



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
22ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0054932-25.2026.8.19.0000

Agravante: SÔNIA CORRÊA DE OLIVEIRA
Agravado: CONDOMÍNIO CARAVELA NINA
Interessada 1: FAZENDA LITORAL BÚZIOS LTDA
Interessado 2: MILTON CALBO DA SILVA (revel – índice 53)
Relator: DESEMBARGADOR **CELSO SILVA FILHO**
Juízo de Origem: Comarca de Armação dos Búzios, 1ª Vara
Ação Originária: 0003420-22.2010.8.19.0078

DECISÃO

Examinando-se a ação originária, observa-se que o Sr. Milton Calbo da Silva, nos termos da sentença acostada no índice 53, proferida aos 20/08/2018, foi condenado a pagar a quantia de R\$4.885,69 (quatro mil, oitocentos e oitenta e cinco reais, sessenta e nove centavos), além das cotas condominiais vencidas e não pagas ao longo da instrução processual, devidamente atualizadas e com incidência de juros de mora, além de arcar com a integralidade dos ônus de sucumbência.

Com o trânsito em julgado, foi iniciada a fase de cumprimento de sentença, e, diante da ausência de pagamento voluntário da dívida, foi determinada a penhora do imóvel (fl. 189), avaliado, de forma indireta e por Oficial de Justiça, em R\$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).

Conforme mandado acostado no índice 336, da ação originária, observa-se que o Oficial de Justiça não teve acesso às medições da área construída, nem tampouco às dependências internas do imóvel (item 10), fato que pode implicar, em tese, em valorização inferior, pela ausência de análise das benfeitorias.



Observa-se, ainda, que o exequente CONDOMÍNIO CARAVELA NINA, ora agravado, indicou anúncios de imóveis similares (índex 310, da ação originária) com valores superiores (R\$850.000,00 a R\$880.000,00), e a interveniente, ora agravante, apresentou valores ainda maiores (índex 499), superiores a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

O relato acima demonstra que a agravante comprovou a **probabilidade de seu direito**, diante da aparente avaliação incorreta do imóvel.

Em outro vértice, verifica-se que a continuidade dos atos executórios, inclusive com oferta do imóvel penhora para fins de arrematação em hasta pública, tem potencial de causar lesão grave e de difícil reparação à agravante, por afetar o valor de sua meação.

Por tais razões, e, com amparo nas normas contidas nos arts. 995, parágrafo único, e 1.019, I, do CPC, **DEFIRO o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso**, suspendendo o curso da fase executória nos autos n. 003420-22.2010.8.19.0078.

Oficie-se ao juízo de primeiro grau, dando-lhe ciência da presente decisão, bem como para prestar informações sobre a apreciação do pedido de reconsideração (índex 564, da ação originária), no prazo de 10 (dez) dias, nos termos do art. 226, II, do CPC.

Intime-se o agravado, bem como os 3º interessados, para, querendo, responder ao recurso e apresentar documentos, no prazo de 15 (quinze) dias, na forma do art. 1.019, II, do CPC.

Rio de Janeiro-RJ, na data da assinatura digital.

CELSON SILVA FILHO
Desembargador Relator