

Excelência não houve a observância da regra preconiza por este E. Tribunal Regional do Trabalho que quando do recebimento de qualquer proposta de alienação por iniciativa particular deve publicar por edital para ciência de possível interessados no negócio jurídico e não dos credores ou executado que tem amplo acesso aos autos com o acompanhamento por advogados constituídos.

A razão da norma administrativa e vinculante aos Juízes do Trabalho é a mesma oportunidade dar ampla competição na aquisição de bem perante a Justiça do Trabalho prestigiando o princípio da impessoalidade e ampla competitividade, regra de ouro de qualquer procedimento licitatório e competitivo, com vistas a seleção da melhor proposta.

Não é suficiente designar uma audiência para esclarecimento aos credores de anterior audiência de mediações realizadas com intimações restritas as partes, não se inserindo quaisquer condições ou parâmetros de eventual proposta efetuada por terceiros.

Noutra quadra, não bastasse isso o § 1º do art. 685-C do CPC consigna expressamente que o magistrado deve definir as suas condições e quanto ao preço observar o disposto no artigo 680 do mesmo estatuto que proclama expressamente:

“Art. 680. A avaliação será feita pelo oficial de justiça (art. 652), ressalvada a aceitação do valor estimado pelo executado (art. 668, parágrafo único, inciso V); caso sejam necessários conhecimentos especializados, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo”. [\(Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006\).](#)

Destarte, o sistema processual disciplina que na alienação por iniciativa particular o valor mínimo para deferimento desta modalidade de alienação deve observar o valor de avaliação, não podendo ser inferior.

Excelência, não se olvide que nos Embargos à Arrematação houve incursão nos seguintes termos:



“... diante de tantas dúvidas e questões administrativas envolvidas, tantos interessados nos pós leilão, tenho hoje a certeza (que não tinha na data do leilão), que a avaliação está muito aquém do preço de mercado do bem. **Não é preciso nenhuma perícia técnica para se concluir que a avaliação mais próxima é a da Justiça Federal, no valor de R\$ 410.000.000,00 (quatrocentos e dez milhões de reais)**”.

O Provimento CP-CR nº 04/2014 é enfático em se observar a regra proclamado no estatuto processual:

“Art. 9º Em hipótese alguma será aceita proposta que ofereça preço inferior ao valor da avaliação (art. 680 do CPC)”.

Excelência, a alienação por iniciativa particular por valor inferior ao da avaliação como consta na decisão judicial, descumpriu com as regras de publicidade do certame.

Para tanto é necessário analisar a primeira proposta da MMG Consultoria & Assessoria Ltda constantes às fls. 2760 que ofereceu: i) o saldo transferido da Justiça Federal da arrematação cancelada no valor de R\$ 46.672.500,00, ii) desconto deste valor a comissão do leiloeiro, iii) o valor de 13.327.500,00 em sessenta prestações; o que totalizaria R\$ 60.000.000,00.

A Maxion Empreendimentos Imobiliários Ltda, por sua vez ofereceu o valor de R\$ 105.000.000,00 mediante depósito de 30% e o saldo em doze prestações, sagrando-se vencedora naquela ocasião.

Entretanto, a decisão judicial reconheceu que a arrematação do valor de R\$ 105.000.000,00 constituía em preço vil.

Ressaltamos que é deveras relevante analisar a nova proposta da MMG Consultoria & Assessoria Ltda., para verificar o que mudou ou se ao menos se equipararia ao valor da avaliação.

A Embargada em seus embargos à arrematação manteve a proposta original, só que acrescida de um contrato de patrocínio com o Guarani Futebol Clube no valor de R\$ 45.500.000,00 em 130 meses, entretanto, estes valores não seriam depositados na execução, mas pagos diretamente à executa.

Concluindo, o Embargado (Guarani) receberia fora dos autos valores de seu bem que foi alienado, como se fosse um credor trabalhista.



