Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
39
Carimbado Eletronicamente

Agravo de Instrumento nº 0047416-51.2026.8.19.0000
Agravante : Carlos Alberto Câmara Maia
Advogado : Felipe Silva Lyra
Agravado : Emilce De Araujo Familiar
Advogado : Luciany Brum de Figueiredo
Juiz(a) Prolator(a): Françoise Picot Cully

Relatora: Desª. RENATA SILVARES FRANÇA

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. HOMOLOGAÇÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO E ATOS EXPROPRIATÓRIOS. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Execução de título extrajudicial em que o juízo de origem homologou a avaliação indireta de imóvel penhorado e determinou o prosseguimento dos atos expropriatórios, com nomeação de leiloeiro público.
2. O executado interpôs agravo de instrumento. Sustentou a invalidade da avaliação realizada por oficial de justiça sem vistoria interna do imóvel. Alegou ausência de apreciação do pedido de nomeação de perito avaliador e requereu nova avaliação direta, com suspensão do leilão.
3. O efeito suspensivo foi indeferido. A parte agravada não apresentou contrarrazões. Foi interposto agravo interno contra a decisão que indeferiu a tutela recursal. Posteriormente, o relator intimou o agravante para informar se subsistia interesse no recurso diante da realização dos leilões, sem manifestação da parte.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se subsiste interesse recursal no agravo de instrumento que impugna a homologação da avaliação do bem penhorado e busca a suspensão dos atos expropriatórios após a realização dos leilões no processo de origem.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A superveniência de leilão com resultado positivo, induz a prda de objeto do recurso, que se voltava contra a avaliação do bem.

RENATA SILVARES FRANCA FADEL:33925 Assinado em 29/10/2026 10:23:01
Local: GAB. DES. RENATA SILVARES FRANCA FADEL

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
40
Carimbado Eletronicamente

6. Consta do processo de origem auto de arrematação, relatório de lances, proposta apresentada no segundo leilão e requerimento da arrematante para expedição da carta de arrematação e imissão na posse.

7. A pretensão recursal tinha por objeto desconstituir a homologação da avaliação e sustar os atos expropriatórios. A realização do leilão esvaziou a utilidade prática do provimento jurisdicional pretendido.

8. 8. A perda superveniente do objeto impede o conhecimento do agravo de instrumento, nos termos do art. 932, III, do CPC. O agravo interno interposto contra a decisão que indeferiu o efeito suspensivo fica prejudicado.

IV. DISPOSITIVO

3. Recurso não conhecido pela perda superveniente do objeto. Agravo interno prejudicado.

_____

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 300, 489, § 1º, IV, 805, 870, parágrafo único, 872, 873, I e III, 879, 881, 883, 886 e seguintes, 932, III, 933, 995, parágrafo único, 1.019, I e II, 465, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: TJRJ, AI 0110623-58.2025.8.19.0000, Rel. Des. Lucia Helena do Passo, Décima Primeira Câmara de Direito Privado, j. 04.05.2026; TJRJ, AI 0037462-49.2024.8.19.0000, Rel. Des. Leila Santos Lopes, Décima Oitava Câmara de Direito Privado, j. 23.07.2024; TJRJ, AI 0047840-98.2023.8.19.0000, Rel. Des. Luiz Umpierre de Mello Serra, Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado, j. 29.05.2024.

D E C I S Ã O

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto contra decisão de fls. 705/706 (IE nº 705) dos autos originários, proferida pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível da Comarca da Capital que, nos autos de Execução de Título Extrajudicial, homologou avaliação de imóvel penhorado realizado por Oficial de Justiça e, posteriormente, ratificado por outro. Veja-se o teor da decisão:

> *Considerando que o Auto de Avaliação Indireta de fls. 619 foi elaborado por profissional habilitado e não houve impugnação idônea apta a infirmar os critérios técnicos empregados, bem como diante da ratificação da avaliação às fls. 696/697, HOMOLOGO a avaliação do bem penhorado para todos os fins de direito, nos termos dos arts. 870 e 872 do Código de Processo Civil.*
>
> *Prosseguindo-se nos atos expropriatórios, e com fundamento nos arts. 879, 881 e 883 do Código de Processo Civil, nomeio como leiloeiro público o Sr. Anderson*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
41
Carimbado Eletronicamente

Carneiro Pereira, matriculado na JUCERJA sob o nº 161 e cadastrado perante o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro sob o SEI nº 2020-0686441, com escritório profissional situado na Avenida Rio Branco nº 181, Grupo 1.905, Centro, Rio de Janeiro/RJ, telefone (21) 98107-1854, endereço eletrônico andersonleiloeiropublico@gmail.com e sítio eletrônico www.andersonleiloeiro.lel.br.

