Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 0057712-35.2026.8.19.0000

Agravante: CLAUDIA PAULINO PEIXOTO
Agravado: CONDOMÍNIO DO EDIFICIO HELENA
Relator: DESEMBARGADOR MAURO MARTINS

DECISÃO

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto por CLAUDIA PAULINO PEIXOTO, em face da decisão proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca, que, em ação de cobrança de cotas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, deferiu a penhora de imóveis, nos seguintes termos:

> "Defiro a penhora do DIREITO E AÇÃO da fração de 0,092 do terreno correspondente ao imóvel indicado no R-33 da certidão de fls. 927 e a penhora do DIREITO E AÇÃO da fração de 0,092 do terreno, correspondente ao imóvel indicado no R-34 da certidão de fls. 928.
>
> Deve o Exequente indicar, inclusive por meio de fotos, para que não reste dúvidas, qual o apartamento (104 / 204) referente a cada um dos Registros acima mencionados.

MAURO PEREIRA MARTINS:16692 Assinado em 21/09/2026 10:45:36
Local: GAB. DES MAURO PEREIRA MARTINS

Oficie-se para o registro junto ao RGI, para anotar a penhora e indisponibilidade.

Em atenção à celeridade e observada a necessária confiança no Auxiliar da Justiça, nomeio o leiloeiro o Dr. Mauro Marcelo da Costa Machado, matrícula JUCERJA 206, tel. (21) 99615-4039 observada a regra do artigo 883, do NCPC, cabendo ao Juiz nomear o profissional que atuará como auxiliar da Justiça no qual confie, evitando-se o recorrente problema de promessas de repartição de comissão com terceiros para ser indicado, que desvia o leiloeiro da sua imparcialidade, além de não se cumprir as determinações judiciais, invenção de condições não autorizadas e leilões eletrônicos sem confiabilidade. Lembro que a eventual indicação pela parte não lhe gera nenhum direito subjetivo ao acolhimento, nem muito menos há em lei qualquer determinação de que o Juiz deva justificar as razões pelas quais acolhe ou não a indicação. Tal como o perito, o Juízo nomeia aquele em que confie e sabe que não lhe causará danos processuais, pois trata-se de auxiliar do Juízo (e não da parte).

Tão logo se homologue a avaliação, intime-se o leiloeiro para início dos trabalhos visando a venda de forma eletrônica e/ou presencial, devendo apresentar em 20 dias a data para as praças, observando-se o disposto no artigo 884 e seguintes, do CPC, ou seja:

1. Publique-se o edital, observadas as regras do artigo 886 e 887 do CPC, consoante o art. 884 do CPC,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
26
Carimbado Eletronicamente

fazendo constar que serão 2 (duas) praças, podendo ser em data única, sendo que na primeira os lances deverão ser iguais ou superiores ao valor da avaliação. Na segunda, deverão ser iguais ou superiores ao preço mínimo. Se o bem penhorado pertencer a incapaz, o valor não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação. No caso de bem imóvel que pertença em parte a pessoa estranha à execução (co-propriedade ou co-titularidade), o bem será avaliado e vendido por inteiro, reservando-se do preço obtido a parte do não executado (excetuadas as despesas propter rem). O edital deverá ser publicado com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência do leilão (primeira praça), com fixação no local de costume no fórum e publicação, por pelos menos uma vez (no máximo de três) em jornal de ampla circulação (artigo 887, do CPC) e/ ou no sítio do leiloeiro na rede mundial de computadores, na forma prevista no artigo 886, IV do CPC. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. O leilão poderá ser presencial, virtual ou misto. No caso de leilão virtual, indicado o dia e hora (referente a cada praça) para o início dos lances, se ocorrerem nos últimos 3 minutos, haverá prorrogação por igual período, enquanto forem sendo ofertados.

2. Intime-se o executado e patrono por publicação no DO. Caso revel ou sem advogado, por carta registrada, mandado ou edital. Sendo revel sem advogado, a própria publicação do edital suprirá o ato. Intimem-se ainda o eventual cônjuge, bem como todos os eventuais titulares de direitos reais sobre o bem, coproprietário e ente

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
27
Carimbado Eletronicamente

federativo específico, no caso do bem ser tombado, todos com antecedência mínima de 5(cinco) dias antes do leilão.

3. Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado (em até 24 horas), com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Na hipótese de pagamento com complementação, fixa-se sobre o pagamento inicial (e como garantia) caução de 10%, na forma do artigo 885, do NCPC, que será perdida no caso de não implemento total do preço. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante.

4. Com o pagamento integral (artigo 901, do CPC), será extraída a Carta de Arrematação e de imissão na posse imediatamente, em favor do arrematante.

5. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens, com o pagamento de todos os débitos, inclusive despesas e comissão de leiloeiro, conforme abaixo indicado. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC) OU SE

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
28
Carimbado Eletronicamente

ADMITIRÁ REMIÇÃO PARCIAL PARA SUSTAR O LEILÃO.

6. NA HIPÓTESE DE REMIÇÃO, COM PAGAMENTO APÓS O INÍCIO DOS TRABALHOS DO LEILOEIRO, COM A APRESENTAÇÃO DAS DATAS PARA AS PRAÇAS, HAVERÁ O EXECUTADO QUE DEPOSITAR O VALOR DA DÍVIDA, MAIS A COMISSÃO ABAIXO APONTADA, E O VALOR DAS DESPESAS, SOB PENA DE SE PROSSEGUIR COM O LEILÃO, EVITANDO-SE NOVA EXECUÇÃO NOS PRÓPRIOS AUTOS DESSES VALORES, NA FORMA DO ARTIGO 515, V, DO NCPC.

7. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, nos termos do artigo 24, do Decreto 21.891/32, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro - entendendo-se como tal a partir do momento em que já apresenta as datas - ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação, salvo se isso representar valor maior do que o da própria dívida, hipótese na qual a comissão será de 1,25% sobre o valor da avaliação. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
29
Carimbado Eletronicamente

uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. Assumindo o devedor conduta que visa procrastinar o pagamento, com remição tardia, há de arcar com as consequências. Neste sentido é o recente projeto de RESOLUÇÃO DO CNJ acerca de leilões (artigo 882, § 1º, do NCPC), que impõe em seu artigo 7º, § 3º que, "na hipótese de acordo ou remição após a inclusão do bem em hasta, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão...". Também assim decide o nosso TJRJ:

0042513-66.2009.8.19.0000 (2009.002.41234) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA SILVA - Julgamento: 21/10/2009 - NONA CAMARA CIVEL

Agravo de Instrumento. Comissão do leiloeiro. Remição da dívida pelo devedor antes de concluído o leilão. Remuneração do leiloeiro proporcional devida. Não restou configurada a decisão de primeiro grau que afasta o pagamento da referida comissão. Recurso a que se nega seguimento.

0038376-75.2008.8.19.0000 (2008.002.35929) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa DES. NANCI MAHFUZ - Julgamento: 04/08/2009 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL Agravo de instrumento. Comissão do leiloeiro. Decisão que, nos autos de ação de cobrança em fase de execução judicial, deferiu o pagamento da comissão do leiloeiro em 2,5% sobre o valor da avaliação, para o caso de acordo ou depósito judicial da dívida, ressalvando que, caso advenha

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
30
Carimbado Eletronicamente

alienação em hasta pública, a remuneração do perito será fixada com base no valor da arrematação. Hipótese em que foi realizada a 1ª praça e apresentado o pedido de remição quando se iniciava a 2ª praça. Subsiste o direito do leiloeiro à comissão, ainda que não concluída a hasta pública, vez que o seu trabalho foi executado. Precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça. A fixação do percentual em 2,5% é adequada, já apresentando redução, não importando o valor de avaliação do imóvel, em R$ 1.800.000,00.

Devedor que deu causa à atuação do leiloeiro, devendo arcar com o ônus. Decisão mantida.

Recurso não provido.

