

Processo Eletrônico

512/2025/MND

MANDADO DE AVALIAÇÃO

Processo : **0010371-94.2014.8.19.0012** Distribuído em: 22/07/2023
Classe/Assunto: Procedimento Sumário (CADASTRO OU CONVOLAÇÃO ATÉ 17.03.2016) - Despesas
Condominiais / Condomínio em Edifício; Enriquecimento sem Causa
Autor: CONDOMÍNIO SANTA HELENA
Síndico: MARCOS VINICIUS FERREIRA ROMERO
Réu: REGINALDO TELLES
Réu: SANIA SIQUEIRA DA SILVA

Local da Diligência: CASA construída no terreno LOTE 53 DO CONDOMINIO SANTA HELENA, JAPUIBA - MATRICULA 8166 - FOLHA 057, Lote este COM AS SEGUINTE CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: Pela frente medindo 11,00 metros, confrontando com a rua 2, pelos fundos medindo 11,00 metros confrontando com o lote 80; pelo lado direito medindo 32,00 metros confrontando com a área "A", pelo lado esquerdo medindo 32,00 metros, confrontando com o lote 21, com a área total de 420,00 metros quadrados, fração ideal: 507,08/100791,29, imóvel cadastrado na prefeitura municipal de Cachoeiras de Macacu sob o número 02.04.076.0860.001.

DESPACHO: (...) Desse modo, prossiga-se com a execução e expeça-se novo mandado de avaliação do imóvel de modo a que o bem seja avaliado não só quanto à terra nua, mas também quanto à casa que foi construída no terreno, não sendo imprescindível o ingresso do OJA no interior da casa, mas mera avaliação externa em conjunto com outros imóveis similares e um comparativo de mercado, o que possibilitará a avaliação do imóvel, o que deverá constar do mandado, vedada recusa do OJA em proceder à correta avaliação. (...)

Finalidade: Proceder à avaliação da CASA construída no terreno LOTE 53 DO CONDOMINIO SANTA HELENA, JAPUIBA - MATRICULA 8166 - FOLHA 057, Lote este COM AS SEGUINTE CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: Pela frente medindo 11,00 metros, confrontando com a rua 2, pelos fundos medindo 11,00 metros confrontando com o lote 80; pelo lado direito medindo 32,00 metros confrontando com a área "A", pelo lado esquerdo medindo 32,00 metros, confrontando com o lote 21, com a área total de 420,00 metros quadrados, fração ideal: 507,08/100791,29, imóvel cadastrado na prefeitura municipal de Cachoeiras de Macacu sob o número 02.04.076.0860.001.

OBSERVAÇÃO: O terreno já foi avaliado, conforme fls.3801/3804, restou a avaliação da casa.

O MM. Juiz de Direito, Dr.(a) **Rodrigo Leal Manhaes de Sa M A N D A** O(S) OFICIAIS DE JUSTIÇA AVALIADOR(ES), em cumprimento ao presente, extraído dos autos do processo acima referido, dirigir(em)-se ao local da diligência, ou onde lhe(s) for indicado, e proceder(em) à **AVALIAÇÃO do(s) bem(es) discriminado(s)**, conforme as cópias que seguem em anexo e deste ficam fazendo parte integrante. Eu, _____ Guilherme Henrique da Silva - Chefe de Serventia - Matr. 01/33398, digitei e eu, _____ Guilherme Henrique da Silva - Chefe de Serventia - Matr. 01/33398, subscrevo.

Mandado: 2025003637 Receb.: 13/06/2025 Limite: 15/07/2025 Oficial: Anderson Lopes de Sa



Valide aqui
este documento

Cachoeiras de Macacu 02 of de Justica

Serviço do Registro de Imóveis

Flavia Mattos da Rocha

Responsável pelo Expediente

RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - LJS 01 E 02 - CENTRO, Centro, Cachoeiras de Macacu / RJ

E-mail: cartoriocachoeiras@gmail.com

Telefone: (XX)2649-3313



CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 8166 / CNM: 090415.2.0008166-19 / Recibo: 6544 / Data da Certidão: 29/01/2024.

