



**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0056163-87.2026.8.19.0000**  
**AGRAVANTE: JOÃO EVANGELISTA TEIXEIRA LEITE DE**  
**CARVALHO JÚNIOR**  
**AGRAVADO: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ORANGE**  
**ORIGEM: 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL**  
**RELATOR: DESEMBARGADOR PAULO WUNDER**

### **DECISÃO**

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de atribuição de efeito suspensivo, interposto por João Evangelista Teixeira Leite de Carvalho Júnior contra decisão que, nos autos da execução de título extrajudicial que lhe move o Condomínio do Edifício Orange, rejeitou a arguição de nulidade apresentada pelo executado e homologou proposta de aquisição parcelada do imóvel penhorado.

A decisão supramencionada foi proferida nos seguintes termos (evento 17 da ação):

É o sucinto relatório. Decido.

Da alegação de ausência de nova avaliação

Inicialmente, não merece acolhimento a alegação de nulidade fundada na ausência de realização de nova avaliação do imóvel.

Conforme se extrai das próprias manifestações apresentadas, a pretensão de realização de nova avaliação já havia sido submetida à apreciação judicial, tendo sido rejeitada, com determinação de prosseguimento dos atos expropriatórios.

Com efeito, o próprio proponente reproduz a decisão de 31/03/2026, segundo a qual o despacho de fls. 531 homologara o laudo de avaliação, considerando a concordância da parte exequente e a ausência de manifestação da parte executada, concluindo-se pela preclusão do direito de impugnar o laudo e determinando-se o prosseguimento do leilão.





Não cabe, portanto, nesta fase, renovar pretensão de realização de nova avaliação fundada nas mesmas circunstâncias anteriormente apreciadas.

Da intimação do executado acerca do leilão

O executado sustenta que não teria sido regularmente cientificado da alienação judicial, pois o aviso de recebimento foi entregue ao porteiro do condomínio exequente e somente juntado aos autos posteriormente à realização da hasta.

A alegação não procede.

Nos termos do art. 889, I, do CPC, o executado deve ser cientificado da alienação judicial com pelo menos cinco dias de antecedência.

Por sua vez, o art. 248, § 4º, do CPC admite expressamente, nos condomínios edilícios, a entrega da correspondência ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento.

No caso concreto, segundo os elementos trazidos aos autos, o AR destinado ao executado foi recebido em 31/03/2026, enquanto os leilões foram realizados em 06/04/2026 e 09/04/2026.

A circunstância de o recebedor ser funcionário do condomínio que figura como exequente, isoladamente considerada, não é suficiente para afastar a validade do ato, sobretudo porque não há demonstração concreta de recusa de entrega, retenção da correspondência ou qualquer comportamento destinado a impedir que a comunicação chegasse ao executado.

Ao contrário, o leiloeiro aponta que o mesmo funcionário já havia sido mencionado em diligência anterior realizada por Oficial de Justiça, inclusive em contexto no qual a Defensoria Pública posteriormente declarou ciência da intimação positiva do executado.

Também não constitui causa de nulidade, por si só, a circunstância de o aviso de recebimento ter sido juntado aos autos posteriormente ao leilão.

O elemento essencial para atendimento do art. 889 do CPC é a efetiva realização da comunicação com a antecedência legal, e não necessariamente a juntada do respectivo comprovante aos autos antes da hasta.





Não demonstrado prejuízo concreto decorrente da posterior juntada do AR, não há fundamento suficiente para invalidar a alienação judicial por esse motivo.

Da atualização do valor da avaliação Também não merece acolhimento a alegação de nulidade em razão do critério empregado para atualização monetária da avaliação.

O executado demonstra que o imóvel foi avaliado, em 04/07/2021, em R\$ 1.000.000,00, enquanto o edital indicou valor atualizado de R\$ 1.144.822,10.

Apresentou, para demonstrar sua insurgência, cálculo efetuado pela Calculadora do Cidadão do Banco Central, segundo o qual a atualização de R\$ 1.000.000,00 pelo IPCA, entre junho de 2021 e fevereiro de 2026, resultaria em R\$ 1.303.185,00.