8 - A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas até as forças do preço obtido com a venda, na forma do artigo 908, do CPC. A sub-rogação das propter rem é extraconcursal, ou seja, é realizada antes de qualquer concurso de credores, já que a sub-rogação é considerada forma de pagamento em substituição. Ou seja: ao se vender um bem com dívidas propter rem, em verdade ele não vale o valor da avaliação, mas sim esse menos os das referidas dívidas. Assim, fosse por conta da sub-rogação, fosse por conta de

venda descontados os seus valores, nenhuma diferença existiria, sendo certo que o patrimônio (força da venda ou preço) seria exatamente o mesmo. Após a solução das propter rem (e eventual concurso entre elas), segue-se o eventual concurso entre outros créditos.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
31
Carimbado Eletronicamente

imóvel (nte EM HIPÓTESE NENHUMA restará obrigado perante terceiros a pagar dívidas do imóvel (salvo as posteriores à arrematação ou imissão) ou do executado. A aquisição será considerada ORIGINÁRIA (o que não necessariamente faz com que se transmute a natureza do direito arrematado). Embora possa haver auxílio deste Juízo, o ônus para baixar registros e averbações de penhoras, arrestos, indisponibilidades ou qualquer outro gravame na matrícula, promovida por outro Juízo, é do arrematante.

9 - O exequente deverá apresentar, até 10 (dez) dias antes da primeira praça, o valor atualizado da dívida com planilha, para que não alegue o executado a impossibilidade ou dúvida no valor a remir. O leiloeiro deverá apresentar, logo que possível, os valores das despesas que teve, com documentação pertinente, para homologação.

10 - Em havendo outras penhoras, OFICIE-SE DESDE JÁ AOS JUÍZOS DA QUAL EMANARAM, COM INDICAÇÃO NO NÚMERO DOS PROCESSOS, PARA QUE INFORMEM O VALOR DOS CRÉDITOS ATUALIZADOS, PARA EVENTUAL RESERVA, observada a ordem de preferência e a necessidade de prévia quitação das dívidas propter rem (artigo 908, do NCPC).

11 - Caso existam dívidas propter rem (sub-rogáveis), do preço pago pelo arrematante as mesmas poderão ser quitadas diretamente por ele. O arrematante depositará o total de seu lance, nas formas já descritas,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
32
Carimbado Eletronicamente

cabendo em 15 dias apresentar certidões dos débitos atualizados, para que o juízo defira o levantamento parcial da quantia necessária à quitação, sobre o seu próprio depósito, cabendo a ele a quitação por meios próprios.

o pagamentoaso de proposta de aquisição parcelada, nos termos do artigo 895, do NCPC, a mesma deverá constar NOS AUTOS ANTES da respectiva praça, cabendo, de qualquer forma, o pagamento de comissão ao leiloeiro. Fixa-se, na forma do artigo 885, do NCPC, como garantia a caução equivalente a 10% do valor do lance. No caso do lance se sagrar vencedor, o bem arrematado restará sob hipoteca legal até a integralização do preço, sendo que eventual inadimplência importará nas providências do artigo 895, § 5º, do NCPC, sem prejuízo da responsabilidade de arcar o arrematante com as custas para novo leilão (artigo 93, do NCPC, analogicamente), perda da caução e proibição de participar de outras praças. No caso de não ocorrer sequer a integralização do depósito inicial (25% ou mais, confirme a proposta), será dado como insubsistente o lance e proclamado vencedor o que tiver ofertado o mais alto anterior (e assim sucessivamente).

13 - Na hipótese de desistência sem justificativa ou não implemento do preço no caso de lance direto, sem prejuízo da perda da caução tratada no item 3, o arrematante arcará com as custas para novo leilão (artigo 93, do NCPC, analogicamente) e restará proibido de participar de outras praças. Caso não ocorra sequer o valor dos 30% iniciais, poderá ser

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
33
Carimbado Eletronicamente

dado como insubsistente o lance e proclamado vencedor o que tiver ofertado o mais alto anterior (e assim sucessivamente). Verificada a hipótese de dolo, o valor a ser pago pelo lançador que se sagra vencedor após declarada a insubsistência será o maior ofertado até o início da insuflamento artificial do preço, caracterizado pela ausência de lances de outros licitantes e a disputa unicamente com o lançador desclassificado.

14- Em qualquer caso no qual houver indícios de participação fraudulenta, simulada ou combinada com o executado, patrono, ou terceiro, com o nítido proposito de prejudicar o ato judicial, haverá a extração de peças para investigação do crime a que trata o artigo 359, do Código Penal, para o Ministério Público.

