Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
21
Carimbado Eletronicamente

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DÉCIMA QUARTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0067272-98.2026.8.19.0000
AGRAVANTE: ESPÓLIO DE GABRIEL JOSE ARCHANJO REP/P/S/INV THEREZINHA MENDES DE AGUIAR ARCHANJO
AGRAVADO: CONDOMINIO DO EDIFICIO MAIPU
JUÍZO DE ORIGEM: CAPITAL 45ª VARA CIVEL
RELATOR: DES. LUIZ EDUARDO CAVALCANTI CANABARRO

DECISÃO

Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por **ESPÓLIO DE GABRIEL JOSE ARCHANJO REP/P/S/INV THEREZINHA MENDES DE AGUIAR ARCHANJO,** em face da decisão proferida pelo juízo da 45ª Vara Cível da Comarca da Capital, nos seguintes termos (index 000681):

> Vistos.
>
> Face ao exposto e considerando que o OJA (às fls. 666) ratificou o Laudo de Avaliação de fls. 627/632, em que o Imóvel Penhorado objeto da lide situado na Rua de Santana, nº 73, apto. 1102, Centro, com 40 m2, Número da matrícula : 17103, Número de inscrição: 0.256.132-2, foi avaliado em R$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais), Homologo-o para que surta seus efeitos legais e jurídicos.
>
> Por conseguinte, rejeito as impugnações apresentadas.
>
> Assim sendo e considerando a inércia do réu/executado, proceda-se, portanto, ao Leilão/Praça do imóvel supradito, nos termos do art. 523, §§1º e 3º, 827 e 829 do CPC.
>
> Na forma do artigo 883, do NCPC, fixando o regime jurídico de que o leiloeiro funciona como auxiliar do juízo, devendo ser - tal como o perito - de confiança do juízo, podendo ser indicado pelo Exequente, nomeio leiloeiro abaixo, conforme indicação do Exequente às fls. 675:

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

LUIZ EDUARDO CAVALCANTI CANABARRO:17773 Assinado em 04/11/2026 12:08:46
Local: GAB. DES. LUIZ EDUARDO CAVALCANTI CANABARRO

(*) Leiloeiro Público: GUSTAVO LOURENÇO PORTELLA
Telefones (21) 2220-0863 e (21) 2533-5651
E-mail gustavoleiloes@hotmail.com

Devidamente cadastrado no TJRJ. Ressaltando, porém, que deverá manter seu cadastro devidamente atualizado junto ao TJRJ para fins de intimação dos atos processuais, em estrito e integral cumprimento às normas regulamentares da Corregedoria, devendo o ilustre cartório proceder em auxílio ao magistrado nesta fiscalização.

Ao leiloeiro nomeado, para dizer se aceita o encargo e dar início dos trabalhos visando a venda híbrida do imóvel, devendo apresentar em 20 dias a data para as praças (as quais deverão ocorrem com pelos menos 10 dias de diferença entre uma e outra, caso necessário), observando-se o disposto no artigo 884 e seguintes, do NCPC, ou seja: Publique-se o edital, observadas as regras do artigo 886, do NCPC, consoante o art. 884 do NCPC, fazendo constar que serão 2 (duas) praças, sendo que na primeira os lances deverão ser superiores ao valor da avaliação. Na segunda, deverão ser superiores ao preço mínimo. Se o bem penhorado pertencer a incapaz, o valor não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação. O edital deverá ser publicado com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência do leilão (primeira praça), com fixação no local de costume no fórum e publicação, por pelos menos uma vez (no máximo de três) em jornal de ampla circulação (artigo 887, do NCPC). Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do NCPC.

Na forma do artigo 889 do CPC e seus incisos: Intime-se o executado e patrono por publicação no DO (artigo 889, I, do CPC). Caso revel ou sem advogado, por carta registrada,

mandado ou edital. Sendo revel se advogado, a própria publicação do edital suprirá o ato. Intime-se ainda, pessoalmente, através de mandado a ser cumprido por OJA, eventuais titulares de direitos reais / coproprietário / cônjuge / coproprietário / proprietário registral / credor hipotecário / usufrutuário / promitente comprador / promitente vendedor / União, Estado ou Município com antecedência mínima de 5 (cinco) dias antes do leilão

Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do NCPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante.

Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do NCPC), extraia-se a Carta de Arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante.

O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do NCPC).

Intime-se a executada, na pessoa de seu advogado, da constrição ora determinada, nos termos do art. 841 do CPC. Se não houver constituído advogado nos autos, o executado será intimado pessoalmente, de preferência por via postal (§2º).