Matrícula	Folha	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
8166	057	CACHOEIRAS DE MACACU/RJ - 2º OFÍCIO
		LIVRO Nº 2 BA REGISTRO GERAL

IMÓVEL: LOTE Nº 53 (cinquenta e três), do CONDOMÍNIO SANTA HELENA, em JAPUÍBA, zona urbana, nesta cidade, com as seguintes características e confrontações: pela frente medindo 11,00 m, confrontando com a Rua 02; pelos fundos medindo 11,00 m, confrontando com o lote 80; pelo lado direito medindo 32,00 m, confrontando com a área "A"; e pelo lado esquerdo medindo 32,00 m, confrontando com o lote 54, com a área total de 420,00m², fração ideal: 507,08/100791,29. Imóvel cadastrado na prefeitura municipal desta cidade sob o nº 02.04.076.0860.001. **PROPRIETÁRIA:** PARK DO SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua Francisco Luiz Fernandes, n.º 134, sala 01, Conselheiro Paulino, Nova Friburgo/RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.321.150/0001-60. **MODO DE AQUISIÇÃO:** Adquirido, em maior porção, de Mário Ricardo Assaf e outros, por força da Escritura de Compra e Venda lavrada neste cartório, no livro n.º 100, fls 073/074, ato 037, em data de 18/11/1996. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-Y, fls 40, matrícula 3947.

R.:01/8166. – PROTOCOLO 21.420 - 28.04.2022 – O imóvel objeto da presente matrícula, foi **PROMETIDO À VENDA**, para REGINALDO TELLES e seu cônjuge SANIA SIQUEIRA DA SILVA, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, ele Autônomo, portador da Carteira de Identidade nº 63194, do CRC e CIC/MF nº 999.038.227-15, ela Professora, portadora da Carteira de identidade nº 07784266, do IFP/RJ e CIC/M nº 008.447.557-96, residentes na rua Antônio Carlos, 10, Poço Verde, nesta cidade, RJ.-**TÍTULO:** Promessa de Venda. Contrato Particular assinado em 09.10.2008. Autorizado no Processo nº 0010371-94.2014.8.19.0012, do Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, Ofício nº 195/2022/OF, de 22.02.2022, assinado pelo MM Juiz de Direito Dr. Marcio Ribeiro Alves Gava. **VALOR:**R\$ 24.810,00 a serem pagos em Notas Promissórias conforme consta do contrato cuja cópia fica arquivada como se aqui na íntegra estivesse transcrito. **BASE DE CÁLCULO PARA EMOLUMENTOS:** R\$33.965,40

Selo de Fiscalização Eletrônica: EEEF 79933 URA

Cachoeiras de Macacu, 04 de julho de 2022.

O Oficial:

Paulo J. Teixeira
SUBSTITUTO
Matrícula 94/013

Tab 5.4/Px3 Emolumentos:R\$579,74
PET 208-R\$ 110,94
FUNDARJ-R\$ 20,90
FUNDARJ-R\$ 20,90
FUNDARJ-R\$ 20,90
atco gratificao Petrel-R\$10,74
ISS-R\$ 20,90
TOTAL:R\$614,54

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2Q35G-XWW4J-DAQXN-YQN77>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Fls.

Processo: 0010371-94.2014.8.19.0012

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento Sumário (CADASTRO OU CONVOLAÇÃO ATÉ 17.03.2016) - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício; Enriquecimento sem Causa

Autor: CONDOMÍNIO SANTA HELENA
Síndico: MARCOS VINICIUS FERREIRA ROMERO
Réu: REGINALDO TELLES
Réu: SANIA SIQUEIRA DA SILVA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Rodrigo Leal Manhaes de Sa

Em 09/09/2024

Despacho

Index 3333 - Expeça-se mandado de avaliação do imóvel, o qual deverá ser instruído com os documentos ora juntados pelo exequente. Com o retorno do mandado, às partes em 5 dias, sob pena de preclusão.

Sem prejuízo, ante ao que informado ao index 3333, na forma do art. 883 do CPC/15, nomeio o leiloeiro indicado pelo autor a quem caberá designar datas para o primeiro e segundo leilão, sendo que no primeiro deverá ser observado o valor da avaliação e no segundo o lance inicial deverá observar 1/3 do valor da avaliação, cabendo ao leiloeiro promover a publicidade da praça na internet e outros meios de divulgação, conforme art. 887, §2º do CPC/15.

Intime-se o executado por meio de seu procurador, na forma do art. 889, I do CPC/15.
Dê-se vista ao leiloeiro.

Index 3338 - Nada a prover. As questões já foram decididas em mais de uma ocasião, tratando-se de expediente meramente protelatório.

Index 3345 - Não conheço dos embargos de declaração, pois meramente protelatórios, não havendo qualquer vício nas decisões anteriores, constatando-se que o executado busca a reforma ou reconsideração do que decidido anteriormente, fim a que não se presta o recurso. Como já exposto anteriormente e certificado à fl. 3366, o processo foi redistribuído a este Juízo por força de alteração de competência das Varas desta Comarca e determinação de redistribuição dos processos, não havendo assim que se falar em retorno dos autos à Vara de origem que já não mais detém competência cível, a qual é exclusiva deste Juízo, sendo certo que por força da redistribuição a suspeição suscitada em relação ao Juiz da 2ª Vara foi considerada prejudicada por este magistrado.

