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

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0063607-74.2026.8.19.0000
AGRAVANTE: MARIA INES DA CONCEIÇAO MAIA
AGRAVADO: JAIME LUIZ PASSOS PORTILHO e outro
RELATOR: DESEMBARGADOR ALCIDES DA FONSECA NETO

D E C I S Ã O

Trata-se de pedido antecipação de tutela recursal em agravo de instrumento interposto por Maria Inês da Conceição Maia, no qual ele impugnou decisão proferida pelo juízo de direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Volta Redonda nos autos do Processo originário nº 0001022-12.2008.8.19.0066 que rejeitou a impugnação à penhora.

A parte agravante sustentou a discordância com o valor da avaliação do bem penhorado pelo Oficial de Justiça; arguiu que deve ser levado em consideração o princípio da menor onerosidade e por isso liberado o valor de alugueis bloqueado, já que o valor do imóvel supera em muito o valor do débito; afirmou que inexiste fraude à execução; requereu a instituição do direito de laje no imóvel penhorado; afirmou que o pedido de alienação particular do bem não foi apreciado pelo juízo do primeiro grau e que o credor não cumpriu as exigências legais do artigo 525, §4o do CPC.

Por essas razões, requereu a atribuição de efeito suspensivo para suspender o processo. No mérito, requereu a reforma da decisão para considerar o valor da avaliação realizada pela imobiliária; ser reconhecida a aplicação do princípio da menor onerosidades; revogar o bloqueio do valor dos aluguéis; indeferir o levantamento do valor dos aluguéis; deferir a instituição do direito de laje e autorizar a venda do imóvel de maneira particular.

É o relatório. Passo a decidir.

O pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso não merece acolhimento.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
ALCIDES DA FONSECA NETO:15402 Assinado em 08/10/2026 20:05:09
Local: GAB. DES. ALCIDES DA FONSECA NETO

Nos termos do artigo 995, parágrafo único, combinado com o artigo 1.019, inciso I, ambos do Código de Processo Civil, a concessão de efeito suspensivo ao agravo de instrumento pressupõe a demonstração cumulativa da probabilidade de provimento do recurso e do risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, decorrente da imediata produção dos efeitos da decisão recorrida.

No caso, em sede de cognição sumária, própria deste momento processual, não se verifica a presença da probabilidade do direito invocado pela agravante, requisito indispensável à concessão da medida excepcional pretendida.

Inicialmente, quanto à insurgência relativa ao valor atribuído ao imóvel penhorado, não se identifica, ao menos neste exame preliminar, qualquer irregularidade capaz de comprometer a validade da avaliação realizada.

Com efeito, o artigo 870 do Código de Processo Civil estabelece expressamente que a avaliação dos bens penhorados será realizada pelo oficial de justiça, ressalvada a necessidade de conhecimentos especializados, hipótese em que poderá ser nomeado avaliador pelo juízo.

Portanto, a avaliação realizada pelo oficial de justiça encontra respaldo na legislação processual, não sendo exigível, como regra, a intervenção de profissional especializado para a determinação do valor do bem.

Ademais, embora o artigo 873 do Código de Processo Civil admita a realização de nova avaliação, essa providência pressupõe a demonstração fundamentada de erro ou dolo do avaliador, a ocorrência de alteração superveniente do valor do bem ou a existência de fundada dúvida sobre a avaliação anteriormente realizada.

Na hipótese, a agravante pretende afastar a avaliação judicial mediante a apresentação de documento atribuído a uma imobiliária, no qual sequer

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

consta a identificação do profissional responsável por sua elaboração (fls. 1.562/1.563)

Tal circunstância compromete significativamente a confiabilidade do documento apresentado, sobretudo porque impossibilita a adequada identificação de sua autoria e a aferição da qualificação técnica de quem teria realizado a estimativa.

Assim, a mera apresentação de avaliação particular, desacompanhada de elementos mínimos que permitam verificar sua procedência e confiabilidade, não constitui fundamento suficiente para infirmar o trabalho desenvolvido pelo oficial de justiça no exercício de suas atribuições legais, tampouco para justificar, por si só, a realização de nova avaliação.

Também não merece acolhimento, neste momento processual, a pretensão de desbloqueio dos valores provenientes dos aluguéis do imóvel, formulada sob o fundamento de que a constrição seria excessivamente onerosa, considerando que o valor do bem penhorado superaria significativamente o montante da dívida.

Isso porque a matéria já foi objeto de apreciação pelo juízo de origem na decisão de fl. 1.011, a qual, inclusive, foi impugnada por meio de agravo de instrumento próprio.

Desse modo, não se admite a renovação da mesma controvérsia mediante sucessivas impugnações, com o propósito de obter novo pronunciamento judicial sobre questão anteriormente decidida e já submetida à via recursal adequada.

A estabilidade das decisões interlocutórias e a disciplina da preclusão, consagradas no artigo 507 do Código de Processo Civil, impedem a rediscussão indefinida de questões já apreciadas, ressalvada a existência de circunstâncias supervenientes juridicamente relevantes, não demonstradas na hipótese.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
18
Carimbado Eletronicamente

Quanto à alegação de inexistência de fraude à execução, verifica-se que a questão igualmente já foi objeto de pronunciamento judicial específico.

Conforme verificado nos autos, a fraude à execução foi expressamente reconhecida na decisão de fl. 1.091, contra a qual a agravante não interpôs o recurso cabível.

Operou-se, portanto, a preclusão temporal quanto à possibilidade de impugnação daquela decisão, não sendo admissível que a parte, por meio de insurgência dirigida contra pronunciamento judicial posterior, procure reabrir discussão anteriormente encerrada.