15 - No caso do exequente pretender lançar, se for o único credor, não está obrigado a exibir o preço, observada a regra do artigo 892, § 1º, do NCPC. Contudo, não sendo, deverá pelo menos depositar os valores integrais dos demais créditos.

16 - A suscitação sem fundamento de vícios inexistentes após o leilão por quem quer que seja, determinará a aplicação da sanção prevista no artigo 903, § 6º, do NCPC: "Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
34
Carimbado Eletronicamente

em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem".

17 - No caso de insucesso na venda, as despesas serão suportadas pelo exequente em prol do leiloeiro, já que lhe cabe adiantar os valores (artigo 82, do NCPC, c/c artigo 22, "f", do Decreto 21.981/32).

Pelo momento:

1 - LAVREM-SE OS TERMOS DE PENHORA SOBRE O DIREITO E AÇÃO DOS IMÓVEIS CONSTANTES DA MATRÍCULA DE Nº5553 DO 9ºRGI, CUJA CERTIDÃO SE ENCONTRA JUNTADA ÀS FLS. 916/929, SENDO O IMÓVEL CONSTANTE DO R-33, NA FRAÇÃO DE 0,092 DO TERRENO E O IMÓVEL CONSTANTE DO R-34, NA FRAÇÃO DE 0,092 DO TERRENO , OFICIANDO-SE AO RGI PARA REGISTRO;

2 - INTIMEM-SE AS PARTES;

3 - INTIME A PROMITENTE VENDEDORA DOS IMÓVEIS, HELENA DE SOUZA BARCELLOS, POR OJA. (DILIGÊNCIA DO JUÍZO).

4- PROCEDA-SE À AVALIAÇÃO DO BEM, DEVENDO-SE RECOLHER AS CUSTAS PARA A DILIGÊNCIA, BEM COMO A JUNTADA DO ESPELHO DO IPTU;

5 - INTIME-SE O LEILOEIRO.

I-SE”

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
35
Carimbado Eletronicamente

Nas razões recursais, a agravante sustenta, em síntese, que a controvérsia não pode ser examinada isoladamente, pois a relação jurídico-material havida entre as partes já teria sido definitivamente apurada na ação de prestação de contas nº 0007196-30.2007.8.19.0209, ajuizada pela própria agravante em face do condomínio agravado e de outro réu, na qual se discutiram justamente as cobranças relacionadas às unidades 104 e 204 do Edifício Helena [ID000002] [ID000026].

Afirma que, naquela demanda de prestação de contas, os réus foram condenados a prestar contas sob a forma mercantil e, na segunda fase, o Juízo da 3ª Vara Cível da Barra da Tijuca julgou procedente o pedido para homologar os cálculos de parecer técnico juntado pela autora às fls. 984/998 daqueles autos, aprovando as contas apresentadas pela demandante e condenando os demandados ao pagamento de R$ 23.425,11, com correção monetária e juros de mora [ID000026]. O parecer técnico referido, acostado neste agravo, concluiu que os réus não prestaram contas em forma mercantil, não apresentaram documentação comprobatória idônea e que houve excesso de cobrança em desfavor da autora, concluindo pelo pagamento a maior do valor global de R$ 23.425,11, além de consignar que as cotas ordinárias listadas eram anteriores à liberação das chaves dos apartamentos [ID000011].

Acrescenta que houve apelação na ação de prestação de contas apenas para discutir o termo inicial da correção monetária, tendo a Décima Primeira Câmara Cível dado provimento ao recurso para fixar a incidência da correção monetária a partir de cada desembolso indevido, mantendo, no mais, a sentença que homologou as contas e reconheceu o crédito da autora no valor de R$ 23.425,11 [ID000032].

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
36
Carimbado Eletronicamente

Ressalta, ainda, que foi certificada a ausência de interposição de recursos contra o acórdão, com remessa dos autos ao juízo de origem em 08/02/2019 [ID000032].

