Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
16
Carimbado Eletronicamente

Agravo de Instrumento nº: 0067811-64.2026.8.19.0000

Agravante: BERNARDO NUNES BOTELHO

Agravante: ORESTIS STAMATIOU JUNIOR

Agravante: ROBERTO DE OLIVEIRA BOTELHO

Agravado: LUIZ GUIMARAES PINTO

Relatora: Desembargadora Nádia Maria de Souza Freijanes

D E C I S Ã O

Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por **BERNARDO NUNES BOTELHO**, **ORESTIS STAMATIOU JUNIOR** e **ROBERTO DE OLIVEIRA BOTELHO** contra a decisão proferida pelo juízo da 31ª Vara Cível da Comarca da Capital que, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta por **LUIZ GUIMARAES PINTO** em face do 1º e 3º Agravantes (Processo nº 0117361-60.2005.8.19.0001), assim decidiu no index 952:

> "LAUDO DE AVALIAÇÃO homologado pelo Juízo às fls.901.
>
> Homologo as datas sugeridas pelo leiloeirio público, designanando-se os dias 23.11.2026 e 25.11.2026, às 12hs:00min, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, para a venda do imóvel penhorado nestes autos.
>
> Visando a venda por meio eletrônico, deverá o leiloeiro apresentar em 20 dias a data para as praças, observando-se o disposto no artigo 884 e seguintes, do CPC, ou seja:
>
> 1. Publique-se o edital, observadas as regras do artigo 886, do CPC, consoante o art. 884 do CPC, fazendo constar que serão 2 (dois) leilões, sendo que no primeiro os lances deverão ser superiores ao valor da avaliação. No segundo, 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

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
NADIA MARIA DE SOUZA FREIJANES:16590 Assinado em 06/11/2026 16:20:44
Local: GAB. DES NADIA MARIA DE SOUZA FREIJANES

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
17
Carimbado Eletronicamente

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 CPC).

2. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC.

3. Intime-se o executado e patrono por publicação no Portal Eletr}onico. Caso revel ou sem advogado, por carta registrada, mandado ou edital. Sendo revel se advogado, a própria publicação do edital suprirá o ato. Intimem-se ainda o eventual cônjuge, bem como todos os eventuais titulares de direitos reais sobre o bem, coproprietário e ente federativo específico, no caso do bem ser tombado, todos com antecedência mínima de 5(cinco) dias antes do leilão.

4. Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), 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 CPC, 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.

5. Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), 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.

6. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens, com o pagamento de todos os débitos, inclusive despesas e comissão de leiloeiro, conforme abaixo indicado. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC) OU SE ADMITIRÁ REMIÇÃO PARCIAL PARA SUSTAR O LEILÃO.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
18
Carimbado Eletronicamente

7. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 3,0% (três por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda.

Assumindo o devedor conduta que visa procrastinar o pagamento, com remição tardia, há de arcar com as consequências. Neste sentido é o recente projeto de RESOLUÇÃO DO CNJ acerca de leilões (em regulamentação ao artigo 882, § 1º, do NCPC), que impõe em seu artigo 7º, § 3º que, ¿na hipótese de acordo ou remição após a inclusão do bem em hasta, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão...¿. E assim decide o TJRJ: 0042513-66.2009.8.19.0000 (2009.002.41234) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA SILVA - Julgamento: 21/10/2009 - NONA CAMARA CIVEL Agravo de Instrumento. Comissão do leiloeiro. Remição da dívida pelo devedor antes de concluído o leilão. Remuneração do leiloeiro proporcional devida. Não restou configurada a decisão de primeiro grau que afasta o pagamento da referida comissão. Recurso a que se nega seguimento. 0038376-75.2008.8.19.0000 (2008.002.35929) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa DES. NANCI MAHFUZ - Julgamento: 04/08/2009 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL Agravo de instrumento. Comissão do leiloeiro. Decisão que, nos autos de ação de cobrança em fase de execução judicial, deferiu o pagamento da comissão do leiloeiro em 2,5% sobre o valor da avaliação, para o caso de acordo ou depósito judicial da dívida, ressalvando que, caso advenha alienação em hasta pública, a remuneração do perito será fixada com base no valor da arrematação. Hipótese em que foi realizada a 1ª praça e

