



Agravo de Instrumento n. 0056691-24.2026.8.19.0000

FLS.1 I

AGRAVANTE: ITELMAN COELHO BASTOS
AGRAVADO: CONDOMINIO DO EDIFICIO PALACIO DAS AGUIAS
RELATORA: DES. VALÉRIA DACHEUX

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento manejado nos autos da ação de cobrança de cotas condominiais, autuada sob o n.º 0437842-24.2012.8.19.0001, em face da decisão proferida pelo Juízo da 22ª Vara Cível da Comarca da Capital, exarada nos seguintes termos:

1- *Rejeito a impugnação à arrematação de fls. 832/833, em duplicidade, às fls. 835/836. A decisão de fls. 341, que restou preclusa, determinou a anotação de Itelman Coelho Bastos como RL do Espólio, visto que se encontra na posse do imóvel e não houve nomeação de inventariante no processo de inventário.* 2- *Expeça-se carta de adjudicação e imissão na posse, conforme requerido pela arrematante às fls. 877/880, alíneas 'a' e 'b'. Oficie-se ao RGI para cancelamento das penhoras, conforme requerido às fls. 877/880, alínea 'e', eis que a arrematação é forma originária de aquisição da propriedade, valendo a presente como ofício.* 3- *Indefiro os pedidos de fls. 877/880, alíneas 'c' e 'd', visto que os débitos de IPTU e taxa de incêndio serão pagos diretamente ao FUNESBOM e MRJ.* 4- *Expeça-se mandado de pagamento em favor do Funesbom referente aos débitos de taxa de incêndio apontados no edital de fls. 805. Dê-se ciência ao Funesbom.* 5- *Expeça-se mandado de pagamento em favor do MRJ, consoante requerido às fls. 768/769, relativamente ao débito de IPTU anterior à arrematação (29/01/2026). Dê-se ciência do MRJ.* 6- *Cumpridos os itens anteriores, certifique o Cartório o saldo remanescente depositado nos autos.* 7- *Após, voltem conclusos para*



Agravo de Instrumento n. 0056691-24.2026.8.19.0000

FLS.2 I

apreciação do pedido de expedição de mandado de pagamento formulado pelo credor.

A agravante sustenta, em síntese, a nulidade dos atos processuais que culminaram na praça e na arrematação do imóvel, ao argumento de que, em decisão anterior, teria sido determinada a inclusão de todos os herdeiros da proprietária originária, Iracema Soares Coelho, no polo passivo, diante da inexistência de inventariante. Afirma que a referida determinação não foi cumprida e que, posteriormente, a agravante foi indicada como representante legal do espólio, embora não fosse inventariante, sustentando que essa providência contrariaria decisão anterior já alcançada pela coisa julgada. Alega, assim, ausência de representação processual válida do espólio e pretende a reforma da decisão para que sejam declaradas nulas a praça e a subsequente arrematação, com determinação de inclusão dos herdeiros no polo passivo.

Requer, ainda, a concessão da gratuidade de justiça e a atribuição de efeito suspensivo ao recurso, diante da determinação de expedição da carta de arrematação e do mandado de imissão na posse, afirmando residir no imóvel e não possuir outro local para moradia.

É o breve relatório.

Inicialmente, quanto ao pedido de gratuidade de justiça, a agravante limitou-se a afirmar que não dispõe de recursos suficientes para suportar as despesas processuais sem prejuízo de sua subsistência, acrescentando que seu patrono não realiza cobrança de honorários advocatícios.

Todavia, a declaração de hipossuficiência econômica formulada por pessoa natural possui presunção relativa, sendo possível exigir a comprovação da alegada insuficiência de recursos quando os elementos apresentados não forem suficientes para a imediata apreciação do benefício.

No caso, não foram apresentados, juntamente com o recurso, elementos documentais suficientes à aferição da atual situação econômico-financeira da recorrente.



Agravo de Instrumento n. 0056691-24.2026.8.19.0000

FLS.3 I

Assim, antes da apreciação do pedido de gratuidade, deve ser oportunizada à agravante a comprovação do preenchimento dos respectivos pressupostos.

