



Agravo de Instrumento nº 0049501-10.2026.8.19.0000

AGRAVANTE: ARRAKIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
AGRAVADO: RIO MBV COMÉRCIO DE SINALIZAÇÃO LTDA - EPP
JUIZ: FLAVIO PIMENTEL DE LEMOS FILHO
RELATORA: DES.^a CLAUDIA TELLES

ACÓRDÃO

Agravo de instrumento. Ação de cobrança. Cumprimento de sentença. Decisão agravada que rejeita a impugnação ao laudo de avaliação do imóvel penhorado. Executado que não franqueou a entrada ao Oficial Avaliador. Avaliação realizada de forma indireta, levando em consideração aspectos como a localização, dimensões do imóvel, área construída, características, aspectos urbanísticos da região, bem como a desvalorização por desocupação pelo período de oito anos e ausência de contrapiso. Irresignação do executado formulada com elementos genéricos que não tem o condão de afastar a avaliação, tampouco suspender atos preparatórios e executivos relacionados ao leilão do imóvel penhorado. Excesso de execução que não foi alegado de forma oportuna. Execução que perdura desde 2020, permanecendo o executado inerte até a presente impugnação, ocorrida em janeiro de 2026. Tentativas infrutíferas de penhora de valores nas contas dos executados. Devedores que não indicaram qualquer outro bem passível de constrição como alternativa. Necessidade de assegurar a efetividade da execução, não se revelando desproporcional a constrição em questão. Decisão agravada que se mantém. Negado provimento ao recurso.



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

Agravo de Instrumento nº 0049501-10.2026.8.19.0000

Vistos, relatados e discutidos estes autos do agravo de instrumento nº **0049501-10.2026.8.19.0000**, em que é agravante **ARRAKIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** e agravado **RIO MBV COMÉRCIO DE SINALIZAÇÃO LTDA – EPP**.

Acordam os Desembargadores que compõem a Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça, em julgar o presente recurso, nos termos da certidão de julgamento.

CLAUDIA TELLES
DESEMBARGADORA RELATORA



Agravo de Instrumento nº 0049501-10.2026.8.19.0000

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Arrakis Empreendimento Imobiliário S.A. em face da decisão que, nos autos da ação de cobrança que lhe move Rio MBV Comércio e Sinalização LTDA - EPP, ora em fase de cumprimento de sentença, rejeitou a impugnação ao laudo de avaliação do imóvel penhorado no feito originário, homologando os cálculos formulados pelo OJA.

Em suas razões, o agravante sustenta a desproporção manifesta entre o débito exequendo, que, em agosto de 2022, correspondia a quantia de R\$133.756,46 e o valor do imóvel penhorado, cuja avaliação homologada pelo juízo originário foi de R\$ 4.034.400,00.

Pondera que, embora a execução seja conduzida no interesse do credor, ela não pode sacrificar o patrimônio do executado além do estritamente necessário à satisfação do crédito exequendo.

Acrescenta que a indivisibilidade do imóvel penhorado não afasta a necessidade de adequação da constrição. Defende ser razoável a concessão de prazo para que a Agravante possa apresentar alternativa idônea à constrição atual.

Alega, por fim, a existência de limitações técnicas no método empregado pelo OJA, em sua avaliação indireta do bem, as quais comprometem a confiabilidade do valor apurado, ressaltando a divergência entre a avaliação judicial (R\$ 4.034.400,00) e o relatório de avaliação particular apresentado pela agravante (R\$ 4.836.616,71).

Pede, assim, a concessão de liminar para suspender todos os atos preparatórios e executivos relacionados ao leilão do imóvel penhorado e, ao final, o provimento do recurso para reconhecer a necessidade de adequação da constrição ao valor do débito exequendo; a substituição da penhora por garantia idônea comprovada, se e quando esta vier a ser apresentada nos autos; o levantamento da penhora após a efetivação e a aceitação, pelo juízo de origem, de garantia substitutiva; a concessão de prazo razoável para depósito judicial, contratação de



Agravo de Instrumento nº 0049501-10.2026.8.19.0000

seguro-garantia ou indicação de outro bem idôneo; a realização de nova avaliação técnica, com efetivo acesso interno ao imóvel; a suspensão da alienação até a apresentação de planilha atualizada do débito pela Exequente.

