



**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Terceira Câmara de Direito Privado**

Agravo de Instrumento nº 0054909-79.2026.8.19.0000

RELATOR: DES. MARCELO LIMA BUHATEM

Agravo de Instrumento nº 0054909-79.2026.8.19.0000

Agravante: IVAN BAMBIRRA DOS SANTOS

Agravado: GABRIEL SANTO ZUZA

Vistos, etc.

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento, **com pedido de atribuição de efeito suspensivo**, interposto por IVAN BAMBIRRA DOS SANTOS contra decisão proferida pelo Juízo da 7ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca nos autos da **execução de título extrajudicial** ajuizada pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ATOBA EM CONSTRUÇÃO. A decisão apontada como agravada (índice 553 – autos principais), proferida em 10 de agosto de 2026, determinou, entre outras providências, a **expedição da carta de arrematação** e do **mandado de imissão na posse**, o **cancelamento da penhora e da hipoteca** e a **expedição de mandado de pagamento** em favor do condomínio exequente.

O agravante afirma que o imóvel foi avaliado presencialmente em 26 de março de 2024 por R\$ 550.000,00 e que, para os leilões realizados em maio de 2026, o edital apenas atualizou esse valor para R\$ 602.000,00, sem nova vistoria. Alega ainda divergência entre o valor constante do edital e a referência a R\$ 170.000,00 no auto do primeiro leilão negativo. Embora reconheça que o lance vencedor de R\$ 396.000,00 corresponde a aproximadamente 65,78% da avaliação indicada no edital, sustenta que poderá haver preço vil se nova avaliação apurar valor superior a R\$ 792.000,00.



Agravo de Instrumento nº 0054909-79.2026.8.19.0000

Requer a gratuidade de justiça e, em caráter urgente, a suspensão da expedição da carta de arrematação, do mandado de imissão na posse e do levantamento do produto da alienação até o julgamento definitivo do recurso.

MONTSERV SERVIÇOS INDUSTRIAIS LTDA., no índice 26, **arrematante do imóvel**, requereu seu ingresso no feito como terceira interessada e assistente litisconsorcial, apresentando manifestação pela preservação da arrematação e pelo indeferimento da tutela recursal.

É o breve relatório.

Passo a **DECIDIR** sobre o efeito suspensivo, o pleito de JG requerido pelo agravante e o pedido de intervenção como terceira interessada por MONTSERV SERVIÇOS INDUSTRIAIS LTDA.

I. Da gratuidade de justiça requerida pelo agravante

O agravante, pessoa natural, declara não possuir condições de arcar com as despesas processuais sem prejuízo de sua manutenção e informa que o pedido formulado no processo originário permanece sem apreciação definitiva. Nos termos do art. 99, § 3º, do CPC, presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida por pessoa natural, ressalvada a existência de elementos concretos em sentido contrário.



Agravo de Instrumento nº 0054909-79.2026.8.19.0000

Em juízo próprio desta fase processual, não se identificam dados suficientes para afastar a presunção legal. **Defiro**, portanto, a **gratuidade de justiça** exclusivamente para o processamento do recurso, sem prejuízo de posterior revogação se sobrevierem elementos que demonstrem a ausência dos pressupostos legais.

II. Da intervenção da arrematante

A assistência pressupõe interesse jurídico na solução da causa, conforme o art. 119 do CPC, e será litisconsorcial quando o julgamento puder influir na relação jurídica entre o assistente e o adversário do assistido, nos termos do art. 124 do mesmo diploma.

Na hipótese, **a requerente não ostenta interesse meramente econômico**. A sociedade MONTSERV SERVIÇOS INDUSTRIAIS LTDA. figura no auto de segundo leilão positivo como arrematante do imóvel, tendo ofertado o lance vencedor de R\$ 396.000,00. Como o recurso pretende suspender e, ao final, desconstituir a arrematação, seu resultado poderá atingir diretamente a aquisição judicial e a relação jurídica estabelecida entre a arrematante e o executado.

O Superior Tribunal de Justiça reconhece que, nas controvérsias voltadas à desconstituição da arrematação, o adquirente judicial possui manifesto interesse jurídico, por ser diretamente alcançado pelo resultado do julgamento, sendo indispensável sua participação quando o ato aquisitivo estiver em discussão. A intervenção mostra-se, assim, compatível com os arts. 119 e 124 do CPC (STJ, REsp nº 316.441/RJ, Rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro, Terceira Turma, j. 25/05/2004, DJ 21/06/2004).



Agravo de Instrumento nº 0054909-79.2026.8.19.0000

Defiro o ingresso de MONTSERV SERVIÇOS INDUSTRIAIS LTDA. como assistente litisconsorcial do agravado, recebendo o processo no estado em que se encontra, e determino sua anotação no sistema, com a habilitação de suas patronas. Recebo a manifestação já apresentada, sem reabertura de prazo ou repetição dos atos anteriormente praticados.