Ressalta que os efeitos dessa prestação de contas já irradiaram em outro processo executivo conexo, o cumprimento de sentença nº 0004549-62.2007.8.19.0209, no qual a 1ª Vara Cível da Barra da Tijuca extinguiu a execução, em 12/05/2021, com fundamento no art. 924, II, do CPC, consignando expressamente que a executada havia ajuizado ação de prestação de contas em que, ao final, fora reconhecida como credora, e não devedora, da exequente pelo período objeto da ação [ID000058].

A agravante alega também que, no presente cumprimento de sentença nº 0002097-40.2011.8.19.0209, já havia suscitado a matéria por meio de impugnação ao cumprimento de sentença protocolada em 07/02/2020, na qual sustentou, entre outros pontos, a inépcia do cumprimento, a ausência de entrega das chaves dos apartamentos 104 e 204, a inexigibilidade das cotas ordinárias e extraordinárias, a necessidade de observância dos requisitos de aprovação assemblear e, principalmente, a existência de crédito compensável em favor da executada, derivado da ação de prestação de contas nº 0007196-30.2007.8.19.0209 [ID000059]. Além disso, em 22/11/2021, peticionou nos autos originários requerendo que o feito fosse chamado à ordem para apreciação da impugnação ao cumprimento de sentença de fls. 480/513 e para extinção da execução, com fundamento no art. 924, II, do CPC, invocando o mesmo precedente da 1ª Vara Cível no processo nº 0004549-62.2007.8.19.0209 [ID000008].

Com base nesse quadro, a agravante sustenta, em primeiro lugar, a nulidade absoluta da decisão agravada por ausência de fundamentação substancial, aduzindo que o juízo de origem deferiu a penhora, a indisponibilidade, a avaliação e a futura alienação judicial sem enfrentar a impugnação ao cumprimento de sentença e sem examinar os documentos que, em sua ótica,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
37
Carimbado Eletronicamente

demonstrariam a inexigibilidade do crédito perseguido [ID000002]. Afirma que a decisão recorrida não analisou os argumentos deduzidos na manifestação defensiva de fls. 480/513 dos autos originários, nem enfrentou a relevância da sentença e do acórdão da ação de prestação de contas, violando os arts. 11 e 489, § 1º, IV, do CPC, bem como o art. 93, IX, da Constituição Federal [ID000002].

Em segundo lugar, defende a inexigibilidade manifesta do crédito executado, ao argumento de que a ação de prestação de contas nº 0007196-30.2007.8.19.0209 apurou, em definitivo, a existência de saldo credor em favor da agravante, e não débito perante o condomínio, tendo a sentença homologado o parecer técnico de fls. 984/998 e condenado os demandados ao pagamento de R$ 23.425,11 [ID000026] [ID000011]. A recorrente sustenta que a natureza dúplice da ação de prestação de contas e a homologação do saldo transformaram esse pronunciamento em título executivo judicial em seu favor, impedindo o prosseguimento de execução fundada em débito que teria sido superado e compensado [ID000002].

Em terceiro lugar, aponta a existência de prejudicialidade e incoerência sistêmica, sustentando ser contraditório que a execução conexa nº 0004549-62.2007.8.19.0209 tenha sido extinta com base no reconhecimento do saldo credor da executada, enquanto o presente cumprimento de sentença segue com atos expropriatórios avançados, inclusive com nomeação de leiloeiro e determinação de leilão [ID000002] [ID000058].

Em quarto lugar, impugna a delimitação do objeto da constrição, afirmando que a decisão agravada determinou penhora de “direito e ação” sobre frações ideais de terreno constantes dos registros R-33 e R-34 da matrícula nº 5.553, mas, indevidamente, autorizou que o exequente identificasse por fotos a correspondência com os apartamentos 104 e 204, o que, segundo sustenta, não permitiria ampliar o alcance da expropriação para a integralidade física de unidades autônomas sem a correspondente individualização registral [ID000002].

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
38
Carimbado Eletronicamente

Quanto ao pedido de tutela recursal, a agravante requer a concessão liminar de efeito suspensivo ativo, afirmando estarem presentes a probabilidade do direito e o perigo de dano, uma vez que a decisão agravada já determinou anotação de indisponibilidade, nomeou leiloeiro e autorizou avaliação e atos preparatórios para hasta pública, o que pode culminar na alienação judicial dos direitos patrimoniais da recorrente para satisfação de dívida que reputa inexistente ou inexigível [ID000002].