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
19
Carimbado Eletronicamente

apresentado o pedido de remição quando se iniciava a 2ª praça. Subsiste o direito do leiloeiro à comissão, ainda que não concluída a hasta pública, vez que o seu trabalho foi executado. Precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça. A fixação do percentual em 2,5% é adequada, já apresentando redução, não importando o valor de avaliação do imóvel, em R$ 1.800.000,00. Devedor que deu causa à atuação do leiloeiro, devendo arcar com o ônus. Decisão mantida. Recurso não provido.

8 - A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN. Caso o leiloeiro, ao verificar os débitos, perceba que o valor das dívidas aqui mencionadas superem o valor fixado como preço mínimo, deverá alertar o Juízo para reconsideração do mesmo.

9 - O exequente deverá apresentar, até 10 (dez) dias antes da primeira praça, o valor atualizado da dívida com planilha, para que não alegue o executado a impossibilidade ou dúvida no valor a remir.

10 - Intimem-se os eventuais credores indicados no RGI (hipotecários, etc..).

11 - Em havendo outras penhoras, OFICIE-SE DESDE JÁ AOS JUÍZOS DA QUAL EMANARAM, COM INDICAÇÃO NO NÚMERO DOS PROCESSOS, PARA QUE INFORMEM O VALOR DOS CRÉDITOS ATUALIZADOS, PARA EVENTUAL RESERVA, observada a ordem de preferência.

12. Fls. 930: "2" - Defiro. Intime-se, por mandado a ser cumprido por OFICIAL DE JUSTIÇA."

Em suas razões recursais (index 2), os Agravantes sustentam, inicialmente, a legitimidade recursal de Orestis, ao argumento de que, na condição de herdeiro de Lúcia e coerdeiro de Hamilton, a decisão recorrida repercute

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
20
Carimbado Eletronicamente

diretamente sobre direitos patrimoniais integrantes dos respectivos espólios, dos quais é titular de fração ideal do imóvel.

Afirmam que a execução se funda em quatro notas promissórias, no valor de R$ 5.000,00 cada, vencidas entre fevereiro e maio de 2003, emitidas por Bernardo e avalizadas por Roberto, tendo sido penhorada apenas a fração ideal de 1/6 do imóvel pertencente a este último. Esclarecem que as demais frações pertencem a terceiros, correspondendo 1/2 ao espólio de Hamilton, 1/6 ao espólio de Lúcia e 1/6 ao espólio de Ronaldo.

Alegam que a decisão agravada autorizou a alienação da integralidade do imóvel, avaliado em R$ 1.137.921,35, admitindo, no segundo leilão, lance mínimo de 50% desse valor, em afronta ao disposto no art. 843, § 2º, do CPC, uma vez que o montante não seria suficiente para assegurar aos coproprietários alheios à execução o recebimento integral do valor correspondente às suas quotas, calculado sobre a avaliação. Defendem que o lance mínimo deveria corresponder a R$ 1.043.094,57, equivalente a 11/12 do valor avaliado.

Apontam, a ausência de regular intimação do espólio de Hamilton, titular de metade do imóvel, destacando que a inventariante faleceu em 2019 e que não houve intimação dos herdeiros ou de administrador provisório na qualidade de representantes do espólio. Aduzem que Orestis foi indevidamente qualificado como inventariante dos espólios de Hamilton e Lúcia, sem qualquer documento comprobatório de sua nomeação, e que sua intimação pessoal não supre a intimação dos espólios.

Questionam a validade da intimação de Roberto acerca da penhora, realizada por edital com indicação de número de CPF incorreto, sem o prévio esgotamento dos meios disponíveis para sua localização, circunstância que compromete a homologação da avaliação e os atos expropriatórios subsequentes.

Insurgem-se contra a própria avaliação do imóvel, sustentando que o laudo foi elaborado indiretamente, sem vistoria ou pesquisa de mercado, em 20/07/2021, tendo sido posteriormente atualizado apenas por índice monetário. Defendem a necessidade de nova avaliação, diante da defasagem temporal e da

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

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

ausência de observância dos critérios previstos nos arts. 872 e 873 do CPC, sob pena de alienação por preço vil.