Indeferido o efeito suspensivo às fls. 24/25 (index 24).

Embargos de declaração opostos pelo agravante, às fls.28/38 (index 28), os quais foram rejeitados pela decisão de fls.39/41 (index 39).

Contrarrazões às fls. 60/71 (index 44).

É o relatório.

VOTO

Insurge-se o agravante em face da decisão que, no curso do cumprimento de sentença, rejeitou a impugnação ao laudo de avaliação e homologou o valor apresentado pelo OJA, nos seguintes termos (index 02 anexo):

A avaliação realizada pelo Oficial de Justiça Avaliador, constante a fls. 789/790, atribuiu ao imóvel o valor de R\$ 4.034.400,00 (quatro milhões, trinta e quatro mil e quatrocentos reais), tendo sido realizada de forma indireta, em razão da impossibilidade de acesso à unidade, que se encontrava fechada, desocupada e sem chaves disponíveis para vistoria interna, circunstância expressamente consignada no auto de avaliação.

Consta, ainda, que o avaliador se baseou em elementos objetivos do imóvel, tais como metragem, localização, destinação comercial, padrão construtivo do edifício, estado aparente de conservação, bem como características urbanísticas da região, além de pesquisas de mercado imobiliário.

Registre-se que a Executada, diferentemente do que alega o Exequente, apresentou laudo técnico particular, o qual atribuiu ao bem o valor de R\$ 4.836.616,71 (quatro milhões, oitocentos e trinta e seis mil, seiscentos e



Agravo de Instrumento nº 0049501-10.2026.8.19.0000

dezesseis reais e setenta e um centavos), demonstrando, inclusive, que a divergência entre as avaliações não é substancial a ponto de invalidar o ato judicial.

A existência de avaliação particular em valor superior ao atribuído pelo Oficial de Justiça, longe de infirmar a credibilidade do ato público, reforça a razoabilidade do valor apurado na avaliação judicial, não havendo elementos concretos que indiquem erro grosseiro, distorção metodológica ou ausência de critérios técnicos.

A avaliação judicial goza de presunção de legitimidade e veracidade, somente podendo ser afastada mediante prova técnica robusta em sentido contrário, o que não se verifica no caso concreto.

No tocante à alegação de excesso de penhora, igualmente não assiste razão à Executada.

Embora o valor do imóvel supere o montante do débito exequendo, tal circunstância, por si só, não conduz ao reconhecimento da excessividade da constrição, sobretudo quando se trata de bem imóvel indivisível.

Nos termos do artigo 805 do Código de Processo Civil, compete ao Executado demonstrar a existência de meio menos gravoso para satisfação do crédito, indicando alternativa eficaz à constrição realizada.

No entanto, a Executada não indicou qualquer outro bem passível de penhora nem apresentou medida concreta apta a assegurar a satisfação do crédito exequendo.

Além disso, consta dos autos que as tentativas anteriores de localização de ativos financeiros restaram infrutíferas, circunstância que reforça a adequação da constrição incidente sobre o imóvel penhorado.

Dessa forma, não se verifica ofensa aos princípios da proporcionalidade ou da menor onerosidade, tampouco qualquer hipótese autorizadora da substituição da penhora ou da realização de nova avaliação. Diante do exposto, REJEITO a impugnação apresentada pela Executada.

HOMOLOGO a avaliação do imóvel realizada a fls. 789/790 (...)

Preclusa esta decisão, intime-se o Leiloeiro indicado a fls. 793 para ciência de sua nomeação e adoção das providências necessárias à realização da alienação



Agravo de Instrumento nº 0049501-10.2026.8.19.0000

judicial, bem como intime-se o Exequente para apresentação de planilha atualizada do débito.”

O cotejo dos autos originários permite verificar que se trata de cumprimento de sentença decorrente de ação de cobrança por prestação de serviços, na qual o agravante foi condenado, solidariamente com a segunda agravada, a pagar R\$ 51.741,60 à empresa autora, ora primeira agravada (index 338).