Ao final, a agravante formula os seguintes pedidos recursais: o conhecimento do agravo de instrumento; a concessão liminar de efeito suspensivo, para suspender integralmente os efeitos da decisão de 17/08/2026, sobrestando avaliação, atuação do leiloeiro, designação e realização de praças e leilões, expropriações e anotações de indisponibilidade no RGI, com comunicação urgente ao juízo de origem e ao leiloeiro nomeado; a intimação do agravado para apresentar resposta; e, no mérito, o total provimento do recurso para, prioritariamente, reconhecer a nulidade e a inexigibilidade do crédito executado em razão da eficácia preclusiva do título judicial formado na ação de prestação de contas nº 0007196-30.2007.8.19.0209 e do laudo técnico de fls. 984/998, determinando a extinção do cumprimento de sentença nº 0002097-40.2011.8.19.0209, com fundamento no art. 924, II, do CPC, e o cancelamento definitivo de todas as constrições registradas; subsidiariamente, requer a cassação integral da decisão agravada por ausência de fundamentação substancial, para que o juízo de origem aprecie de forma expressa e fundamentada a impugnação ao cumprimento de sentença e os documentos anexados, obstando-se os atos expropriatórios até nova decisão [ID000002].

Petição da agravante (índice 19) requerendo o reconhecimento da prevenção da 11ª Câmara Cível. Subsidiariamente, requer a análise da prevenção conforme eventual recurso anterior especificamente originado do processo nº 0002097-40.2011.8.19.0209, caso identificado nos registros oficiais.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
39
Carimbado Eletronicamente

Recurso tempestivo e devidamente preparado.

É o breve relatório. Passo a decidir.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu a penhora do direito e ação da fração de 0,092 do terreno correspondente aos registros R-33 e R-34 da matrícula nº 5.553 do 9º RGI, determinou anotação de penhora e indisponibilidade, nomeou leiloeiro e autorizou o prosseguimento dos atos preparatórios de avaliação e alienação judicial.

Inicialmente, cumpre esclarecer que o presente Agravo de Instrumento encontra-se corretamente distribuído por prevenção à 21ª Câmara de Direito Privado deste E. Tribunal, órgão que já apreciou recurso oriundo da mesma ação originária nº 0002097-40.2011.8.19.0209, em sede de apelação, na fase de conhecimento, cujo julgamento ocorreu em 2015.

A anterior distribuição e julgamento daquele recurso foram suficientes para estabelecer a prevenção deste órgão julgador para os recursos posteriormente interpostos no âmbito da mesma relação processual, inclusive aqueles decorrentes da fase de cumprimento de sentença.

Não há, portanto, fundamento para o deslocamento da competência para a 11ª Câmara Cível pelo simples fato de referido órgão ter julgado, em 2018, recurso oriundo de ação conexa, nº 0007196-30.2007.8.19.0209.

Com efeito, a existência de conexão entre os feitos e a circunstância de o acórdão proferido pela 11ª Câmara constituir fundamento invocado pela Agravante não se sobrepõem à prevenção anteriormente estabelecida em razão de recurso proveniente da própria ação originária, sobretudo porque o julgamento pela 21ª Câmara ocorreu em momento anterior.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
40
Carimbado Eletronicamente

Assim, por se tratar o presente recurso de insurgência diretamente vinculada ao cumprimento de sentença da ação originária que já foi objeto de apreciação por esta Câmara, deve ser preservada a prevenção da 21ª Câmara de Direito Privado, em observância às regras regimentais aplicáveis e aos princípios da segurança jurídica, coerência e estabilidade da distribuição dos feitos.

No mais, a agravante requer a concessão de efeito suspensivo, sustentando, em síntese, nulidade da decisão agravada por ausência de fundamentação, inexigibilidade do crédito executado em razão do que decidido na ação de prestação de contas nº 0007196-30.2007.8.19.0209, bem como a existência de decisão extintiva, em processo conexo, fundada no reconhecimento de que a executada seria credora, e não devedora, do condomínio.

Nos termos dos arts. 995, parágrafo único, e 1.019, I, do CPC, a atribuição de efeito suspensivo ao agravo de instrumento exige demonstração concomitante da probabilidade de provimento do recurso e do risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação.