Alegam excesso de execução, afirmando que o exequente cobra aproximadamente R$ 483.877,35, mediante inclusão indevida da multa prevista no art. 523 do CPC e capitalização de juros. Sustentam que, observados os critérios legais de atualização, o débito seria substancialmente inferior, situando-se entre R$ 48.048,99 e R$ 312.277,19, conforme o critério de juros adotado, o que evidencia a desproporcionalidade da alienação de imóvel avaliado em mais de R$ 1 milhão para satisfação de dívida de menor expressão econômica.

Questionam a previsão de cobrança de comissão do leiloeiro em caso de remição ou acordo, por entenderem que tal encargo não pode ser imposto ao executado que satisfaz a obrigação antes da arrematação, devendo ser limitado, quando muito, ao reembolso de despesas comprovadamente realizadas.

Suscitam, como matérias de ordem pública, a prescrição da pretensão executiva em relação a Bernardo, cujo prazo teria se consumado em 2006, considerando o vencimento das notas promissórias entre fevereiro e maio de 2003, bem como a nulidade de sua citação por edital, realizada em 2010, apesar de haver informação nos autos de que residia nos Estados Unidos. Subsidiariamente, requerem que tais questões sejam apreciadas pelo juízo de origem antes da prática de qualquer ato expropriatório.

Requerem a atribuição de efeito suspensivo ao recurso, para suspender os leilões designados para os dias 23 e 25 de novembro de 2026, ou, subsidiariamente, a fixação do lance mínimo do segundo leilão em valor não inferior a R$ 1.043.094,57.

Ao final, requerem o provimento do recurso, com a reforma da decisão agravada, para anular a designação dos leilões e o respectivo edital, reconhecer a nulidade da intimação da penhora de Roberto e da homologação da avaliação, determinar a regularização da representação e a intimação dos espólios coproprietários de Hamilton Ferraz de Oliveira Botelho e de Lúcia Stamatiou, bem como a realização de nova avaliação do imóvel. Requerem, ainda, o

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
22
Carimbado Eletronicamente

reconhecimento da prescrição da pretensão executiva em relação a Bernardo ou da nulidade de sua citação, ou, subsidiariamente, a apreciação dessas matérias pelo juízo de origem antes da expropriação, além da exclusão da comissão do leiloeiro em caso de remição ou acordo.

É o breve relatório. Decido.

Como sabido, a atribuição de efeito suspensivo subordina-se a produção de prova capaz de conduzir à verossimilhança das alegações das partes, a reversibilidade da medida e do fundado receio de dano grave, de difícil reparação.

Em sede de cognição sumária, observa-se que os elementos trazidos pelos agravantes são suficientes para conceder o efeito suspensivo pretendido, considerando a proximidade dos leilões, designados para os dias 23 e 25 de novembro de 2026.

Verifica-se, ainda, que tanto a exceção de pré-executividade apresentada pelos agravantes no index 1019 quanto a petição apresentada pelo coproprietário ESPÓLIO DE RONALDO ANTONIO DE OLIVEIRA BOTELHO no index 998 ainda não foram apreciadas pelo Juízo de origem.

Por tais razões, considerando o risco de dano irreparável, **CONCEDO O EFEITO SUSPENSIVO para determinar a suspensão dos leilões designados para os dias 23 e 25 de novembro de 2026 e dos atos expropriatórios em andamento no processo de origem até a decisão final do agravo.**

Cabe salientar que a presente decisão não importa em pré-julgamento da questão de fundo, que será devidamente apreciada pelo Colegiado.

Oficie-se ao Juízo de origem, com urgência, para ciência e prestação das informações.

Intime-se a parte Agravada, para, querendo, oferecer contrarrazões (artigo 1.019, II, do CPC).

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
23
Carimbado Eletronicamente

Rio de Janeiro, datado e assinado digitalmente.

NÁDIA MARIA DE SOUZA FREIJANES
Desembargadora Relatora

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