Intime-se o Sr. Leiloeiro para que aceite o encargo e promova as providências necessárias à realização da alienação judicial, observando-se as disposições contidas nos arts. 886 e seguintes do Código de Processo Civil, inclusive quanto à apresentação do edital de leilão e cronograma do certame.

Após, venham os autos conclusos para apreciação das condições do leilão e demais providências necessárias ao regular prosseguimento dos atos expropriatórios.

Sustenta a Agravante, às fls. 02/06 (IE nº 2), em síntese, que a avaliação feita por Oficial de Justiça (fls. 620/621 – IE nº 620 dos autos de origem) seria inválida uma vez que não foi feita vistoria interna do imóvel, razão pela qual, tendo apresentado impugnação instruída com paradigmas apontando avaliações superiores, *"requereu, com fundamento nos arts. 870, parágrafo único, e 873, incisos I e III, do CPC, a nomeação de perito avaliador judicial (engenheiro civil ou corretor de imóveis inscrito no CRECI) para nova avaliação direta e fundamentada, com suspensão de eventual leilão até sua conclusão."* (fl. 4)

Afirma, no entanto, que, ao invés de *"nomear o perito técnico requerido, o Juízo a quo determinou apenas a expedição de mandado de esclarecimento (fls. 690, despacho de 26/03/2026), dirigido não ao avaliador original, mas a uma segunda Oficial de Justiça, Sra. Cláudia Evangelista de Sousa, que, em 28/05/2026 (fls. 696/697), limitou-se a repetir pesquisas em sites de anúncios (Agente Imóveis, Zap Imóveis e Viva Real) e a 'ratificar' o valor de R$ 440.000,00, sem qualquer vistoria interna do imóvel e, mais grave, consignando expressamente, de próprio punho, a ausência de qualificação técnica para tanto"* (fls. 04/05).

Acrescenta que os pontos suscitados na sua impugnação não teriam sido enfrentados pelo Juízo *a quo* na decisão agravada, que se limitou a afirmar não ter

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
42
Carimbado Eletronicamente

havido *impugnação idônea,* além de não ter apreciado o pedido de nomeação de perito, o que, a seu entender, implicaria violação ao art. 489, § 1º, IV, do CPC.

Alega, ademais, que *"a própria natureza da avaliação indireta, realizada sem acesso ao interior do imóvel, já reclamava, por si, conhecimento técnico especializado (engenharia de avaliações ou corretagem imobiliária), tanto mais quando a segunda serventuária consultada admitiu expressamente não deter tal qualificação"* o que faria incidir as regras dos artigos 870, parágrafo único, e 873 do CPC, a indicar a realização de prova pericial.

Aduz que a avaliação, na forma realizada, traz consigo o risco de que o bem seja alienado por preço vil, *"o que representaria a perda do único bem do agravante, idoso de 83 anos, [...] em frontal violação ao princípio da menor onerosidade da execução (art. 805 do CPC) e ao dever de proteção processual conferido à pessoa idosa."* (fls. 06/07)

Com base nestes argumentos, e entendendo que estariam demonstrados os requisitos do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*, apresenta os seguintes pedidos (fls. 07/08):

> *Diante de todo o exposto, requer o agravante:*
> *a) o conhecimento do presente Agravo de Instrumento, por próprio e tempestivo;*
> *b) a concessão de efeito suspensivo/tutela de urgência recursal, nos termos dos arts. 995, parágrafo único, 300 e 1.019, I, do CPC, para suspender, até o julgamento final do recurso, a decisão agravada de fls. 705 no ponto em que homologou a avaliação do imóvel penhorado, e, por consequência, sobrestar a expedição/publicação do edital de leilão e a realização dos leilões designados para os dias 09/09/2026 e 15/09/2026, ou de quaisquer outras datas que venham a ser fixadas em substituição;*
> *c) a intimação da agravada para, querendo, apresentar contrarrazões, na forma do art. 1.019, II, do CPC;*
> *d) a intimação/comunicação do Juízo da 9ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ acerca da interposição deste recurso e da decisão que sobre ele recair;*
> *e) no mérito, seja dado provimento ao presente Agravo de Instrumento para reformar/anular a decisão de fls. 705 no ponto impugnado, determinando-se: (i) a nomeação de perito avaliador judicial (engenheiro civil ou corretor de imóveis inscrito no CRECI), com observância do contraditório técnico previsto no art. 465, § 1º, do CPC (indicação de assistentes técnicos e apresentação de quesitos*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
43
Carimbado Eletronicamente

pelas partes); (ii) a realização de nova avaliação direta do imóvel, mediante vistoria interna; e (iii) a manutenção da suspensão do leilão até a conclusão e homologação da nova avaliação;

f) a dispensa do preparo recursal, em razão da gratuidade de justiça já deferida ao agravante nos autos de origem.

Decisão de fls. 16/21 (IE nº 16) indeferindo o efeito suspensivo pleiteado.

