



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0004683-07.2025.8.19.0000
AGRAVANTE : ESPÓLIO DE JOSÉ GONCALVES
AGRAVADO : ESPÓLIO DE KALMAN NAGY
RELATOR : DESEMBARGADOR ADRIANO CELSO
GUIMARÃES

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, JULGADA PROCEDENTE E EM FASE DE SEU CUMPRIMENTO – A CIRCUNSTÂNCIA DE A ARREMATANTE TER ANTERIORMENTE ADQUIRIDO UMA FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL, OBJETO DO LEILÃO, LHE ASSEGURA O LEGÍTIMO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA SOBRE TERCEIRO, POR OSTENTAR A CONDIÇÃO DE CONDÔMINA, E CONSEQUENTE AQUISIÇÃO DA TOTALIDADE DO BEM POR PREÇO INFERIOR AO VALOR MÍNIMO FIXADO PELO JUÍZO – DESCABIMENTO DE DISCUSSÃO, NO ÂMBITO DA AÇÃO PROPOSTA, DE VIOLAÇÃO, PELA CEDENTE, ENTÃO CONDÔMINA, DO DISPOSTO NO ARTIGO 504 DO CÓDIGO CIVIL, AO VENDER A SUA FRAÇÃO IDEAL SEM SUPOSTAMENTE DAR CIÊNCIA AOS SEUS CONSORTES ACERCA DA TRANSAÇÃO - AUSÊNCIA DOS DEMAIS CONDÔMINOS, INCLUSIVE DO AGRAVANTE, QUANDO DA REALIZAÇÃO DA HASTA PÚBLICA,



CONDIÇÃO ESTA QUE ERA
INDISPENSÁVEL PARA, CASO
DESEJASSEM, TAMBÉM EXERCER O
DIREITO DE PREFERÊNCIA -
INOCORRENTE ARREMATACÃO DO
IMÓVEL POR PREÇO VIL -
EVIDENCIADO, NO PRIMEIRO LEILÃO, O
MANIFESTO DESINTERESSE DAS TRÊS
ÚNICAS SOCIEDADES EMPRESÁRIAS
LANÇADORAS, CORRETO SE AFIGURA O
PROSSEGUIMENTO DA HASTA PÚBLICA,
COM A REALIZAÇÃO DO SEGUNDO
LEILÃO, NO QUAL SE LOGROU A VENDA
DO BEM - IMPOSSIBILIDADE DE O
AGRAVANTE POSTULAR DIREITO
ALHEIO EM NOME PRÓPRIO, QUAL
SEJA, SUSTENTAR QUE UMA OCUPANTE
DO IMÓVEL NÃO FOI REGULARMENTE
INTIMADA DAS DATAS DESIGNADAS
PARA A REALIZAÇÃO DA HASTA
PÚBLICA, A TEOR DO PRECEITUADO NO
ARTIGO 18 DA LEI ADJETIVA -
MANUTENÇÃO DO R. *DECISUM*
VERGASTADO QUE REJEITOU A
IMPUGNAÇÃO À ARREMATACÃO
OFERECIDA PELO AGRAVANTE,
DETERMINANDO A IMISSÃO DA
ARREMATANTE NA POSSE DO IMÓVEL,
ASSIM COMO A EXPEDIÇÃO DA
RESPECTIVA CARTA - DESPROVIMENTO
DO RECURSO.



A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 0004683-07.2025.8.19.0000, em que é Agravante **ESPÓLIO DE JOSÉ GONCALVES** e Agravado **ESPÓLIO DE KALMAN NAGY**

Acordam os Desembargadores da Primeira Câmara de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em, por unanimidade de votos, conhecer e negar provimento ao recurso.

