



Agravo de Instrumento nº 0023300-78.2026.8.19.0000

Agravante: Mauro Ferreira Seixas e Outra.

Agravado: Jesse Velmovitsky.

Relator: Des. Custódio de Barros Tostes.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL. DETERMINAÇÃO DA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE DESATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA E DE PROVA TÉCNICA. INEXISTÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE PREÇO VIL OU PREJUÍZO CONCRETO. MANUTENÇÃO DO *DECISUM*.

I. CASO EM EXAME

Agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em execução de título executivo judicial que indeferiu pedido de suspensão da decisão que determinou a venda pública de imóvel penhorado, sob a alegação de desatualização da avaliação e ocorrência de possível alienação por preço vil.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) definir se a alegada desatualização da avaliação judicial do imóvel autoriza a suspensão da execução; e (ii) estabelecer se houve demonstração concreta de prejuízo apta a justificar a desconstituição da decisão judicial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A ausência de impugnação específica à avaliação judicial e a inexistência de elementos técnicos idôneos impedem o reconhecimento da probabilidade do direito invocado pelos agravantes.

A desconstituição da decisão que determinou a realização do leilão exige demonstração concreta de prejuízo, não sendo suficiente a mera alegação genérica de preço vil desacompanhada de comprovação técnica



Agravo de Instrumento nº 0023300-78.2026.8.19.0000

Incumbe à parte executada produzir prova mínima da discrepância entre o valor da avaliação judicial e o efetivo valor de mercado do imóvel.

A simples alegação de desatualização da avaliação não afasta a presunção de legitimidade do ato judicial quando inexistem elementos objetivos que evidenciem desproporção relevante entre o valor atribuído ao bem e o valor de mercado.

A arrematação judicial somente pode ser afastada em hipóteses excepcionais, notadamente diante de vício grave ou preço vil efetivamente demonstrado, em prestígio à segurança jurídica.

O risco de dano grave ou de difícil reparação não se configura quando eventual irregularidade na possível alienação pode ser arguida posteriormente pelos meios processuais adequados, nos termos do art. 903, § 4º, do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

A alegação de desatualização da avaliação judicial exige demonstração técnica concreta da discrepância entre o valor atribuído ao bem e o efetivo valor de mercado.

A ausência de impugnação específica à avaliação judicial preserva a presunção de legitimidade do ato judicial.

Eventuais irregularidades na alienação judicial podem ser discutidas posteriormente pelos meios processuais adequados, nos termos do art. 903, § 4º, do CPC.

DESPROVIMENTO DO RECURSO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo Interno em Agravo de Instrumento nº **0023300-78.2026.8.19.0000** em que é agravante **MAURO FERREIRA SEIXAS E OUTRA** e agravado **JESSE VELMOVITSKY**,



Agravo de Instrumento nº 0023300-78.2026.8.19.0000

ACORDAM os Desembargadores da Décima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO** de Agravo de Instrumento, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, nos autos da execução de título judicial, determinou a realização da alienação pública de imóvel (Id 2138).

Nas razões recursais, os agravantes sustentam, em síntese, que, tendo o imóvel sido avaliado há aproximadamente quatro anos, a alienação judicial poderá ocorrer por preço vil.

Após o indeferimento do pedido de efeito suspensivo, os agravantes apresentaram embargos de declaração, alegando omissão quanto à defasagem temporal da avaliação (Id 79).

O recurso é tempestivo e foi devidamente contrariado.

VOTO

Cuida-se de execução de título executivo judicial em que, após a consolidação do débito e diante da ausência de pagamento, determinou-se a alienação judicial do imóvel objeto da constrição.

De início, embora os agravantes aleguem omissão na decisão que indeferiu o pedido de efeito suspensivo, não há qualquer reparo a ser promovido, devendo o *decisum* ser integralmente ratificado por seus próprios fundamentos, os quais passam a integrar a presente decisão.

No caso em exame, ainda que se reconheça que a avaliação do imóvel antecede, em 4 (quatro) anos, a designação do leilão, não se verifica, neste momento processual, a presença de elementos concretos aptos a evidenciar a probabilidade do direito invocado.

Isso porque os agravantes não apresentaram impugnação específica à avaliação realizada nos autos originários, tampouco trouxeram qualquer elemento técnico idôneo, como laudo particular, parecer mercadológico



Agravo de Instrumento nº 0023300-78.2026.8.19.0000

ou documentação equivalente, capaz de demonstrar a efetiva defasagem do valor atribuído ao bem.

Com efeito, a desconstituição de atos que possam dar ensejo a expropriação do bem demanda demonstração concreta de prejuízo, não sendo possível o reconhecimento do apontado preço vil com fundamento em alegações genéricas e desprovidas de comprovação técnica.

Nessa perspectiva, incumbia aos agravantes produzir prova mínima apta a evidenciar a alegada discrepância entre o valor da avaliação judicial e o efetivo valor de mercado do imóvel, mediante a apresentação de documentos objetivos, como anúncios de imóveis similares, estudos mercadológicos, registros de vendas recentes, avaliações particulares ou elementos concretos que demonstrassem valorização substancial da região ou características específicas do bem eventualmente desconsideradas pelo avaliador judicial.

Todavia, inexistem nos autos elementos capazes de demonstrar, de forma objetiva, desproporção relevante entre o valor da avaliação e o valor real de mercado do imóvel.

Desse modo, a mera alegação de desatualização da avaliação, desacompanhada de prova mínima, mostra-se insuficiente para afastar a presunção de legitimidade do ato judicial.