No caso concreto, em juízo de cognição sumária, reputo presentes tais requisitos.

A decisão agravada efetivamente deferiu medida constritiva e deu impulso a atos expropriatórios sobre os direitos e ações vinculados aos registros R-33 e R-34 da matrícula nº 5.553, com determinação de registro da penhora e indisponibilidade, nomeação de leiloeiro e prosseguimento para avaliação e alienação.

De outro lado, a agravante instrui o recurso com elementos que, ao menos em tese, recomendam maior cautela antes do avanço dos atos expropriatórios.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
41
Carimbado Eletronicamente

Com efeito, na ação de prestação de contas nº 0007196-30.2007.8.19.0209, a sentença homologou os cálculos de fls. 984/998 e aprovou as contas apresentadas pela ora agravante, condenando o CONDOMÍNIO agravado e outro ao pagamento de R$ 23.425,11, reconhecendo saldo favorável à autora, diante da inobservância, pelos réus, da forma mercantil na prestação das contas.

Posteriormente, o acórdão da 11ª Câmara Cível deu provimento ao apelo da autora apenas para alterar o termo inicial da correção monetária, mantendo a conclusão de procedência e consignando que a sentença constituiu título executivo judicial em favor da autora, com base no art. 552 do CPC.

Além disso, no processo nº 0004549-62.2007.8.19.0209, a 1ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca extinguiu a execução, expressamente consignando que a executada ajuizou ação de prestação de contas em que, ao final, foi reconhecida como credora, e não devedora, da exequente, razão pela qual julgou extinta a execução com fundamento no art. 924, II, do CPC.

Também se verifica que, no processo de origem deste agravo, a executada já havia suscitado, desde 2020, em impugnação ao cumprimento de sentença, a inexigibilidade da obrigação, a ausência de entrega das chaves, a compensação e o impacto da decisão proferida na ação de prestação de contas. Mais adiante, voltou a chamar o feito à ordem, requerendo análise da impugnação e extinção da execução com fundamento no que decidido na ação nº 0007196-30.2007.8.19.0209 e no processo conexo nº 0004549-62.2007.8.19.0209.

Embora o juízo de origem tenha posteriormente assinalado que o objeto do processo nº 0004549-62.2007.8.19.0209 seriam cotas relativas ao custeio da obra, ao passo que, nestes autos, se trataria de cotas para manutenção do condomínio, determinando ao exequente que esclarecesse as cobranças sob a rubrica “cota extra” na planilha de fls. 467 [ID000739], permanece, em análise perfunctória, controvérsia relevante acerca da extensão objetiva do crédito

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
42
Carimbado Eletronicamente

exequendo e da efetiva repercussão do título formado na prestação de contas sobre a execução originária.

Nessa linha, a documentação carreada aos autos revela plausibilidade jurídica suficiente para obstar, por ora, a consumação de atos expropriatórios, sobretudo porque a controvérsia instaurada não se limita a mera insurgência genérica da executada, mas se apoia em pronunciamentos judiciais já produzidos em feitos correlatos.

O perigo de dano também se mostra evidente, pois a decisão agravada não apenas determinou a constrição registral, como nomeou leiloeiro e autorizou o avanço para avaliação e alienação judicial, providências aptas a gerar situação de difícil reversão prática caso o recurso venha a ser provido.

Ressalte-se que este exame é estritamente provisório, próprio da tutela recursal de urgência, sem antecipação do julgamento de mérito do agravo.

Diante do exposto, **DEFIRO O PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO**, para suspender, até ulterior deliberação ou julgamento colegiado do presente agravo, os efeitos da decisão agravada no que se refere à avaliação, aos atos preparatórios de alienação, à realização de praça ou leilão e a quaisquer atos expropriatórios decorrentes da decisão combatida.

Comunique-se ao Juízo *a quo*, solicitando as informações.

Intime-se a parte Agravada, na forma do art. 1.019, II, CPC.

Autorizo a Senhora Secretária a assinar os expedientes pertinentes.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
43
Carimbado Eletronicamente

MAURO PEREIRA MARTINS
Desembargador Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