

13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0057410-06.2026.8.19.0000
AGRAVANTE: CRISTINA MASELLI PENNA
Advogada: Cristina Maselli Penna
AGRAVADO: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO QUADRA DAS PRAIAS
Advogados: Walter Eduardo Machado
RELATOR: DES. BENEDICTO ABICAIR

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de atribuição de efeito suspensivo, interposto por **CRISTINA MASELLI PENNA**, em causa própria, contra o despacho proferido no cumprimento de sentença dos autos nº 0015923-60.2016.8.19.0209 promovido pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO QUADRA DAS PRAIAS**, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional da Barra da Tijuca, pelo qual o Juízo de origem determinou a retificação do edital quanto à preservação do usufruto, consignando, todavia, que a alegação de excesso de execução não se justificava, por pretender a executada reabrir discussão já decidida. Confirma-se a decisão agravada, index 1446:

Despacho

Juntem-se os documentos pendentes.

À exequente sobre manifestação da executada.

Fls. 1.435/1.442 - Considerando que a decisão de fls. 1057 determinou que o edital consignasse expressamente que a cláusula de usufruto não se extinguirá com a arrematação, intime-se o leiloeiro para que apresente novas datas para o leilão e promova a retificação do edital, observando integralmente as determinações deste Juízo.

Vale ressaltar que a informação constante do edital de que o imóvel será alienado "livre e desembaraçado" refere-se exclusivamente aos débitos incidentes sobre o bem, não abrangendo a cláusula de usufruto.

A alegação de excesso de execução não se justifica, diante do que foi decidido no curso da demanda, pretendendo a executada apenas reabrir a discussão.

Rio de Janeiro, 29/07/2026.

Nas razões recursais do agravo de instrumento, a recorrente sustenta, preliminarmente, fazer jus à gratuidade de justiça, por ser idosa e possuir renda inferior a 10 salários mínimos.

No mérito recursal, o argumento central da agravante é o de excesso de execução. Alega que a sentença condenou as rés ao pagamento das

cotas condominiais com juros legais de 1% ao mês a partir de cada vencimento, além de multa de 2%, e que esse critério foi mantido pelo acórdão da apelação, que rejeitou a pretensão do condomínio de aplicar juros de 0,33% ao dia, reconhecendo, inclusive, tratar-se de inovação recursal e afirmando a consonância da sentença com o pedido inicial. Afirma, por isso, que o trânsito em julgado consolidou definitivamente a incidência de juros de 1% ao mês.

A recorrente acrescenta que o próprio exequente vinha observando esse parâmetro em planilha anterior, que apontava débito de R\$ 522.193,64, mas, posteriormente, ao requerer novo leilão, apresentou nova planilha elevando o débito para R\$ 2.359.961,95, mediante aplicação de juros de 9,9% ao mês. Sustenta que essa alteração viola frontalmente a coisa julgada e caracteriza flagrante excesso de execução.

Também sustenta nulidade relacionada ao objeto da expropriação. Alega que, em razão do gravame de usufruto vitalício, somente a nua-propriedade do imóvel pode ser levada a leilão, conforme termo de penhora e conforme decidido em agravo anterior, no qual se assentou a possibilidade de constrição apenas sobre a nua-propriedade, com ressalva do usufruto, inclusive após a arrematação ou adjudicação. Segundo a agravante, o edital do novo leilão não consignou adequadamente essa limitação e fez constar informação de alienação do imóvel “livre e desembaraçado”, além de anúncios que indicariam a venda da propriedade plena, o que poderia induzir terceiros em erro.

A agravante afirma que, embora a decisão agravada tenha determinado a retificação do edital e a designação de novas datas, ela teria permanecido omissa quanto à necessidade de constar expressamente que a alienação recai apenas sobre a nua-propriedade. Acrescenta que, apesar da intimação do leiloeiro para retificar o edital, foi realizado o segundo leilão em 05/08/2026, com lavratura de auto de arrematação em favor do próprio condomínio exequente, sem menção expressa à limitação da alienação à nua-propriedade, o que, a seu ver, torna nulo o auto de arrematação.

