



DÉCIMA QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento nº 0053364-71.2026.8.19.0000

Agravante: EDIMAR REIS DOS SANTOS

Agravante: ROSEMERE MARIA GIMENES DOS SANTOS

Agravado: CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL FLAMINGO

Relator: DES. JUAN LUIZ SOUZA VAZQUEZ

DECISÃO

1. Trata-se de Agravo de Instrumento, com pedido de atribuição de efeito suspensivo, interposto por **EDIMAR REIS DOS SANTOS** e **ROSEMERE MARIA GIMENES DOS SANTOS**, em face do **CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL FLAMINGO**, contra decisão proferida pelo Juízo da 7ª Vara Cível do Fórum Regional de Campo Grande da Comarca da Capital, nos autos da execução de título extrajudicial ajuizada pelo agravado, que homologou o laudo de avaliação do imóvel penhorado, ao qual foi atribuído o valor de R\$ 160.000,00.

2. A decisão agravada consignou que os executados não apresentaram elementos mínimos ou prova documental capazes de infirmar o valor apurado pela Oficial de Justiça Avaliadora. Assinalou que eventuais anúncios de imóveis semelhantes não refletiriam necessariamente o efetivo valor de venda e que a avaliadora teria observado as determinações da Consolidação Normativa da Corregedoria-Geral da Justiça, mediante a utilização do método comparativo de mercado. Destacou, ainda, que o laudo não apresentava vícios e que a declaração da Oficial de Justiça gozava de fé pública e presunção de imparcialidade. Por essas razões, homologou a avaliação e determinou que, após a preclusão, os autos retornassem conclusos para nomeação de leiloeiro.

3. Em suas razões recursais, os agravantes relatam que a execução tem por objeto a cobrança de cotas condominiais relativas ao apartamento 103 do bloco 13 do Conjunto Residencial Flamingo, situado na Rua Minas de Prata, nº 130, Campo Grande, Rio de Janeiro. Afirmam que, após a penhora do bem, foi determinada a sua avaliação para posterior expropriação.



4. Sustentam que o laudo apresentado contém apenas uma descrição sumária da divisão interna do imóvel e a indicação do valor global de R\$ 160.000,00, sem explicitar os parâmetros técnicos empregados. Alegam que não foram apresentadas amostragens de mercado, pesquisas de imóveis semelhantes, informações sobre o valor do metro quadrado na região ou outros dados concretos que justificassem a quantia atribuída ao bem.

5. Quanto ao pedido de efeito suspensivo, afirmam estarem presentes a probabilidade de provimento do recurso e o perigo de dano grave ou de difícil reparação, tendo em vista que o Juízo de origem determinou o retorno dos autos para nomeação de leiloeiro após a preclusão da decisão impugnada.

6. Ao final, pugnam pelo conhecimento e provimento do recurso, para que seja afastada a homologação do laudo e determinada nova avaliação judicial, a ser realizada por perito técnico ou por Oficial de Justiça Avaliador, com fundamentação metodológica e apresentação de amostragem mercadológica comparativa.

É o relatório.

7. Como regra, nos termos do artigo 995 do Código de Processo Civil, não há efeito suspensivo automático no recurso de agravo de instrumento. Para tanto, por configurar exceção à regra da cognição exauriente e do contraditório, faz-se necessária a demonstração de probabilidade do provimento, bem como do risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação em razão da produção de efeitos da decisão atacada, conforme determina o artigo 995, § único do mesmo diploma legal¹.

8. Conforme doutrina processualista civil, os requisitos para alcançar-se uma providência de urgência de natureza cautelar ou satisfativa são, basicamente, dois: **a)** Um dano potencial, um risco que corre o processo de não ser útil ao interesse demonstrado pela parte, em razão do *periculum in mora*, risco esse que deve ser objetivamente apurável; **b)** A probabilidade

¹ “Art. 995. Os recursos não impedem a eficácia da decisão, salvo disposição legal ou decisão judicial em sentido diverso.

Parágrafo único. 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.”





do direito substancial invocado por quem pretenda segurança, ou seja, o *fumus boni iuris*.² (in Curso de Direito Processual Civil, V. I, 57 ed. Ed. Gen/Forense, ano 2016, p. 623).

9. Em exame próprio desta fase de cognição sumária, não se verifica a presença cumulativa desses requisitos.

10. O artigo 872 do Código de Processo Civil estabelece que a avaliação realizada pelo Oficial de Justiça deve especificar o bem, suas características, o estado em que se encontra e o respectivo valor. O dispositivo não exige que sejam anexados ao laudo todos os anúncios, pesquisas ou demais elementos consultados para a apuração do preço de mercado.

11. A pesquisa mercadológica constitui etapa instrumental da atividade desempenhada pelo Oficial de Justiça Avaliador, não sendo a ausência de juntada das fontes consultadas suficiente, por si só, para demonstrar a incorreção do valor atribuído ao imóvel.

12. No caso, a decisão agravada consignou que a Oficial de Justiça realizou avaliação presencial e empregou o método comparativo de mercado, em conformidade com as orientações da Consolidação Normativa da Corregedoria-Geral da Justiça. O ato praticado pela servidora, no exercício de suas atribuições, goza de fé pública.

13. Os agravantes, contudo, não apresentaram avaliação particular, anúncios de imóveis efetivamente comparáveis, dados relativos ao valor do metro quadrado na região ou qualquer outro documento capaz de indicar que a quantia de R\$ 160.000,00 não corresponde ao preço de mercado. Limitaram-se a questionar a ausência de exposição detalhada da metodologia e das fontes consultadas pela avaliadora.

14. A realização de nova avaliação, nos termos do artigo 873 do Código de Processo Civil, pressupõe a alegação fundamentada de erro ou dolo do avaliador, a posterior alteração do valor do bem ou a existência de fundada dúvida quanto à quantia apurada. A mera discordância da parte, desacompanhada de elementos objetivos que apontem possível subavaliação, não se mostra suficiente para justificar a repetição da diligência.

² THEODORO JUNIOR Humberto, Curso de Direito Processual Civil, V. I, 57 ed. Ed. Gen/Forense, ano 2016, p. 623.



15. Tampouco se evidencia perigo de dano imediato. A determinação de retorno dos autos para nomeação de leiloeiro não implica a imediata alienação do imóvel, que dependerá da prática dos atos processuais subsequentes e da observância das garantias previstas para a expropriação.

16. Assim, ausente, neste momento, a probabilidade de provimento do recurso, não se encontram preenchidos os requisitos cumulativos necessários à concessão da tutela recursal, razão pela qual deve ser indeferido o pedido de atribuição de efeito suspensivo.

17. Determino, em prosseguimento:

- a) **Oficie-se o douto Juízo *a quo* para ciência.**
- b) Certifique-se quanto a tempestividade do recurso.
- c) **Intime-se a Agravada** para, querendo, apresentar contrarrazões.
- d) Após, retornem os autos conclusos.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Juan Luiz Souza Vazquez
Desembargador Relator