Ocorre que o leiloeiro esclareceu que o índice empregado para a atualização foi aquele adotado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, mediante utilização da UFIR, e não o IPCA defendido pelo executado.

Assim, a mera apresentação de resultado superior obtido mediante utilização de índice diverso não demonstra, por si só, erro material na atualização realizada pelo auxiliar do Juízo.

Além disso, a questão deve ser diferenciada daquela relativa à avaliação propriamente dita. O valor do imóvel já havia sido objeto de apreciação judicial e a pretensão de nova avaliação foi rejeitada. A atualização monetária do valor homologado para fins de realização da hasta não equivale à realização de nova avaliação mercadológica.

Não demonstrada objetivamente a inobservância do critério de atualização aplicável aos atos judiciais, não se reconhece vício apto a invalidar o procedimento expropriatório.

Da proposta parcelada e da ausência de pagamento prévio da entrada

O executado sustenta, ainda, que a arrematação não poderia ser homologada porque o proponente ainda não efetuou o pagamento da entrada correspondente a 25% do preço nem da comissão do leiloeiro.

O art. 895 do CPC admite expressamente a aquisição parcelada, mediante proposta escrita que contemple o pagamento de pelo menos 25% (





do lance à vista e o restante parcelado em até 30 meses, garantido por caução idônea ou, tratando-se de imóvel, por hipoteca do próprio bem.

No caso, o proponente esclareceu expressamente que não efetuou a entrada e a comissão porque aguardava a prévia apreciação judicial da proposta, comprometendo-se a realizar ambos os pagamentos no prazo de 48 horas da decisão que a homologar.

A ausência de pagamento anterior à apreciação judicial da proposta, nas circunstâncias específicas dos autos, não conduz à nulidade pretendida pelo executado.

Isso porque não se está diante de arrematação já definitivamente aperfeiçoada cujo preço deixou posteriormente de ser pago, mas de proposta submetida ao controle judicial, cuja eficácia ficará condicionada ao cumprimento das obrigações assumidas pelo proponente.

De todo modo, a expedição da carta de arrematação e do mandado de imissão na posse ficará condicionada à comprovação do pagamento da entrada, da comissão do leiloeiro e ao atendimento das demais exigências legais pertinentes.

Da alegada violação ao princípio da menor onerosidade e ao direito à moradia

Igualmente não prospera a insurgência fundada no art. 805 do CPC.

O executado argumenta que a modalidade parcelada lhe imporá a perda imediata da posse do único imóvel em que reside, enquanto eventual saldo remanescente somente lhe seria entregue depois da satisfação integral do crédito do exequente.

Todavia, o princípio da menor onerosidade não confere ao executado direito de impedir meio executivo expressamente previsto em lei quando não demonstrada alternativa concreta igualmente eficaz para a satisfação do crédito.

Ademais, trata-se, conforme informado pelas partes, de execução fundada em despesas condominiais incidentes sobre o próprio imóvel. A circunstância de o bem constituir residência do executado não impede, por si só, sua expropriação para satisfação dessa espécie de obrigação.

A modalidade parcelada de aquisição é expressamente admitida pelo art. 895 do CPC e não se torna ilícita simplesmente porque eventu



destinado ao executado somente poderá ser apurado após a satisfação do crédito exequendo e das demais verbas incidentes.

Ausente indicação de meio alternativo concretamente menos oneroso e igualmente eficaz, não há fundamento para afastar a alienação com base no art. 805 do CPC.

Da homologação da proposta

Superadas as impugnações formuladas pelo executado, verifica-se que o exequente manifestou expressamente sua concordância com a proposta de aquisição.

O leiloeiro igualmente informou não identificar vício no procedimento e afirmou que a proposta atende aos requisitos do art. 895 do CPC.

O proponente, por sua vez, reiterou seu interesse na aquisição e comprometeu-se a depositar a entrada de 25% do valor ofertado e a comissão do leiloeiro no prazo de 48 horas da homologação.

Nesse contexto, inexistindo vício capaz de determinar a invalidação do procedimento e considerando a necessidade de conferir efetividade à execução, mostra-se cabível o acolhimento da proposta, observadas as condições legais e aquelas constantes da oferta apresentada nos autos.

