



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 0056415-90.2026.8.19.0000

AGRAVANTES: ANDRÉ LUIS RIBEIRO DE CASTRO FERREIRA E OUTRO

AGRAVADA: NOVO ENGENHO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

DESEMBARGADORA RELATORA: MARCIA FERREIRA ALVARENGA

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto pelo **Condomínio Casablanca Residencial** contra decisão que, em cumprimento de sentença, declarou devido o valor de R\$ 216.515,73 a título de cotas condominiais e fixou o preço mínimo do leilão em R\$ 242.497,61.

Sustenta o agravante que o valor adotado estaria desatualizado, pois a planilha apresentada em dezembro de 2024 indicava débito total de R\$ 260.654,40, posteriormente atualizado para R\$ 304.705,33. Afirmar que, tendo o Juízo utilizado o crédito exequendo como parâmetro para a fixação do preço mínimo, o acréscimo de 12% deve incidir sobre o débito atualizado, incluídas as cotas vincendas abrangidas pelo título. Requer a suspensão do leilão ou, subsidiariamente, a prévia atualização do débito e adequação do preço mínimo.

Sabe-se que, em regra, o agravo de instrumento não possui efeito suspensivo. Contudo, na forma dos arts. 995 c/c 1.019, ambos do CPC, a eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa por decisão do relator, se da imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso.

Em uma análise de cognição sumária, não se encontram presentes os requisitos necessários ao deferimento do efeito suspensivo, notadamente a probabilidade de provimento do recurso na medida em que o valor de R\$ 216.515,73 corresponde ao débito condominial discriminado na planilha apresentada pelo próprio agravante em dezembro de 2024, enquanto o montante de R\$ 260.654,40 resulta da inclusão de honorários sucumbenciais, multa do art.



523, §1º, do CPC e custas processuais. Assim, a diferença entre os valores não evidencia, por si só, a utilização de base de cálculo equivocada.

Embora o crédito esteja sujeito à atualização e à inclusão das cotas abrangidas pelo título, tal circunstância poderá ser apurada no curso da execução e não implica que o preço mínimo do leilão deva corresponder ao valor integral atualizado do débito.

Também se encontra evidenciado o perigo de dano, pois eventual insuficiência do produto da alienação não impede o prosseguimento da execução pelo saldo remanescente, ao passo que a suspensão da hasta retardaria a satisfação de crédito perseguido há vários anos.

Diante do exposto, indefiro o pedido de atribuição de efeito suspensivo.

Comunique-se o magistrado de primeiro grau.

Ao agravada para contrarrazões.

Rio de Janeiro, 08 de setembro de 2026.

MARCIA FERREIRA ALVARENGA
DESEMBARGADORA RELATORA