III. Do pedido de efeito suspensivo

A atribuição de efeito suspensivo ao agravo de instrumento exige a demonstração cumulativa da probabilidade de provimento do recurso e do risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação decorrente da imediata eficácia da decisão recorrida, conforme os arts. 995, parágrafo único, e 1.019, I, do CPC.

Em cognição sumária, não se evidencia a presença dos requisitos autorizadores do efeito suspensivo requerido pelo agravante.

Inicialmente, a delimitação objetiva do recurso suscita relevante questão de admissibilidade. Compulsando os autos originários, verifica-se que o pronunciamento de fls. 457, reconheceu a regularização das pendências, afirmou que o executado não negara nem demonstrara a quitação do débito, determinou expressamente o prosseguimento da execução e ordenou ao leiloeiro a continuidade dos atos expropriatórios. **Não consta insurgência oportuna do executado contra esse comando.**

A decisão ora agravada, quanto à expedição da carta de arrematação, à imissão na posse e ao pagamento do produto da alienação, apresenta-se, *prima facie*, como desdobramento executório do prosseguimento anteriormente autorizado.



Agravo de Instrumento nº 0054909-79.2026.8.19.0000

Além disso, as teses específicas de defasagem da avaliação, preço vil e invalidade da arrematação foram articuladas em peça intitulada impugnação à arrematação datada de **19 de agosto de 2026**, portanto posterior à decisão recorrida, proferida em **10 de agosto de 2026**. A circunstância recomenda cautela, especialmente no que tange à eventual supressão de instância recursal.

De todo modo, os elementos atualmente disponíveis não demonstram irregularidade manifesta na avaliação ou preço vil. O imóvel foi avaliado judicialmente em março de 2024 por R\$ 550.000,00 e o edital da hasta de maio de 2026 não manteve nominalmente esse montante, tendo consignado sua atualização para R\$ 602.000,00.

O auto de segundo leilão positivo, lavrado em 19 de maio de 2026 e assinado pelo Juízo, pelo leiloeiro e pela arrematante, registra expressamente que o pregão teve como ponto de partida a avaliação de R\$ 602.000,00 e que o maior lance foi de R\$ 396.000,00. Esse valor corresponde a aproximadamente 65,78% da avaliação atualizada e supera em R\$ 95.000,00 o patamar de cinquenta por cento previsto no edital e no art. 891, parágrafo único, do CPC.

A referência a R\$ 170.000,00 no auto do primeiro leilão negativo, embora demande esclarecimento na origem, não basta, por si só, para infirmar o segundo certame. O documento que formalizou a arrematação identifica corretamente a avaliação de R\$ 602.000,00, o imóvel alienado, o lance vencedor e a adquirente judicial.



Agravo de Instrumento nº 0054909-79.2026.8.19.0000

Os anúncios imobiliários juntados unilateralmente não substituem avaliação judicial nem demonstram, com segurança, identidade de estado de conservação, localização interna, benfeitorias, situação jurídica e demais fatores relevantes. A alegação de preço vil está apoiada em hipótese futura, condicionada ao resultado de prova ainda pretendida, e não em elemento técnico já produzido.

É certo que a expedição da carta de arrematação e a imissão da adquirente na posse produzem efeitos patrimoniais relevantes. Todavia, a existência de risco, isoladamente, não autoriza a suspensão, pois os requisitos legais são cumulativos. Ausente, nesta fase, probabilidade suficiente de provimento, deve prevalecer a eficácia da decisão de primeiro grau e a estabilidade da arrematação judicial, considerada perfeita, acabada e irretratável após a assinatura do auto, ressalvadas as hipóteses legais do art. 903 do CPC.

Por tais fundamentos, em juízo de cognição sumária,

a) **DEFIRO** ao agravante a gratuidade de justiça para o processamento do recurso;

b) **DEFIRO** o ingresso de MONTSERV SERVIÇOS INDUSTRIAIS LTDA. como assistente litisconsorcial do agravado, com a anotação e habilitação de suas patronas, recebendo sua manifestação já apresentada;

c) **INDEFIRO** O EFEITO SUSPENSIVO ao presente agravo de instrumento.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Terceira Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 0054909-79.2026.8.19.0000

Comunique-se ao Juízo da causa, na forma do art. 1.019, I, do CPC, facultando-se a prestação de informações.

Intime-se o agravado para responder ao recurso, na forma do art. 1.019, II, do CPC.

Corrija-se a autuação para que conste como terceira interessada: MONTSERV SERVIÇOS INDUSTRIAIS LTDA.

À Secretaria para as providências cabíveis.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador MARCELO LIMA BUHATEM
Relator