Index 3362 - Comunique-se, encaminhando-se o teor do ato ordinatório de fl. 3366 em que esclarecido que o feito foi redistribuído a este Juízo não por conta da suspeição suscitada pela parte, mas sim em razão de decisão do Órgão Especial e da CGJ em que alteradas as competências das 1ª e 2ª Varas de Cachoeiras de Macacu com determinação de redistribuição dos processos.

Cachoeiras de Macacu, 11/09/2024.



Rodrigo Leal Manhaes de Sa - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Rodrigo Leal Manhaes de Sa

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4MH3.N8PQ.VGGZ.ZI24**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos





CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS

Nome / Razão Social

REGINALDO TELLES ADAME CPF: 99903822715

Aviso

Com débitos pendentes até a presente data.

Comprovação Junto à

Finalidade

Mensagem

Certificamos que até a presente data constam débitos e dívidas tributários relativo ao imóvel com a localização abaixo descrita.

A Fazenda Municipal se reserva o direito de cobrar outros débitos e dívidas que venham a ser constatados, mesmo se referentes a períodos compreendidos nesta certidão.

Inscrição

Imóvel: 203117 - Inscrição: 02.04.076.0860.001.000 - Lote: 53

Endereço: Rua 2-CONDOMINIO SANTA HELENA(JAPUIBA), 0 - Compl. L 53 - CEP 28.685-000

Código de Controle

CWNHO6TFKQ2PO5Y3

A validade do documento pode ser consultada no site da prefeitura por meio do código de controle informado.
<http://www.prefeituracachoeiras.com/>

Cachoeiras de Macacu (RJ), 17 de Julho de 2024



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Agravo Interno no Agravo de Instrumento nº.: 0009307-36.2024.8.19.0000

Agravantes: Sania Siqueira da Silva e outro

Agravado: Condomínio Santa Helena

Agravo Regimental que se recebe como Agravo Interno no Agravo de Instrumento. Gratuidade de Justiça. Efeito Suspensivo. Recurso desprovido.

1. A gratuidade de Justiça se destina apenas aos juridicamente necessitados.

2. No caso vertente, os agravantes não os são.

3. Destaca-se, ainda, que os agravantes já tiveram o benefício da gratuidade de Justiça indeferido recentemente, nos autos do mandado de segurança, impetrado dias antes ao presente agravo. Atente-se que os agravantes não informaram fato novo que fundamentasse novo pedido de deferimento do referido benefício.

4. Assim, mantém-se o indeferimento do benefício pretendido.

5. Por outro lado, quanto ao efeito suspensivo pretendido, reitere-se que os agravantes não esclareceram concretamente como o mandado de avaliação prejudicará seus interesses. Ou seja, os agravantes não especificaram o risco de dano grave ou de difícil ou impossível reparação que o referido mandado ofereceria.

6. No mais, quanto à exceção de suspeição, foi oposta equivocadamente no Juízo *a quo*. Ademais, considerando a redistribuição de processos, após a oposição da exceção, certo é que houve perda



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO**

superveniente do objeto, já que a suspeição é uma questão subjetiva, ou seja, vinculada ao magistrado que conduzia inicialmente o processo originário.

7. Nesse contexto, com fundamento no art. 995 CPC, indeferiu-se o efeito suspensivo.

8. Agravo Interno a que se nega provimento.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno no Agravo de Instrumento nº. 0009307-36.2024.8.19.0000, em que são agravantes Sania Siqueira da Silva e outro e agravado Condomínio Santa Helena,

ACORDAM os Desembargadores da Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, à unanimidade de votos, em conhecer do recurso e negar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Desembargador Relator.

RELATÓRIO:

Trata-se de agravo regimental interposto pelos agravantes em face da decisão de fls. 42/44, que lhes indeferiu os benefícios da gratuidade de Justiça para o agravo de instrumento e, ainda, indeferiu o efeito suspensivo pretendido.

Nas razões recursais de fls. 63/71, arguem os agravantes cerceamento de defesa, sob alegação de que não tiveram a oportunidade de



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

apresentar sua defesa e de esclarecer quanto ao erro de processamento dos dois meios de impugnação apresentados nesta Corte. Insistem que há um mandado de avaliação a ser cumprido, em desfavor dos agravantes. Acrescentam que opuseram exceções de suspeição que necessitam ser autuadas pela Eg. 1ª. Vice-Presidência desta Corte. Reafirmam que houve erro grosseiro da serventia vinculada ao Juízo *a quo*. Reiteram não possuem condições financeiras para arcarem com as despesas processuais, sem prejuízo de sua subsistência e de sua família.

