



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0056622-89.2026.8.19.0000
AGRAVANTES: MARIA MERCEDES MARTINS HISS E OUTROS
AGRAVADO: CARLOS MATHEUS BRAGA MIRAGLIA JUNIOR
AGRAVADO: CAROLINA ARAUJO BRAGA MIRAGLIA DE ANDRADE
JUÍZO DE ORIGEM: 51ª VARA CÍVEL DA CAPITAL
RELATOR: DES. RENATO LIMA CHARNAUX SERTÃ

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento contra a decisão do Juízo *a quo*, proferida nos autos do processo nº 0060262-73.2021.8.19.0001 – Ação de Extinção de Condomínio, em fase de cumprimento de sentença, que determinou a intimação da leiloeira para indicação de datas para a realização do leilão (indexador 1.052, dos autos originários).

A decisão agravada, da lavra da Exmª Juíza Maria Aparecida da Costa Bastos, foi assim redigida:

"1- Considerando a concordância das partes manifestada às fls. 790 e 793/799, homologo o laudo de avaliação de fls. 783/784.

2- Nomeio o Sra. JULIANA SEVIDANES DE ARAÚJO, indicada pelos exequentes às fls. 771, para atuar como leiloeira nos presentes autos, na forma do art. 883 do CPC.

Intime-se a leiloeira para indicação de datas para realização do leilão e para cumprimento do disposto nos artigos 884, 886 e 887 do mesmo diploma legal.

Com a vinda das datas, voltem conclusos.

3- Aos exequentes sobre a proposta de adjudicação de fls. 793/799. Intimem-se."

Em suas razões recursais os agravantes sustentam que a decisão agravada teria determinado o avanço dos atos expropriatórios, embora já houvesse, anteriormente, pedido de adjudicação das quotas dos agravados formulado por coproprietários preferentes, acompanhado da integral disponibilização do preço correspondente aos quinhões dos autores.



Alegaram que o imóvel teria sido avaliado em R\$ 479.999,25, valor aceito por todas as partes, e que, antes de qualquer ato concreto de leilão, teriam sido disponibilizados judicialmente R\$ 26.666,62 para cada quota de 1/18, totalizando R\$ 53.333,24 em favor dos agravados.

Afirmaram que a controvérsia diria respeito não à substituição do Juízo de origem no exame exauriente do pedido de adjudicação, mas à necessidade de impedir que o prosseguimento do leilão esvaziasse, na prática, o exercício do direito de preferência e o próprio pedido de adjudicação antes de apreciação expressa e fundamentada.

Sustentaram, ainda, que a sentença teria decretado a extinção do condomínio e determinado a venda do imóvel em hasta pública, ressaltando expressamente a observância do direito de preferência do art. 1.322 do Código Civil, de modo que a coisa julgada não poderia ser interpretada como obstáculo absoluto à apreciação de fato superveniente apto a satisfazer o resultado prático da demanda de forma menos onerosa.

Aduziram que a preferência não deveria ser reduzida ao momento formal da hasta, especialmente porque os preferentes já teriam aceitado o valor judicial, depositado integralmente o preço e formulado o pedido antes da nomeação da leiloeira.

Acrescentaram que a jurisprudência admitiria o exercício antecipado do direito de preferência e a adjudicação de fração ideal por coproprietários, mesmo em bem indivisível, sem necessidade de adjudicação da integralidade do imóvel.

Defenderam que os agravados não sofreriam prejuízo, pois receberiam 100% do valor da avaliação de seus quinhões, sem deságio, parcelamento ou condição suspensiva, inexistindo oferta concreta mais vantajosa.



Alegaram, por fim, que a discussão acerca da compensação de despesas condominiais, IPTU e taxa Funesbom seria autônoma e não impediria a análise da adjudicação pelo valor bruto integral.

Requereram a concessão de tutela recursal para suspender imediatamente os atos destinados à realização do leilão, inclusive indicação ou homologação de datas, publicação de edital, divulgação do certame e recebimento de lances, até que o Juízo de origem profira decisão expressa e fundamentada sobre o pedido de adjudicação.

Subsidiariamente, caso admitidos atos preparatórios, pedem que seja vedada a publicação do edital, o recebimento de lances e a consolidação de aquisição por terceiro antes da apreciação do requerimento.

Ao final, postulam o provimento do recurso para que seja reconhecido que o pedido de adjudicação deva ser apreciado previamente ao prosseguimento da alienação judicial, bem como para que se determine ao Juízo de origem a imediata apreciação fundamentada do requerimento, além do reconhecimento de que a controvérsia sobre compensação de despesas não impediria a análise da adjudicação pelo valor bruto integral.

É o relatório. Decido.

Trata-se de Agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo interposto por Maria Mercedes Martins Hiss e outros, tendo como agravados Carolina Araujo Braga Miraglia de Andrade e Carlos Matheus Braga Miraglia Junior, contra decisão que, nos autos da ação de extinção de condomínio e alienação judicial c/c cobrança de aluguéis, homologou o laudo de avaliação, nomeou leiloeira e determinou o prosseguimento dos atos voltados ao leilão.



A atribuição de efeito suspensivo ao recurso submete-se aos mesmos requisitos da tutela de urgência, para a qual se faz necessária a existência de probabilidade do direito invocado e perigo de dano à parte ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300 do CPC).

Considerando a possibilidade de realização do leilão antes da decisão final desse recurso, fato que causaria manifesto prejuízo aos recorrentes, atribuo efeito suspensivo ao recurso para que a decisão agravada não produza efeitos até nova decisão neste agravo de instrumento.

Oficie-se ao Juízo *a quo*, dando-lhe ciência desta decisão.

Intimem-se os agravados, conforme regra do inciso II do art. 1.019 do CPC.

Rio de Janeiro, 02 de setembro de 2026.

RENATO LIMA CHARNAUX SERTÃ
Desembargador Relator