Por fim, a recorrente requer, em sede de tutela recursal, a suspensão de todo e qualquer ato relacionado à constrição até o julgamento do agravo e, ao final, o provimento do recurso para: rejeitar a planilha de cálculos apresentada pelo exequente, determinando a elaboração de nova memória com aplicação de juros de 1% ao mês, conforme a sentença e o acórdão transitados em julgado; e determinar que conste expressamente do edital e dos anúncios de leilão que a alienação recai apenas sobre a nua-propriedade do imóvel, em razão do usufruto vitalício registrado.

É o breve relatório. Decido.

Nos termos do artigo 1.019, inciso I, do Código de Processo Civil, o Relator poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, desde que demonstrada a probabilidade do provimento do recurso e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Examinando os autos, verifico que não estão preenchidos os requisitos cumulativos exigidos pelo diploma processual civil para a concessão da tutela recursal de urgência.

No que interessa ao exame urgente, verifica-se que a sentença julgou procedente o pedido para condenar as rés ao pagamento das cotas condominiais reclamadas na inicial e das vincendas, com juros legais de 1% ao mês, correção monetária e multa de 2%, index 436. Tal critério foi mantido pelo acórdão que negou provimento à apelação do condomínio, index 525. Há, ainda, certidão de trânsito em julgado em 28/04/2021, index 531.

Entretanto, para a concessão do efeito suspensivo em agravo de instrumento, exige-se a presença concomitante da probabilidade de provimento do recurso e do risco de dano grave ou de difícil reparação, nos termos do art. 995, parágrafo único, do CPC.

Neste exame perfunctório, não se evidencia a probabilidade do direito em grau suficiente.

Isso porque o pronunciamento agravado expressamente afastou a alegação de excesso de execução, consignando que a matéria já havia sido decidida no curso da demanda e que a executada pretendia apenas reabrir discussão. Além disso, consta dos autos de origem que a insurgência da agravante quanto aos cálculos foi deduzida por petição de impugnação, à qual o exequente respondeu sustentando, entre outros pontos, a inadequação da via eleita, a intempestividade da insurgência e a manutenção da planilha apresentada, index 1448.

Assim, em sede de cognição sumária, não se mostra possível afirmar, de plano, que a conta de exequente deva ser imediatamente afastada, sobretudo sem contraditório pleno nesta instância e sem análise exauriente da memória de cálculo em confronto com todo o histórico executivo.

Também não se verifica, por ora, risco concreto que imponha a paralisação imediata de todo e qualquer ato executivo nesta instância recursal. O próprio Juízo de origem já havia determinado, no despacho recorrido, a retificação do edital para observância da preservação da cláusula de usufruto, com designação de novas datas. Posteriormente, diante de questionamentos sobre a publicação do edital e a realização do leilão, o magistrado determinou esclarecimentos ao leiloeiro, index 1500. Assim, o quadro processual revela que os atos expropriatórios e sua validade continuam submetidos ao controle do Juízo de origem, o que enfraquece, neste momento, a alegação de dano irreparável apto a justificar a suspensão recursal.

Ressalte-se, ademais, que eventuais questões relativas ao auto de arrematação de fls. 1473 e à sua nulidade foram posteriormente suscitadas em petição própria no processo originário, index 1484, não sendo adequado, neste juízo inaugural e de urgência, ampliar o objeto da tutela suspensiva para alcançar fatos supervenientes ao ato originalmente agravado, sem a devida delimitação recursal.

**Diante do exposto, INDEFIRO O PEDIDO DE EFEITO
SUSPENSIVO.**

À Agravante para colacionar suas três últimas declarações de imposto de renda bem como relatório obtido junto ao Registrato do Banco Central discriminando suas relações com instituições financeiras (<https://www.bcb.gov.br/meubc/registrato>), no prazo de 5 dias, sob pena de indeferimento da gratuidade de justiça.

Rio de Janeiro, 02/09/2026.

**DESEMBARGADOR BENEDICTO ABICAIR
RELATOR**