Vale destacar os recentes julgados desta Corte de Justiça acerca da matéria:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE LEILÃO JUDICIAL CUMULADA COM PEDIDOS INDENIZATÓRIOS. CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS NÃO REGISTRADA. EXECUÇÃO AJUIZADA CONTRA OS ANTIGOS PROPRIETÁRIOS. ARREMATACÃO JUDICIAL. TERCEIRO DE BOA-FÉ. IRRETRATABILIDADE DO ATO. AUSÊNCIA DE VÍCIO OU PREÇO VIL. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO NA SENTENÇA. ÔNUS DA PROVA. PROVA MÍNIMA NÃO PRODUZIDA. DANOS MATERIAIS E MORAIS NÃO CONFIGURADOS. SENTENÇA MANTIDA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados por autora que alegava ter adquirido unidade imobiliária por instrumento particular de cessão de direitos, sem registro, posteriormente arrear



Agravo de Instrumento nº 0023300-78.2026.8.19.0000

em execução ajuizada contra os anteriores adquirentes. Pretendia a anulação do leilão ou, subsidiariamente, indenização pelos valores pagos e pelos danos alegados. II. **QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2.** A questão em discussão consiste em saber: (i) se a sentença é nula por julgamento citra petita ou por afronta à decisão saneadora quanto ao ônus da prova; (ii) se a arrematação judicial comporta desconstituição nas circunstâncias do caso concreto; e (iii) se há direito indenizatório em favor da autora. III. **RAZÕES DE DECIDIR 3.** Não configurado julgamento citra petita, pois a improcedência integral da demanda abrangeu, de forma lógica, o pedido principal e o pedido subsidiário. Inexistente afronta à decisão saneadora, uma vez que a inversão do ônus da prova não dispensa a produção de prova mínima dos fatos constitutivos do direito alegado. 4. **A arrematação judicial aperfeiçoada somente pode ser desconstituída em hipóteses excepcionais, notadamente por vício grave ou preço vil, não demonstrados nos autos. Prevalência da segurança jurídica e da proteção ao arrematante de boa-fé.** 5. A cessão de direitos aquisitivos não registrada não transfere a propriedade nem produz efeitos oponíveis a terceiros. Inviável fazer prevalecer direito pessoal não publicizado em face da arrematação regularmente formalizada e registrada. 6. A invocação de posse ou usucapião não altera a solução da controvérsia, seja pela inadequação da via eleita, seja pela ausência de demonstração dos requisitos legais. 7. Ausentes conduta ilícita, nexo causal e comprovação de prejuízo indenizável, inviável a condenação dos réus ao pagamento de danos materiais ou morais. IV. **DISPOSITIVO 8.** Apelação cível conhecida e desprovida. Sentença integralmente mantida. 0801568-65.2023.8.19.0209 – APELAÇÃO - Des(a). CLAUDIA MARIA DE OLIVEIRA MOTTA - Julgamento: 15/04/2026 - QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (grifo nosso)

-
DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. LEILÃO JUDICIAL DE IMÓVEIS. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. I - CASO EM EXAME Trata-se de agravo de instrumento interposto pela parte Executada em razão da decisão que indeferiu o pedido de cancelamento do leilão judicial de imóveis (lotes) penhorados pelo Exequente. Insurgência recursal sustentando que a decisão recorrida teria deixado de observar a ocorrência de diversas irregular



Agravo de Instrumento nº 0023300-78.2026.8.19.0000

*apontadas pelas Devedoras. II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO Discute-se sobre a ocorrência de irregularidades na alienação dos imóveis penhorados a ensejar a anulação do leilão judicial. III - RAZÕES DE DECIDIR 1. A análise dos autos demonstra que o Exequente penhorou oito imóveis (lotes) pertencentes às Executadas, os quais foram levados à hasta pública, que não se concretizou por ter o Credor desistido, em razão de arresto realizado pela União Federal. Após a determinação do cancelamento do leilão e do levantamento da penhora, o Agravado postulou novamente pela alienação dos imóveis em leilão judicial, o qual foi novamente deferido e realizado nos dias 22 e 24 de julho de 2025. 2. É cediço que a execução civil é regida pelo princípio da disponibilidade, cabendo ao credor optar pelo meio que melhor atenda à sua pretensão. 3. No caso, não restou evidenciado prejuízo efetivo às Executadas em razão do arrependimento quanto à desistência do leilão anteriormente designado, inexistindo renúncia ao crédito exequendo e não se verificando impacto relevante à esfera jurídica das Devedoras capaz de justificar a anulação do leilão realizado posteriormente. 4. Quanto à alegada desatualização da avaliação, os imóveis, ocorrida em 01/07/2024, não tendo havido impugnação específica pelas Recorrentes, tampouco demonstração técnica da alegada desatualização ou alienação por preço vil, ônus que lhes incumbia. IV - **DISPOSITIVO E TESE Recurso conhecido e não provido. Revogado o efeito suspensivo anteriormente deferido.** TESE: Em decorrência do princípio da disponibilidade, cabe ao credor optar pelo meio que melhor atenda à sua pretensão. Jurisprudência relevante citada: REsp n. 1.930.593/MG, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 26/8/2022. 0059482-97.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Des(a). MAFALDA LUCCHESI - Julgamento: 23/02/2026 - VIGESIMA PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (grifo nosso)*

Nesse contexto, igualmente não se evidencia o alegado risco de dano grave ou de difícil reparação. Eventual irregularidade na avaliação ou na alienação do bem, observado o disposto no art. 903 § 4º do CPC, poderá ser oportunamente arguida pelos meios processuais adequados.

Assim, não se verifica, neste momento processual, a presença dos requisitos necessários à desconstituição da decisão agravada.

Ante o exposto, **VOTO pelo DESPROVIMENTO DO RECURSO**



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Câmara de Direito Privado



Agravo de Instrumento nº 0023300-78.2026.8.19.0000

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador **CUSTÓDIO DE BARROS TOSTES**
Relator

(LL)