Intime-se o cônjuge da executada, possuidor/morador e/ou eventuais interessados, nos termos do art. 842 do CPC, no endereço do imóvel, podendo o Sr. Leiloeiro (nomeado nos autos) fazê-lo, à luz do princípio da cooperação e celeridade processual.

Sem prejuízo, alerta-se às partes que recursos manifestamente protelatórios estão sujeitos à incidência de multa de 1 a 10% do valor atualizado da causa, à luz da inteligência prevista nos arts. 1.021, §4º c/c 1.026, §§2º e 3º do CPC.

P.I.

Em suas razões recursais, sustenta que a decisão agravada carece de fundamentação adequada, quanto aos critérios técnicos utilizados na avaliação do bem e devidamente questionados pelo agravante.

Afirma que a avaliação realizada não demonstrou os cálculos e ajustes que teriam sido empregados para compatibilizar os imóveis anunciados com as características do bem penhorado.

Aduz, ainda, que a decisão agravada também determinou a realização de duas praças, estabelecendo que, na primeira, os lances deveriam superar a avaliação e, na segunda, o preço mínimo. Entretanto, não indicou expressamente qual seria esse preço mínimo. Tal circunstância, segundo afirma, reforça a necessidade de esclarecer previamente as condições da alienação, sobretudo enquanto subsiste controvérsia sobre a avaliação.

Requer a concessão de efeito suspensivo, a fim de que o leilão marcado seja suspenso, até o julgamento definitivo deste Agravo.

Ao final, pugna pela nulidade da decisão agravada, por óbice de fundamentação e ausência de enfrentamento das impugnações apresentadas pelo Espólio, em violação ao art. 489, § 1º, IV, do CPC e ao art. 93, IX, da Constituição Federal, determinando-se o retorno dos autos à origem para apreciação fundamentada das irregularidades apontadas na avaliação judicial, com a suspensão dos atos expropriatórios até nova deliberação.

Subsidiariamente, caso não reconhecida a nulidade da decisão, reformá-la para afastar a homologação do laudo de fls. 627/632 e determinar a realização de nova avaliação judicial, preferencialmente por profissional habilitado, nos termos dos arts. 870, parágrafo único, e 873, I e III, do CPC, com demonstração dos critérios de comparação, memória de cálculo e tratamento dos dados utilizados; ou caso não seja determinada nova avaliação, ordenar a complementação do laudo de fls. 627/632, com esclarecimentos efetivos sobre os critérios de homogeneização das amostras, a aplicação do fator de oferta, o estado de conservação dos imóveis comparados e os cálculos que conduziram ao valor de R$ 245.000,00, assegurando-se às partes a oportunidade de manifestação antes de nova homologação e do prosseguimento da alienação.

Por fim, caso mantida a avaliação e autorizado o prosseguimento do leilão, determinar a fixação expressa do preço mínimo para a segunda praça, com sua indicação no edital, observando-se os arts. 885, 886, II, e 891 do CPC, bem como as demais garantias legais aplicáveis à alienação judicial.

É o relatório. Decido.

A concessão do efeito suspensivo ao agravo de instrumento (art. 1.019, I, do NCPC) somente mostra-se adequada na hipótese da existência de risco de lesão grave e de difícil reparação, devendo haver uma fundamentação consistente nesse sentido, já que necessário demonstrar o caráter de urgência da medida requerida.

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DÉCIMA QUARTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

FLS.6

No caso concreto, constato que a manutenção da decisão agravada possui enorme potencial de causar dano grave, de difícil ou impossível reparação ao agravante, tendo em vista que a data do leilão já se encontra agendada, havendo probabilidade do direito alegado, na medida em que uma análise preliminar da decisão agravada vai ao encontro dos argumentos trazidos pela agravante, principalmente quanto a ausência de fundamentação à respeito da impugnação aos critérios técnicos utlizados na elaboração do laudo.

Assim sendo, entendo que se encontram presentes os requisitos do art. 995, parágrafo único, do CPC/15, razão pela qual **defiro o efeito suspensivo** ao presente agravo de instrumento para suspender o leilão do imóvel previsto para os dias 27/11/2026 e 10/12/2026 (primeira e segunda praça, respectivamente).

Oficie-se ao juízo de primeiro grau, dando ciência desta decisão e solicitações informações.

Intime-se o agravado, nos termos do artigo 1.019, II do CPC, para oferecerem resposta no prazo de 15 dias.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DES. LUIZ EDUARDO CAVALCANTI CANABARRO
Relator