Ressalte-se, contudo, que a consolidação da alienação e a expedição dos atos destinados à transferência do imóvel ficam condicionadas ao efetivo cumprimento das obrigações assumidas pelo proponente.

Ante o exposto:

a) REJEITO o pedido formulado pelo executado de declaração de nulidade da alienação judicial;

b) HOMOLOGO a proposta de aquisição do imóvel apresentada por RAFAEL MARQUES DE OLIVEIRA às fls. 588, observadas as condições nela estabelecidas e as disposições do art. 895 do CPC;

Intime-se o proponente para, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, comprovar nos autos o depósito da entrada correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor ofertado, bem como o pagamento da comissão do leiloeiro, conforme expressamente se comprometeu, sob pena de desfazimento da alienação e adoção das providências legais cabíveis;





c) Cumprido o item anterior, proceda-se à formalização do ato, observando-se os requisitos dos arts. 895, 901 e 903 do CPC e as garantias pertinentes ao pagamento parcelado;

Somente após a comprovação dos pagamentos e o regular aperfeiçoamento da arrematação, expeçam-se a carta de arrematação e o mandado de imissão na posse, observadas as demais formalidades legais;

Intimem-se. Cumpra-se.

Em suas razões recursais, o agravante narra que a execução foi ajuizada para cobrança de despesas condominiais e que, no curso do feito, foi penhorado seu imóvel residencial, correspondente ao Apartamento 402 da Rua Visconde de Caravelas nº 70, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ.

Relata que o imóvel foi objeto de avaliação indireta, realizada em 04/07/2021, na qual lhe foi atribuído o valor de R\$ 1.000.000,00, em razão de o Oficial de Justiça não ter conseguido ingressar no interior da unidade. Informa que a avaliação foi impugnada e que, após manifestações da Defensoria Pública e esclarecimentos do avaliador, aquela instituição requereu, em 25/06/2024, a realização de avaliação direta, tendo o Juízo, em 26/06/2024, determinado o agendamento de data e horário para a diligência, com prévia intimação do agravante, a fim de franquear o acesso à unidade.

Sustenta, contudo, que a determinação não foi cumprida, não tendo ocorrido nova visita previamente agendada, ingresso do Oficial de Justiça ou avaliação direta do imóvel.

Prossegue narrando que, em 2026, foram designados leilões para os dias 06/04/2026 e 09/04/2026, utilizando-se como referência a avaliação realizada em 2021, tendo ambos terminado sem lançantes.





Relata que, após o segundo leilão, Rafael Marques de Oliveira apresentou proposta de aquisição parcelada do imóvel pelo valor de R\$ 687.000,00, com entrada de 25%, correspondente a R\$ 171.750,00, e o restante dividido em 30 parcelas, proposta que foi homologada pela decisão agravada, apesar das nulidades suscitadas pelo executado.

Argumenta que não houve preclusão quanto à avaliação do imóvel, ao fundamento de que a avaliação de 2021 foi efetivamente impugnada pela defesa, houve esclarecimentos do Oficial Avaliador e novas manifestações das partes, além de o próprio Juízo ter determinado, posteriormente, a adoção de providências para realização de avaliação direta, determinação que jamais foi cumprida. Sustenta que não se pode considerar preclusa a questão diante da existência de decisão judicial superveniente que determinou expressamente a realização da avaliação direta.

Sustenta a necessidade de nova avaliação, destacando que o laudo de 04/07/2021 foi produzido de forma indireta e que transcorreram aproximadamente quatro anos e nove meses até a tentativa de expropriação ocorrida em abril de 2026. Alega, ainda, que a própria Defensoria Pública havia apontado a existência de possíveis obras e melhorias no interior do imóvel capazes de influenciar seu valor e que o artigo 873 do Código de Processo Civil admite nova avaliação nas hipóteses previstas em seus incisos.

Invoca o REsp nº 1.692.931/MG, do Superior Tribunal de Justiça, sustentando que o precedente, ao estabelecer que o pedido de reavaliação deve ser formulado antes de ultimada a adjudicação ou arrematação, não se aplica em prejuízo de sua pretensão, pois a discussão sobre a avaliação foi instaurada antes da consolidação da alienação e o próprio Juízo havia determinado a realização de avaliação direta.