Trata-se de agravo de instrumento dirigido contra a r. decisão que, em ação de extinção de condomínio, proposta pelo Agravado, julgada procedente e em fase de seu cumprimento, rejeitou a impugnação à arrematação judicial do imóvel situado na Rua Jardim Botânico, nº677, no bairro Jardim Botânico/RJ, formulada pelo Agravante - *Index* 1.669 -, autorizada a imissão da arrematante na posse do imóvel, bem como a expedição da respectiva carta, fixado o prazo de quinze dias para a desocupação voluntária por parte dos ocupantes - *Index* 1.915 -. Sustenta o recorrente ter havido o irregular exercício do direito de preferência pela sociedade empresária MGPM Empreendimentos Ltda., o que a possibilitou adquirir o bem por preço aquém do valor mínimo, fixado pelo Juízo em 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, vinculativo para as partes e terceiros, pois, para usufruir legitimamente do desconto deve ser considerada condômina, ou seja, ter domínio sobre parte da coisa, não bastando, para tanto, formalizar a aquisição, por venda ou cessão, de fração ideal do imóvel, como ocorreu no caso em apreço, ao ter adquirido fração então titularizada pela Sr.^a Regina Gonçalves Nagy, oriunda da



sucessão de seus pais, Kalman Nagy e Nilza Gonçalves Nagy. Ressalta que a Sr.^a Regina negou aos demais condôminos, dentre eles o ora recorrente, qualquer ação em defesa da integridade da titularidade familiar sobre a propriedade ao admitir, de forma sorrateira, por inobservado o preceituado no artigo 504 do Código Civil, um terceiro como adquirente que, ao final, exerceu uma concorrência predatória em leilão, consumando uma operação em prejuízo dos demais comunheiros, o que configura a vedada aquisição por preço vil. Saliencia, outrossim, ter havido outra grave ofensa ao princípio da vinculação estrita ao edital, já que a arrematação deveria ter sido encerrada no lance superior dado em primeiro leilão, mas, por algum motivo que ignora, a Associação de Proteção Veicular e Serviços Sociais e Magacho Lopes Investimentos e Participações Ltda. tiveram as suas propostas de valor desconsideradas, apesar de sua livre adesão à irrenunciabilidade aos termos do edital, tendo havido, portanto, a extensão de arrendimento eficaz, proibido no edital, àqueles que deram lançamento válido na primeira hasta pública. Esta falha inescusável, prossegue o recorrente, que retira o valor legal do primeiro leilão, também afasta a validade do segundo leilão. Acrescenta, por derradeiro, inexistir comprovação de intimação da Sr.^a Diane de Souza Gonçalves, ocupante do imóvel, da hasta pública, razões pelas quais requer o provimento do recurso para que sejam anulados os leilões judiciais realizados.

As informações foram prestadas, com a notícia da manutenção do *decisum*.

O Agravado, em suas razões, suscitando questão preliminar de não conhecimento do recurso, por infringência ao princípio da dialeticidade, e postulando a aplicação das penas por litigância de má-fé, prestigia o julgado.

É o relatório.



Afasta-se, de início, a questão preliminar de não conhecimento do recurso, por afronta ao princípio da dialeticidade, pois foi possível ao Agravado arguente deduzir as suas contrarrazões, não resultando qualquer prejuízo à defesa.