Requer o provimento do recurso para deferir-se-lhe a gratuidade de Justiça para o agravo de instrumento e para conceder-se o efeito suspensivo pretendido.

Não foram apresentadas contrarrazões,

É o relatório.

VOTO:

O recurso é tempestivo e adequado. Recebo-o, outrossim, como agravo interno, com fulcro no art. 1.021 CPC. Impõe-se seu conhecimento. Dentre outros temas, discute-se o deferimento do benefício da gratuidade de Justiça aos agravantes, pelo que se deixa de exigir, neste momento, o preparo recursal. Impõe-se seu conhecimento.

Não merece provimento.

Reitera-se que os agravantes já tiveram o benefício da gratuidade de Justiça indeferido nos autos do mandado de segurança impetrado dias antes ao presente agravo.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO**

Atente-se, ainda, que os agravantes não informaram fato novo que fundamentasse novo pedido de deferimento do referido benefício.

É o quanto basta para indeferir tal pretensão.

Por outro lado, quanto ao efeito suspensivo pretendido, reitere-se que os agravantes não esclareceram concretamente como o mandado de avaliação prejudicará seus interesses. Ou seja, os agravantes não especificaram o risco de dano grave ou de difícil ou impossível reparação que o referido mandado ofereceria.

No mais, quanto à exceção de suspeição, foi oposta equivocadamente no Juízo *a quo*. Ademais, considerando a redistribuição de processos, após a oposição da exceção, certo é que houve perda superveniente do objeto, já que a suspeição é uma questão subjetiva, ou seja, vinculada ao magistrado que conduzia inicialmente o processo originário.

Nesse contexto, com fundamento no art. 995 CPC, indeferiu-se o efeito suspensivo, pela ausência dos pressupostos para concessão.

O recurso, portanto, não prospera.

Por tais fundamentos, conhece-se do recurso e nega-se-lhe provimento.

Transcorrido *in albis* o prazo recursal, aos agravantes para que recolham o preparo do agravo de instrumento e do agravo interno, no prazo de cinco dias, sob pena de deserção.

Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2024.

Horácio dos Santos Ribeiro Neto
Desembargador Relator



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

Agravo de Instrumento nº.: 0009307-36.2024.8.19.0000

Agravantes: Sania Siqueira da Silva e outro

Agravado: Condomínio Santa Helena

Agravo de Instrumento. Exceção de Suspeição. Redistribuição de processo. Recurso desprovido. Embargos de declaração prejudicados.

1. A exceção de suspeição é matéria de natureza subjetiva e perde o objeto com a redistribuição do feito.

2. Eventual nulidade a ser reconhecida em face do juiz que atuou na 2ª Vara não se revela apta a macular os atos processados, afastando a necessidade de autuação das exceções para eventual anulação dos atos praticados, mormente ante a Reclamação já em tramitação.

3. Questões relativas à ordem de penhora e à suposta violação ao art. 835 do CPC já foram exaustivamente apreciadas, estando, portanto, preclusas.

4. Agravo de Instrumento a que se nega provimento, julgando-se prejudicados os embargos de declaração.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº. 0009307-36.2024.8.19.0000, em que são agravantes Sania Siqueira da Silva e outro e agravado Condomínio Santa Helena,





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO**

ACORDAM os Desembargadores da Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, à unanimidade de votos, em conhecer do recurso de agravo de instrumento e negar-lhe provimento, julgando-se prejudicados os embargos de declaração, nos termos do voto do Sr. Desembargador Relator.

RELATÓRIO:

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Sania Siqueira da Silva e outro em face de decisão proferida pelo MM. Dr. Juiz de Direito da 2ª. Vara da Comarca de Cachoeiras de Macacu que, nos autos da ação de cobrança de cotas condominiais proposta pelo agravado em face dos agravantes, em fase de cumprimento de sentença, deixou de conhecer o incidente de suspeição e determinou o prosseguimento da execução com a expedição de mandado de avaliação.