Alega inconsistência no valor utilizado no edital do leilão, afirmando que a avaliação originária fixou o imóvel em R\$ 1.000.000,00, enquanto o edital de 2026 utilizou como valor atualizado R\$ 1.144.822,10. Aduz que cálculo realizado com base no IPCA/IBGE, entre junho de 2021 e fevereiro de 2026, apontou o valor de R\$ 1.303.185,00, resultando em diferença superior a R\$ 158.000,00.

Diz que a atualização monetária não se confunde com nova avaliação mercadológica e que a mera correção matemática não seria suficiente para demonstrar o valor efetivo do imóvel no mercado em abril de 2026, especialmente diante da avaliação indireta realizada quase cinco anos antes.

Argumenta que a proposta de aquisição parcelada foi apresentada de forma extemporânea, em violação ao artigo 895, inciso II, do Código de Processo Civil. Afirma que o edital estabeleceu o segundo leilão para 09/04/2026, às 12h00, ao passo que a proposta de Rafael Marques de Oliveira somente foi protocolizada às 16h15min53s daquele mesmo dia, mais de quatro horas após o início do segundo leilão.

Sustenta que, embora a decisão agravada tenha examinado a adequação econômica da proposta à luz do § 1º do artigo 895 do Código de Processo Civil, não enfrentou a questão da tempestividade da proposta, que deveria ter sido apresentada até o início do segundo leilão.

Defende que as condições da proposta não observaram as próprias disposições do edital, que determinava o pagamento à vista e imediato ou, alternativamente, o pagamento inicial e imediato de 30% do valor lançado, com complementação no prazo de cinco dias.

Afirma que a proposta apresentada após o início do segundo leilão estabeleceu regime diverso, consistente no pagamento de 25% de entrada e do





restante em 30 parcelas, sem que a entrada ou a comissão do leiloeiro tivessem sido efetivamente pagas quando da apresentação da proposta.

Sustenta que a proposta somente foi homologada meses depois, quando foi concedido novo prazo de 48 horas para cumprimento das obrigações financeiras.

Relata irregularidades quanto à intimação do agravante para a realização dos leilões e que a decisão agravada considerou válida a intimação em razão do recebimento do AR em 31/03/2026, antes dos leilões de 06/04/2026 e 09/04/2026, mas que os respectivos comprovantes somente foram juntados aos autos em 22/04/2026, após a realização de ambos os leilões.

Acrescenta que a correspondência foi recebida por funcionário da portaria do próprio condomínio exequente e sustenta que, embora o artigo 248, § 4º, do Código de Processo Civil admita o recebimento de correspondência por funcionário responsável pela portaria em condomínios edilícios, as circunstâncias concretas exigiriam cautela, diante da vinculação funcional do recebedor à pessoa jurídica que promove a execução e pretende a expropriação do imóvel.

Aduz a existência de prejuízo concreto decorrente do conjunto de irregularidades apontadas, destacando a avaliação indireta realizada em 2021, a impugnação apresentada pelo executado, a decisão judicial de 26/06/2024 que determinou a avaliação direta, a realização da hasta quase cinco anos após o laudo originário, a controvérsia acerca do valor atualizado do imóvel, a juntada posterior do AR relativo à ciência da hasta, o recebimento da correspondência por funcionário do condomínio exequente, a ausência de lançantes nos leilões, a apresentação da proposta parcelada após o início do segundo leilão e a ausência de pagamento da entrada e da comissão no momento da proposta.



Sustenta que o imóvel residencial está sendo expropriado por R\$ 687.000,00, valor que corresponderia a aproximadamente 60% do valor utilizado no edital, estando o próprio valor-base controvertido.

Invoca o princípio da menor onerosidade da execução, previsto no artigo 805 do Código de Processo Civil, afirmando que, embora reconheça a natureza *propter rem* do crédito condominial e não sustente a impenhorabilidade absoluta do imóvel, a alienação judicial de sua única residência, baseada em avaliação indireta antiga e em proposta apresentada fora do prazo legal, deve observar rigorosamente as formalidades legais e assegurar a alienação pelo justo valor.