A r. decisão proferida não merece reparo. De fato, a leitura do edital do leilão revela ter sido divulgado que a sociedade empresária MGPM Empreendimentos Ltda. era proprietária de uma fração do imóvel objeto da pretensa venda judicial, correspondente a 16% (dezesesseis por cento), conforme transcrito da respectiva certidão de ônus reais, assim como foi dada ciência aos condôminos, dentre os quais o recorrente, que, caso desejassem exercer o direito de preferência pelo valor alcançado nos leilões, deveriam comparecer, na data e horário designados para a realização dos leilões, no escritório do Sr. Leiloeiro Público - *Indexes* 1.307 e 1.412 -. A partir destas premissas, depreende-se ter havido o regular exercício do direito de preferência pela aludida sociedade cessionária, por deter a condição de coproprietária do bem, já que foge do escopo da presente lide, assim como da r. decisão recorrida, qualquer discussão acerca de a condômina cedente supostamente não ter dado conhecimento da venda aos demais consortes, com burla ao artigo 504 do Código Civil, o que legitima, portanto, a aquisição por preço inferior ao do valor mínimo, fixado pelo Juízo em 80% (oitenta por cento) do montante da avaliação, ao que se acresce a circunstância de que a arrematação do imóvel, pelo valor de R\$10.693.200,00 (dez milhões, seiscentos e noventa e três mil e duzentos reais), não configura a sua aquisição por preço vil, por ser superior ao percentual de 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, cujo montante atualizado, na data da expedição do edital, foi calculado em R\$ 14.463.599,38 (quatorze milhões, quatrocentos e sessenta e três mil, quinhentos e noventa e nove reais e trinta e oito centavos) – *Indexes* 1.582 e 1.412 -. Saliente-se que o controvertido direito de preferência poderia ter sido exercido pelos demais condôminos, como mencionado acima, bastando, para tanto, que se fizessem presentes no escritório do Sr. Leiloeiro nas datas



designadas para a hasta pública, o que, entretanto, incoorreu, pois expressamente afirmado pelo auxiliar do Juízo que em ambos os leilões não compareceu nenhuma das partes e advogados, apenas a representante da sociedade empresária MGPM, no segundo leilão, que exerceu o direito de preferência nas mesmas condições do último arrematante – *Index* 1.694, fls.1.697, item 08 -. Quanto ao argumento de que houve grave ofensa ao princípio da vinculação estrita ao edital, por ocasião da realização do primeiro leilão, melhor sorte não colhe o recorrente, porquanto não haveria como encerrá-lo pelos lances oferecidos, ainda que superiores ao valor de arrematação na segunda praça, uma vez que a sociedade empresária Associação de Proteção Veicular e Serviços Sociais, vitoriosa na hasta, não efetuou o pagamento da respectiva guia judicial no prazo legal, inobstante as frustradas tentativas de contato realizadas pelo Sr. Leiloeiro, sendo que a segunda licitante - Magacho Lopes Investimentos e Participações Ltda. -, por sua vez, manifestou desinteresse em concretizar o lance e na consolidação do negócio, ao passo que quanto à terceira empresa licitante - S.B Reis Comércio Digital -, tal qual a primeira, não houve sucesso nas tentativas de comunicação, situação essa que fez com que o Sr. Leiloeiro suspeitasse que ambas as empresas se encontrassem em situação irregular - *Indexes* 1.495 e 1.694, item 07 -, não se podendo perder de vista, destaque-se, que estas três sociedades empresárias foram as únicas que participaram do primeiro leilão, conforme se depreende da listagem de lances anexada às fls.1.495/1.498, o que permite concluir que outro caminho não tinha a seguir senão realizar o segundo leilão. Acrescente-se, como bem ponderado pela ilustre magistrada, que eventuais propostas de aquisição do bem poderiam ser apresentadas na segunda data da hasta pública - *Index* 1.915, fls.1.916 -, não se justificando, em consequência, a pretendida invalidação da arrematação e consequente redesignação de nova data para o leilão. Aduza-se, por fim, falecer legitimidade e interesse ao Agravante para apontar que a expropriação ocorreu à revelia da Sr.^a Diane, suposta ocupante do imóvel, por ser vedado postular direito alheio em nome próprio, na esteira do



preceituado no artigo 18 do Código de Processo Civil. Dentro deste quadro, a irresignação recursal não tem como prosperar, incorrendo, por oportuno, litigância de má-fé a ser penalizada.

Pelo exposto, é de se negar provimento ao recurso.

Rio de Janeiro, 28 de outubro de 2025.

**DESEMBARGADOR
ADRIANO CELSO GUIMARÃES
PRESIDENTE E RELATOR**