No tocante ao pedido de efeito suspensivo, dispõe o art. 995, parágrafo único, do Código de Processo Civil que a eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa quando da produção imediata de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso.

Na hipótese, em análise própria deste momento processual, encontram-se presentes elementos suficientes para o deferimento da medida.

Com efeito, a insurgência não se limita à alegação genérica de irregularidade na representação do espólio.

Verifica-se que, no curso da própria ação originária, foi determinada a inclusão dos herdeiros da proprietária falecida no polo passivo, decisão contra a qual o condomínio autor interpôs o Agravo de Instrumento nº 0000498-72.2015.8.19.0000.

Naquela oportunidade, o recurso não prosperou, tendo sido expressamente consignado que, inexistindo inventariante judicial, todos os herdeiros da massa hereditária deveriam ser incluídos no polo passivo.

Posteriormente, contudo, em decisão proferida em 11/12/2019, o Juízo de origem, considerando que ainda não havia inventariante nomeado e que a herdeira Itelman Coelho Bastos se encontrava na posse da unidade, determinou sua anotação como administradora provisória do espólio, com fundamento no art. 1.797 do Código Civil.

A decisão ora agravada rejeitou a impugnação à arrematação ao fundamento de que esse último pronunciamento teria restado precluso.

Todavia, a circunstância de não ter sido impugnada a decisão de 2019 não permite, ao menos neste exame inicial, desconsiderar a existência de pronunciamento anterior, proferido no mesmo processo e submetido à revisão



Agravo de Instrumento n. 0056691-24.2026.8.19.0000

FLS.4 I

deste Tribunal por iniciativa do próprio condomínio, no qual foi mantida a determinação de inclusão de todos os herdeiros no polo passivo.

Há, portanto, controvérsia juridicamente relevante acerca dos efeitos da preclusão invocada na decisão agravada e da possibilidade de pronunciamento posterior modificar, no curso do mesmo processo, questão anteriormente decidida e submetida ao controle recursal.

A matéria exige exame mais aprofundado após o estabelecimento do contraditório, inclusive para verificar a extensão dos efeitos de cada pronunciamento sobre a regularidade da representação processual do espólio e, conseqüentemente, sobre os atos executivos posteriormente praticados.

Nesse contexto, sem antecipar conclusão acerca da nulidade da arrematação, mostra-se presente, em juízo de cognição sumária, a probabilidade do direito necessária à tutela recursal.

O perigo de dano igualmente se encontra configurado, diante da determinação de expedição da carta de arrematação e de imissão na posse, com possibilidade de retirada da agravante do imóvel em que afirma residir, produzindo situação fática de difícil reversão antes do exame colegiado da controvérsia.

A preservação temporária da situação existente mostra-se, portanto, medida mais adequada à garantia da utilidade do julgamento do recurso.

Diante do exposto, **DEFIRO O EFEITO SUSPENSIVO**, para suspender, até ulterior deliberação, os atos destinados à expedição da carta de arrematação e à imissão do arrematante na posse do imóvel objeto da controvérsia.

Comunique-se ao Juízo de origem, requisitando informações.

Quanto ao pedido de gratuidade de justiça, intime-se a agravante para, no prazo de 5 (cinco) dias, comprovar a alegada hipossuficiência econômica, mediante apresentação de documentação idônea e atual, especialmente cópia das duas últimas declarações de imposto de renda, extratos bancários dos últimos três meses de todas as contas de sua titularidade, comprovantes de



Agravo de Instrumento n. 0056691-24.2026.8.19.0000

FLS.5 I

rendimentos e demais documentos que entender pertinentes, sob pena de indeferimento do benefício.

Intimem-se os agravados para apresentação de contrarrazões, na forma do art. 1.019, II, do CPC.

Após, voltem conclusos.

Rio de Janeiro, 4 de setembro de 2026.

VALÉRIA DACHEUX
Desembargadora Relatora