Reitera a distinção entre o caso concreto e o precedente do Superior Tribunal de Justiça no REsp nº 1.692.931/MG, sustentando que, naquele julgamento, o pedido de reavaliação havia sido formulado após a arrematação, enquanto, no presente caso, a avaliação foi impugnada antes da consolidação da alienação e o próprio Juízo havia determinado a adoção de providências para realização de avaliação direta, tendo o agravante, em abril de 2026, requerido a sustação da hasta e o cumprimento da determinação ainda pendente.

Afirma que a probabilidade de provimento do recurso decorre da existência da decisão judicial de 26/06/2024, que determinou providências para a realização da avaliação direta e não foi cumprida antes da hasta; da incorreção da afirmação de ausência de manifestação do executado acerca da avaliação, diante das impugnações e manifestações da Defensoria Pública; e da apresentação da proposta parcelada em 09/04/2026, às 16h15, embora o segundo leilão estivesse designado para as 12h daquele dia.

Requer a concessão imediata de efeito suspensivo ou tutela recursal, para impedir a formalização definitiva da aquisição ou arrematação, a expedição da





carta de arrematação, a transferência registral do imóvel, a expedição ou cumprimento de mandado de imissão na posse, o levantamento de valores relacionados à alienação e a prática de quaisquer outros atos destinados à consolidação definitiva da aquisição pelo proponente.

Ao final, requer o provimento do recurso para reconhecer a invalidade da homologação da proposta apresentada por Rafael Marques de Oliveira, desconstituir a alienação dela decorrente e sustar os atos dela derivados; reconhecer a inexistência de preclusão quanto à avaliação; determinar o cumprimento da decisão de 26/06/2024, mediante agendamento de avaliação direta e atual do imóvel, com prévia intimação do agravante e efetivo acesso do Oficial de Justiça à unidade; e determinar que eventual retomada dos atos expropriatórios ocorra somente após a realização de nova avaliação, com novo edital e observância das disposições legais pertinentes.

Subsidiariamente, requer a cassação da decisão agravada para que o Juízo de origem reexamine a regularidade da proposta quanto à sua extemporaneidade e a necessidade de cumprimento da decisão de 26/06/2024 antes da consolidação de qualquer ato de transferência.

### **É o relatório. Passo a decidir.**

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de atribuição de efeito suspensivo, interposto por João Evangelista Teixeira Leite de Carvalho Júnior contra decisão que, nos autos da execução de título extrajudicial que lhe move o Condomínio do Edifício Orange, rejeitou a arguição de nulidade apresentada pelo executado e homologou proposta de aquisição parcelada do imóvel penhorado.





Sustenta o agravante, em síntese: (i) a inexistência de preclusão quanto à avaliação do imóvel, porquanto o laudo de avaliação indireta de 04/07/2021 foi tempestivamente impugnado e, por decisão de 26/06/2024 (fls. 458 dos autos de origem), o próprio Juízo deferiu a realização de avaliação direta requerida pela Defensoria Pública, determinação jamais cumprida antes da hasta; (ii) a extemporaneidade da proposta de aquisição parcelada, protocolizada às 16h15min de 09/04/2026, após o início do segundo leilão, designado para as 12h daquele mesmo dia, em violação ao artigo 895, inciso II, do Código de Processo Civil, questão não enfrentada pela decisão agravada; (iii) a inobservância das condições de pagamento fixadas no edital e a ausência de pagamento da entrada e da comissão do leiloeiro quando da apresentação da proposta; (iv) vícios na intimação da alienação judicial, recebida por funcionário da portaria do próprio condomínio exequente e com juntada do comprovante posterior à realização dos leilões; (v) a incorreção do critério de atualização monetária do valor da avaliação; e (vi) a violação ao princípio da menor onerosidade (CPC, art. 805), diante da expropriação de sua única residência.

Nos termos do artigo 1.019, inciso I, do Código de Processo Civil, a concessão da tutela provisória recursal pressupõe a presença concomitante da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

De plano, no que diz respeito à avaliação do bem penhorado, extrai-se dos autos que o laudo — produzido de forma indireta em 04/07/2021, sem ingresso do Oficial de Justiça na unidade — foi objeto de impugnação, seguida de esclarecimentos do avaliador e de manifestações da Defensoria Pública, culminando com o requerimento de 25/06/2024, no qual aquela instituição, invocando a existência de obras e melhorias capazes de elevar o valor atribuído ao





bem, pugnou expressamente pelo deferimento de avaliação direta, com prévia indicação de data pelo Oficial Avaliador e intimação do executado para franquear o acesso ao imóvel.