A utilização do presente agravo de instrumento como sucedâneo de recurso que deixou de ser oportunamente interposto não encontra amparo no ordenamento processual, sob pena de comprometimento da segurança jurídica e da estabilidade das decisões judiciais.

Também não se vislumbra plausibilidade na pretensão de instituição do direito real de laje sobre o imóvel penhorado.

Embora o direito real de laje encontre previsão no artigo 1.510-A do Código Civil, sua instituição não pode ser examinada de maneira dissociada da situação jurídica do imóvel e, especialmente, da constrição judicial que sobre ele recai.

Na hipótese, o bem constitui garantia patrimonial destinada à satisfação de crédito perseguido em processo que tramita há aproximadamente vinte anos, circunstância que evidencia a necessidade de preservação da efetividade dos atos executivos já realizados.

A pretendida constituição de direito real autônomo sobre parte do imóvel, com a consequente individualização jurídica de parcela da construção,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

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

mostra-se potencialmente apta a provocar significativa redução do valor econômico do bem originalmente penhorado, além de restringir sua disponibilidade e comprometer sua atratividade para futura alienação judicial.

Não se revela admissível, portanto, que a devedora, no curso de execução tão prolongada, promova alteração substancial na configuração jurídica do patrimônio constrito, com potencial de diminuir a garantia da dívida e dificultar ainda mais a satisfação do crédito exequendo.

A proteção conferida pelo ordenamento jurídico ao direito real de laje não autoriza sua utilização como instrumento de esvaziamento da garantia patrimonial constituída em favor do credor, sobretudo quando ausente demonstração de que a providência pretendida preservaria integralmente a eficácia da penhora.

A esse respeito, deve-se considerar que a atividade executiva se desenvolve no interesse do exequente, conforme estabelece o artigo 797 do Código de Processo Civil, sendo incompatível com essa finalidade a adoção de medidas que, sem assegurar vantagem equivalente à satisfação do crédito, impliquem o enfraquecimento da garantia patrimonial existente.

No que se refere ao pedido de autorização para alienação do imóvel por iniciativa particular, observa-se que a matéria ainda não foi apreciada pelo juízo de origem.

Dessa forma, inviável o exame originário da pretensão por este Tribunal, sob pena de indevida supressão de instância e violação à competência funcional do juízo de primeiro grau.

O agravo de instrumento possui natureza revisional, destinando-se ao controle da legalidade e do acerto da decisão recorrida, não constituindo instrumento adequado para submeter diretamente ao Tribunal questões sobre as quais ainda não houve pronunciamento judicial.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
20
Carimbado Eletronicamente

Assim, eventual pretensão de alienação particular do bem deverá ser previamente examinada pelo juízo da execução, a quem compete apreciar sua viabilidade e conveniência à luz das circunstâncias concretas do processo e das disposições dos artigos 879 e 880 do Código de Processo Civil.

Por fim, igualmente não procede a alegação de inobservância das exigências previstas no artigo 525, § 4º, do Código de Processo Civil.

O referido dispositivo estabelece que, quando o executado alegar excesso de execução, sob o fundamento de que o exequente pretende quantia superior à resultante do título judicial, deverá declarar, desde logo, o valor que entende correto, acompanhado de demonstrativo discriminado e atualizado do respectivo cálculo.

Trata-se, portanto, de ônus processual expressamente atribuído ao executado que suscita o excesso de execução, e não ao credor.

A agravante, ao sustentar que caberia ao agravado o cumprimento das exigências estabelecidas no referido dispositivo, atribui à parte contrária encargo que a legislação processual expressamente lhe impõe.

Além disso, cumpre distinguir a alegação de excesso de execução, relacionada ao montante do crédito exigido, da insurgência contra o valor de avaliação do bem penhorado, questões que possuem pressupostos e disciplina processual próprios.

Consequentemente, também sob esse aspecto, a argumentação recursal não apresenta fundamento jurídico apto a justificar a suspensão pretendida.

Diante desse cenário, verifica-se que as razões apresentadas pela agravante não evidenciam, em exame preliminar, a probabilidade de provimento do recurso.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

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

Ao contrário, parte das questões suscitadas encontra óbice na preclusão processual; outras não estão suficientemente amparadas nos elementos probatórios apresentados; e a pretensão relativa à alienação particular do imóvel sequer foi objeto de apreciação pelo juízo de origem.

Acrescente-se que a execução tramita há aproximadamente duas décadas, circunstância que recomenda especial cautela na adoção de providências capazes de retardar, sem fundamento jurídico relevante, a satisfação do crédito reconhecido em favor do exequente.

Não se desconhece que a execução deve observar as garantias processuais do devedor e desenvolver-se pelo modo menos gravoso possível. Todavia, tais garantias não podem ser interpretadas de maneira a inviabilizar indefinidamente a efetividade da tutela jurisdicional, sobretudo quando não demonstrada irregularidade concreta nos atos executivos impugnados.

Desse modo, ausente a probabilidade de provimento do recurso, revela-se desnecessário o exame do requisito relativo ao perigo de dano grave ou de difícil reparação, uma vez que os pressupostos para a concessão do efeito suspensivo são cumulativos.

Por tais fundamentos, INDEFIRO O PEDIDO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO.

Oficie-se ao juízo de 1º grau para dar notícia desta.

Intime-se as partes agravadas, na forma do art. 1.019, II, do CPC.

Com as respostas, ou decorrido o prazo legal sem elas, certifique-se e voltem conclusos.

Rio de Janeiro, 08 de outubro de 2026.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

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

Desembargador ALCIDES DA FONSECA NETO

Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