A decisão foi mantida quando do julgamento do apelo no acórdão de fls. 407/412 (index 407).

Iniciado o cumprimento de sentença, o juízo a quo determinou a intimação dos executados para pagarem o valor apresentado pela exequente, qual seja, a quantia atualizada de R\$ 82.948,76 (index 433).

Diante da inércia dos devedores, foram feitas tentativas de perseguir o crédito via SISBAJUD/BACENJUD, tendo sido bloqueados valores insuficientes para a satisfação do cumprimento da sentença.

Posteriormente, a parte exequente localizou, junto ao 2º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, bens imóveis em nome da Agravante, indicando a sala 702, Bloco I, situada na Rua Equador, nº 43, Santo Cristo, Rio de Janeiro/RJ, Matrícula nº 98643, Inscrição Municipal nº 3.312.270-6 à penhora.

A medida constritiva foi autorizada pelo juízo a quo, em abril de 2023 (index 657), tendo sido lavrado termo de penhora no mês subsequente (fls.697).

A parte executada foi intimada para ciência da penhora (index 703), mantendo-se inerte.

Cabe consignar que, apenas após realizada a avaliação do bem imóvel em comento, houve impugnação do executado, a qual foi rejeitada mediante a decisão ora agravada.



Agravo de Instrumento nº 0049501-10.2026.8.19.0000

Irresignado, sustenta a parte executada, ora agravante, a desproporcionalidade entre o débito exequendo e o valor do imóvel penhorado e, por conseguinte, a necessidade de adequação da constrição.

No que toca à avaliação de index 788 dos autos de origem, verifica-se que o Oficial de Justiça Avaliador não logrou êxito em realizar a avaliação direta do bem, tendo em vista a desocupação do imóvel que se encontrava trancado.

Por esse motivo, foi realizada a avaliação indireta do imóvel supramencionado, fixando o valor de R\$ 4.034.400,00 (quatro milhões, trinta e quatro mil e quatrocentos reais),

Na diligência em comento foram adotados parâmetros concretos pelo Oficial, tais como localização, dimensões, destinação comercial, padrão construtivo do edifício, estado aparente de conservação, aspectos urbanísticos da região, infraestrutura de transporte, além de pesquisas de valores no mercado imobiliário, critérios estes considerados por corretores de imóveis.

Por outro lado, o agravante não trouxe análises específicas e concretas capazes de afastar a metodologia ou a conclusão contida no laudo de avaliação, se limitando a apresentar breve pesquisa de valores de outros imóveis localizados no prédio comercial em que se situa o bem avaliado, razão pela qual deve ser mantido o valor do imóvel.

Cabe destacar, ainda, que, conforme certificado pelo próprio avaliador, a unidade se encontra desocupada há oito anos, sem contrapiso ou qualquer melhoria física, o que corrobora a utilização de critérios mais conservadores de avaliação de mercado.

Tampouco deve ser acatada a tese de excesso de penhora sustentada pelo recorrente. Isto porque, conforme ventilado, o exequente buscou alcançar o crédito mediante tentativas menos gravosas ao executado, como reiteradas penhoras online, tendo estas restado infrutíferas.



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

Agravo de Instrumento nº 0049501-10.2026.8.19.0000

Salienta-se que a execução perdura desde 2020 (index 426), sem que o executado tenha indicado qualquer outro bem passível de constrição como alternativa.

Ademais, verifica-se que o termo de penhora foi lavrado em 2023, tendo sido o executado regularmente cientificado deste (index 703) e permanecido inerte.

Assim, conclui-se que não houve tempestiva impugnação ao cumprimento de sentença, tampouco à constrição deferida nos autos, o que pretende fazer o recorrente, equivocadamente, nesta oportunidade.

Destarte, a decisão agravada deve ser mantida, tendo em vista a necessidade de assegurar a efetividade da execução, não se revelando desproporcional a constrição em questão.

Ante o exposto, voto por negar provimento ao recurso.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

CLAUDIA TELLES
DESEMBARGADORA RELATORA