Tal requerimento foi acolhido pela decisão de 26/06/2024 (indexador 460), que estruturou procedimento específico para a diligência. A propósito:

Em 26/06/2024

### Despacho

Fls 458 - Ao r Avaliador para efeito de indicação de dia e horário, na forma requerida pela DP, com prazo mínimo de 30 dias para efeito de haver tempo hábil para a comunicação da parte através de "AR"

Com a manifestação do r Avaliador, intime-se a parte ré por "AR" para efeito de ciência acerca da data designada, de molde a franquear ao "OJ" o acesso a unidade imobiliária respectiva, dando-se (também) ciência à parte autora e à DP, através de ato ordinatório

Intimem-se. Cumpra-se

Com efeito, não há notícia, nos elementos trazidos ao instrumento, de que a diligência tenha sido realizada, tampouco de que a decisão de indexador 460 tenha sido revogada, reconsiderada ou declarada prejudicada.

Acresce que o executado se encontrava assistido pela Defensoria Pública - instituição que, atuando em seu favor, formulara o próprio requerimento de avaliação direta acolhido no indexador 460 e que detém a prerrogativa de intimação pessoal (LC nº 80/94, art. 128, inciso I) -, de modo que a inércia pessoal do réu após a citação ficta não poderia ser equiparada a desinteresse pela questão, já resolvida nos autos, por iniciativa daquela instituição, em sentido favorável à realização de nova diligência.





Assim, a realização da hasta pública sem o cumprimento - e sem a revogação fundamentada - de decisão judicial anterior que determinara a avaliação direta do bem compromete a estabilidade interna dos pronunciamentos do processo e tangencia a violação ao devido processo legal.

Anote-se, ademais, que a hipótese encontra suporte, em tese, no artigo 873, inciso II, do Código de Processo Civil, que admite nova avaliação quando se verificar, posteriormente à primeira, majoração ou diminuição no valor do bem - sendo relevante que entre o laudo indireto (julho de 2021) e a hasta (abril de 2026) transcorreram quase cinco anos, com notícia, nos autos, de benfeitorias no interior da unidade jamais vistoriadas.

A situação, ao menos em juízo perfunctório, distingue-se daquela versada no REsp nº 1.692.931/MG: naquele precedente, o pedido de reavaliação fora formulado após a arrematação; aqui, a controvérsia sobre a avaliação foi instaurada — e a diligência avaliatória deferida — muito antes da alienação, havendo, inclusive, requerimento de sustação da hasta formulado antes de sua realização.

No que concerne à proposta de aquisição parcelada, o artigo 895, inciso II, do Código de Processo Civil é expresso ao exigir sua apresentação até o início do segundo leilão. Segundo alega o agravante, com amparo nos elementos do instrumento, o segundo leilão foi designado para as 12h de 09/04/2026, ao passo que a proposta do interessado somente foi protocolizada às 16h15min53s daquele dia - mais de quatro horas após o termo legal. A decisão agravada, embora tenha examinado a adequação econômica da proposta, não enfrentou a questão de sua tempestividade, especificamente suscitada pelo executado, em que pese se tratar de requisito legal expresso da modalidade aquisitiva homologada.



Há, ainda, circunstância de ordem objetiva que confere relevância concreta à controvérsia sobre o valor atribuído ao bem. O despacho de indexador 531 estipulou, para o segundo leilão, preço mínimo de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. Tomando-se o valor constante do edital — R\$ 1.144.822,10, resultado da atualização do laudo de 2021 —, o piso corresponde a R\$ 686.893,26. A proposta homologada, de R\$ 687.000,00, situa-se, portanto, apenas R\$ 106,74 acima do preço mínimo.