Agravada, embora intimada para apresentar contrarrazões (fl. 16), deixou transcorrer *in albis* o respectivo prazo (fl. 32).

Interposto agravo interno pelo agravante contra a decisão que indeferiu o efeito suspensivo (fls. 25/30).

Proferido despacho de fl. 34 instando a Agravante, nos termos do art. 933 do CPC, a informar se subsistia o interesse no prosseguimento do feito, diante da possível perda superveniente do objeto recursal, eis que ultrapassada a data designada para os leilões.

O agravante, todavia, não se manifestou, conforme certidão de fl. 37.

É o Relatório. Passo à DECISÃO.

De início, importa consignar a existência de fato processual superveniente à distribuição do presente recurso, capaz de obstar-lhe o seguimento.

A controvérsia recursal trata de insurgência do agravante contra a decisão que homologou a avaliação do imóvel penhorado e determinou o prosseguimento dos atos expropriatórios.

Ocorre que, no curso do processamento do presente agravo de instrumento, sobreveio a informação - obtida no processo de origem – de o 1º leilão foi efetivamente realizado em 09/09/2026, sem lanços superiores ao valor da avaliação, tendo sido designado o 2º leilão para 15/09/2026, que teve resultado positivo.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
44
Carimbado Eletronicamente

Consta do feito de origem auto de arrematação e do relatório de lances além de, relatório de proposta formulada no 2º leilão no valor de R$ 220.000,00 e como petição da arrematante requerendo a assinatura do auto de arrematação, expedição da carta de arrematação e mandado de imissão na posse.

Nesse contexto, o recurso perdeu seu objeto. Isso porque a pretensão recursal estava voltada à desconstituição da homologação da avaliação e à sustação dos atos expropriatórios, o que, efetivamente, perdeu sua razão de ser diante da ocorrência do leilão no processo de origem, que esvazia o resultado útil que dele se pretendia obter.

De modo análogo posiciona-se esta Egrégia Corte de Justiça, conforme se observa nos arestos abaixo reproduzidos, extraídos da jurisprudência de seus Órgãos Fracionários:

> *AGRAVO DE INSTRUMENTO. **TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA INDEFERIDA PARA SUSTAR LEILÃO DE IMÓVEL. LEILÃO OCORRIDO NOS DIAS 05 E 07 DE JANEIRO DE 2026. RESULTADO NEGATIVO. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO**. RECURSO NÃO CONHECIDO.*
> *(0110623-58.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). LUCIA HELENA DO PASSO - Julgamento: 04/05/2026 - DECIMA PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL))*
>
> *AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECONHECIMENTO E DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL C/C PARTILHA DE BENS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO QUE INDEFERIU A SUSPENSÃO DE LEILÃO E DEFERIU RESERVA DE CRÉDITO. RECURSO DO EX-COMPANHEIRO. **Pleitos recursais de nulidade dos editais de leilão, bem como de suspensão das hastas públicas que, contudo, já realizadas, com resultado negativo, enseja a perda superveniente de objeto.** Aditamento da peça inicial recursal não recebida, por força da preclusão consumativa que se opera no momento de interposição do recurso. No que toca à parte remanescente do recurso, qual seja, insurgência quanto à reserva de crédito, não tem razão o recorrente, haja vista que seu acolhimento se limita ao cumprimento do quanto decidido nos autos da ação de cobrança de cota condominial, dentro do qual o tema deve ser abordado pelo recorrente. RECURSO CONHECIDO PARCIALMENTE E, NESTA PARTE, DESPROVIDO, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.*
> *(0037462-49.2024.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). LEILA SANTOS LOPES - Julgamento: 23/07/2024 - DECIMA OITAVA CAMARA DE*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
45
Carimbado Eletronicamente

DIREITO PRIVADO (ANTIGA 15ª CÂMARA CÍVEL))

AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO. AÇÃO EXECUÇÃO. EMBARGOS ***EXECUÇÃO. REJEITADOS PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO. CUMPRIMENTO DA SENTENÇA. PENHORA BEM. LEILÃO. PRIMEIRA PRACA 27/06/2023) SEGUNDA PRAÇA (29/06/2023) AMBAS RESTARAM NEGATIVOS. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO RECURSAL****. RECURSO PREJUDICADO. NÃO CONHECIMENTO.*
(0047840-98.2023.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). LUIZ UMPIERRE DE MELLO SERRA - Julgamento: 29/05/2024 - VIGESIMA PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 19ª CÂMARA CÍVEL))

Diante do exposto, **NÃO CONHEÇO** do recurso em foco, ante a perda superveniente de seu objeto, com fulcro no art. 932, III, do CPC, prejudicado, por conseguinte, o Agravo Interno.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

Desª. RENATA SILVARES FRANÇA
Relatora

CL

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