Dessa forma, totalizaria o valor de R\$ 105.500.000,00, quantia equivalente da Maxion que teve ceifada a oportunidade de oferecer contraproposta.

Mais à frente se a MMG Consultoria & Assessoria Ltda em termo de ratificação de compromisso que a Embargante pretende realizar um empreendimento imobiliário reservando à executada uma participação por VGV (valor geral de venda) no correspondente a 14%, garantindo-se a construção de uma arena e a distribuição destes recursos.

Vossa Excelência reconheceu que a proposta pela MMG Consultoria & Assessoria Ltda., com o percentual do VGV eleva a proposta acima dos valores da avaliação, mas não determina os depósitos dos valores em juízo.

Deveras que a alienação por iniciativa particular deferida foi de R\$ 60.000.000,00 não podendo ser considerada os valores de patrocínio e eventual participação da venda de provável empreendimento imobiliário.

A alienação por iniciativa particular possui natureza jurídica de uma compra e venda e com tal está sujeita a disciplina do art. 481 do Código Civil que estabelece como requisitos a transferência de coisa mediante pagamento de preço em dinheiro, ou seja, aquisição onerosa dos imóveis penhorados somente pode ser pago em dinheiro e com a finalidade exclusiva da transferência do domínio.

Não se admite transmudar a natureza do instituto para dar aparência de legalidade de que um contrato de patrocínio é forma de pagamento, pelo contrário, possui natureza jurídica diversa.

O contrato de patrocínio não possui disciplina jurídica de forma expressa no ordenamento jurídico, configurando como contrato atípico, mas possuindo algumas referências, vedações e forma de ingresso de recurso nas entidades esportivas consoante proclama a Lei nº 9.615/98¹.

¹ Art. 27-A. (...).

§ 3º Excluem-se da vedação de que trata este artigo os contratos de administração e investimentos em estádios, ginásios e praças desportivas, de patrocínio, de licenciamento de uso de marcas e símbolos, de publicidade e de propaganda, desde que não importem na administração direta ou na co-gestão das atividades desportivas profissionais das entidades de prática desportiva, assim como os contratos individuais ou coletivos que sejam celebrados entre as detentoras de concessão, permissão ou autorização para exploração de serviços de radiodifusão sonora e de sons e imagens, bem como de televisão por assinatura, e entidades de prática desportiva para fins de transmissão de eventos desportivos. ([Incluído pela Lei nº 9.981, de 2000](#)).



A doutrina² define o contrato de patrocínio como:

“... o contrato através do qual uma empresa (*sponsor*) **com a finalidade de aumentar a notoriedade de seus signos distintivos entrega uma quantidade de dinheiro**, ou de bens ou serviços, **ao organizador de manifestações desportivas** ou de iniciativas culturais, **de espetáculos televisivos, etc.**, ou de uma pessoa individual do esporte, do espetáculo (*sponsorizado*), **para que este *publicite*, no momento previsto no contrato, os produtos ou a atividade da empresa**”.

O contrato de patrocínio tem íntima relação com o direito empresarial na subárea de concentração das marcas e patentes, de modo, que suas regras se aplicam de forma subsidiária como nos contratos de licença de uso de marcas, ou seja, a remuneração auferida é para o uso e divulgação de uma marca.

Excelência o valor oferecido à título de patrocínio tem como finalidade a remuneração à executada na permissão de divulgação da marca “Magnum” nas roupas esportivas, nas dependências do Estádio, nas imagens em televisão pelo Guarani Futebol Clube durante o período do contrato de 130 meses e não se destina aquisição dos imóveis penhorados, não podendo ser aceito pelo Embargante, diante da simulação do negócio jurídico na tentativa de aumentar o valor do preço oferecido.

Na mesma toada, a mera projeção de um empreendimento que nem sequer foi apresentado em juízo ou aprovado pela administração municipal com meras conjecturas e probabilidades não podem ser aceitos como valor do preço a fim de se justificar que ele corresponde ao valor da compra e venda por alienação direta acima da avaliação reajustada.