Disso decorre que a validade econômica da alienação é rigorosamente dependente da exatidão do valor-base — valor que, como visto, está controvertido, seja pela pendência da avaliação direta deferida no indexador 460, seja pela divergência quanto ao critério de atualização monetária (a atualização pelo IPCA, segundo cálculo apresentado pelo executado, conduziria a R\$ 1.303.185,00, hipótese em que o piso de 60% alcançaria R\$ 781.911,00).

Qualquer correção do valor-base, ainda que módica, faria a proposta descer abaixo do preço mínimo judicialmente fixado - e a apuração de valor real superior ao editalício aproximaria a alienação, celebrada por montante correspondente a cerca de 60% de base possivelmente subavaliada, da zona de vileza do preço (CPC, art. 891, parágrafo único).

Não se antecipa, aqui, qualquer juízo sobre o índice de atualização aplicável ou sobre o valor real do bem - matérias reservadas ao mérito e, quanto à avaliação, à diligência pendente. Constata-se, apenas, que a margem de segurança da alienação homologada é praticamente inexistente enquanto controvertido o valor que lhe serve de base.

A esse quadro soma-se o exame do fundamento pelo qual a decisão agravada rejeitou a insurgência baseada no artigo 805 do Código de Processo Civil, qual seja,





estar "ausente indicação de meio alternativo concretamente menos oneroso e igualmente eficaz".

Isso porque, consta dos autos de origem, desde meados de 2024 (indexador 462), manifestação do inventariante dos espólios da mãe e do tio do executado informando que este seria herdeiro único em inventário no qual já deferido alvará para alienação de bens rurais, em negociação por valor estimado de R\$ 1.450.000,00, além de imóvel urbano adicional, com sugestão expressa de penhora do crédito no rosto daqueles autos (CPC, art. 860) - patrimônio, em tese, largamente suficiente para a satisfação do crédito exequendo, de valor várias vezes inferior.

Não se afirma a consistência ou a viabilidade dessa alternativa - matéria afeta ao primeiro grau e dependente de comprovação documental e de exame do estágio daquele inventário. Verifica-se, apenas, que a premissa de completa ausência de indicação de meio alternativo não encontra correspondência no conteúdo dos autos, nos quais a alternativa estava concretamente individualizada há mais de um ano e meio, sem que tenha sido enfrentada (CPC, art. 489, § 1º, IV).

Feitas essas considerações, a saber: i) hasta realizada sem o cumprimento de decisão judicial pendente que deferira a avaliação direta do bem; preclusão extraída de inércia inapta a suprimir diligência já deferida; ii) proposta de aquisição apresentada após o termo do artigo 895, inciso II, do Código de Processo Civil, sem enfrentamento da questão pela decisão recorrida; e alienação celebrada por valor praticamente coincidente com o preço mínimo, calculado sobre base controvertida, tem-se por demonstrada, em cognição sumária, a probabilidade do direito invocado pelo agravante.

Quanto ao segundo requisito, observa-se que a decisão agravada, uma vez comprovados os pagamentos pelo proponente, autoriza a expedição da carta de





arrematação e do mandado de imissão na posse sobre o imóvel que constitui a única residência do executado.

Por certo, a consumação da transferência registral e da imissão na posse criaria situação de difícil reversão - inclusive em face da posição jurídica do adquirente e da proteção que o artigo 903 do Código de Processo Civil confere à arrematação aperfeiçoada -, com risco concreto de esvaziamento do objeto recursal e de perda definitiva da moradia do agravante antes do pronunciamento colegiado.

Resta configurado, portanto, também o perigo de dano grave e de difícil reparação.

Isso posto, defiro a tutela recursal pleiteada, para suspender a eficácia da decisão agravada e, por conseguinte, obstar, até o julgamento do presente agravo: (i) a expedição da carta de arrematação; (ii) a transferência registral do imóvel; (iii) a expedição e o cumprimento de mandado de imissão na posse; (iv) o levantamento de quaisquer valores vinculados à alienação; e (v) a prática de quaisquer outros atos destinados à consolidação da aquisição pelo proponente.

Comunique-se, com urgência, ao Juízo de origem, servindo cópia desta decisão como ofício.

Intime-se a parte agravada para apresentar contrarrazões, na forma do artigo 1.019, inciso II, do Código de Processo Civil.

Por fim, voltem conclusos.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

**Desembargador PAULO WUNDER**  
**Relator**