Art. 42. Pertence às entidades de prática desportiva o direito de arena, consistente na prerrogativa exclusiva de negociar, autorizar ou proibir a captação, a fixação, a emissão, a transmissão, a retransmissão ou a reprodução de imagens, por qualquer meio ou processo, de espetáculo desportivo de que participem. ([Redação dada pela Lei nº 12.395, de 2011](#)).

(...).

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica à exibição de flagrantes de espetáculo ou evento desportivo para fins exclusivamente jornalísticos, desportivos ou educativos, respeitadas as seguintes condições: ([Redação dada pela Lei nº 12.395, de 2011](#)).

(...)

III - é proibida a associação das imagens exibidas com base neste artigo a qualquer forma de patrocínio, propaganda ou promoção comercial. ([Incluído pela Lei nº 12.395, de 2011](#)).

² Daniel Ustarroz, in O Contrato de Patrocínio no Direito Brasileiro [on line]. Disponível na Internet via endereço eletrônico: http://www.rkladvocacia.com/arquivos/artigos/art_srt_arquivo20130419171658.pdf, acesso: 27/07/15.



Somente para demonstrar o evidente prejuízo a concorrência a interessada CAMPINAS 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS no dia da audiência de esclarecimento das propostas aos credores em 10/06/2015 ofereceu interesse na participação de novo leilão ou alienação por iniciativa particular garantindo o valor de R\$ 220.000.000,00, composto de R\$ 110.000.000,00 em favor dos credores trabalhistas e fiscais, mais a permuta de Estádio de Futebol, um clube e centro de treinamento no valor de R\$ 110.000.000,00.

Excelência, a decisão de alienação por iniciativa particular realizada simultaneamente é nula, pois colidiu frontalmente com o disposto no § 1º, do art. 685-C c/c art. 680 do CPC e inciso II do art. 7º e art. 9º do Provimento GP-CR nº 04/2014, e, outrossim, não permitiu que houvesse uma ampla competição na alienação com prejuízo aos interesses da agravante, tendo em vista que apenas os créditos trabalhistas serão pagos, desprezando-se as demais penhoras no rosto dos autos.

III – DO PEDIDO

Posto isto, requer a UNIÃO o recebimento e julgamento inteiramente procedente para declarar a nulidade da avaliação realizada nos autos, tornando inválidos todos os atos subsequentes, determinando nova avaliação, com reconhecimento de preço vil da alienação realizada, nos termos do art. 680 c.c art. 681, art. 692 e art. 873 do CPC/1973, e se ultrapassada, a declaração de nulidade da alienação por iniciativa particular dos bens imóveis levados aos leilões compostos das matrículas nº 432, 9.542, 12.046, 75.065, 79.639 e transcrição nº 21.716 nos autos da execução coletiva nº 0128800-22.2001.5.15.0114 e realizando novo procedimento com a publicação de editais e fixando as condições, nos termos do art. 685-C c.c art. 680 do CPC de 1973 (agora regulado pelos § 1º do art. 880 c.c art. 870 do novo CPC) e art. 7 e art. 9 do Provimento GP-CR nº 04/2014.

Requer, ainda:

a) em caráter liminar a suspensão da expedição da carta de alienação pela assinatura dos Embargados e sua retirada nos autos até julgamento definitivo desta.



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional
Procuradoria-Seccional da Fazenda Nacional em Campinas

b) citação dos embargados para responder os termos dos presentes embargos à alienação por iniciativa particular, sob pena de reputarem verdadeiros os fatos imputados, nos termos do art. 341 c.c. art. 344, art. 250, inciso II, todos do CPC.

Protesta pela produção de todos os meios de prova admissíveis em direito, notadamente a juntada de novos documentos.

Dá se a causa o valor de R\$ 10.000,00.

Campinas(SP), 30 de agosto de 2016.

ALESSANDRO DEL COL
Procurador da Fazenda Nacional
Matrícula nº 1557028