Nas razões recursais, alegam os agravantes que ajuizaram exceção de suspeição e que a 1ª. Vice-Presidência determinou a autuação pelo magistrado da 2ª. Vara, o que não foi feito. Asseveram que há mandado de segurança e duas suspeições que foram ignorados. Argumentam que todas as decisões do magistrado da 2ª. Vara podem ser consideradas suspeitas. Afirmam que indicaram bens ao magistrado suspeito e seguiram o art. 835 CPC. Apontam que o magistrado não atuou três suspeições e que devem ser reanalisadas todas as decisões desde 2019. Sustentam que houve erro grosseiro da serventia, que continuou a dar andamento ao processo originário, mesmo após a oposição das exceções de suspeição. Aduzem que o imóvel objeto de penhora é bem de família e não está quitado e que indicaram veículos para a penhora. Asseveram que nunca foi perquirida a tentativa do



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO**

condomínio de sumir com os veículos do agravante. Apontam a existência de impropriedade administrativa por parte do representante do condomínio.

Requerem o provimento do recurso para reforma-se a decisão vergastada, determinando que o d. magistrado a quo autue a exceção de suspeição e suspendo os autos principais. Requereram a concessão do efeito suspensivo.

A decisão indeferiu o efeito suspensivo e a gratuidade de Justiça para o presente recurso, tendo sido dispensadas as informações.

Dessa decisão, opôs os agravantes embargos de declaração às fls. 58/61, que foram desprovidos pela decisão monocrática de fls. 58/61.

Os agravantes interpuseram agravo regimental às fls. 63/71, que foram recebidos como agravo interno e desprovidos às fls. 107/110. Desse aresto, foram opostos embargos de declaração às fls. 112/121.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO:

O recurso é tempestivo, adequado, está dispensado do traslado das peças obrigatórias, na forma do art. 1.017, § 5º. CPC.

Objetivando-se a rápida solução do recurso, difere-se para momento processual posterior o recolhimento das custas do presente recurso. Impõe-se seu conhecimento.

Não merece provimento.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO**

Trata-se de ação de cobrança de cotas condominiais proposta pelo condomínio agravado em face dos agravantes que julgou procedente o pedido nos seguintes termos:

“condenar os Réus REGINALDO TELLES e SANIA SIQUEIRA DA SILVA ao pagamento das cotas condominiais no período de 10/01/2011 a 10/10/2014 no montante de R\$ 7.818,80 (sete mil, oitocentos e dezoito reais e oitenta centavos). Condeno os Réus ao pagamento de custas processuais e INDEFIRO a gratuidade de justiça uma vez que os réus tem profissão certa e condições de pagar as custas processuais.”

Transitou em julgado aos 15.03.2018 – fls. 2.536 e o autor iniciou o cumprimento do julgado perante a 2ª. Vara.

Os agravantes opuseram, além de inúmeros outros recursos, diversas exceções de suspeição em face do magistrado Exmo. Sr. Dr. Marcio Ribeiro Alves Gava.

Com efeito, às fls. 2.958/2.967, os agravantes opuseram exceção de suspeição, que foi, ainda, diretamente protocolada perante a 2ª. Instância desta Tribunal, ocasião em que a Primeira Vice-Presidência se determinou a remessa do pedido à primeira instância nos seguintes termos:

“Como dito pela i. Diretora do DECIV, trata-se de expediente objetivando a distribuição de Exceção de Suspeição em face do Juiz Titular da 2ª Vara Cível de Cachoeiras de Macacu, tendo sido indicado para distribuição por dependência ao feito nº 0010371-94.2014.8.19.0012, o que, todavia, após a análise técnica, não encontra amparo no Regimento Interno deste Tribunal de Justiça.

Logo, a distribuição da ação em referência não é de atribuição desta Primeira Vice-Presidência, eis que o



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO**

seu processamento e julgamento cabem a uma das unidades judiciárias fazendárias de 1ª instância.

À vista do exposto, por meio da Divisão de Protocolo, encaminhe-se, como requerido na inicial, à 2ª Vara Cível da Comarca Vara Cível de Cachoeiras de Macacu, para as devidas providências.”

A petição de exceção de suspeição foi novamente apresentada às fls. 2.970/2.980, às fls. 2.984/2.992 e às fls. 3.017/3.028.

Contudo, nos termos do Provimento CGJ 32/2023 e por força da alteração de competência das Varas da Comarca de Cachoeiras de Macacu, o processo foi posteriormente redistribuído ao Juízo da 1ª. Vara da Comarca local.

Há, portanto, perda superveniente do objeto, já que a suspeição é uma questão subjetiva, ou seja, vinculada ao magistrado que conduzia inicialmente o processo originário.

Assim, eventual nulidade a ser reconhecida em face do juiz que atuou na 2ª Vara não se revela apta a macular os atos processados, afastando a necessidade de autuação das exceções para eventual anulação dos atos praticados.

De todo modo, além das exceções de suspeição apresentadas nos autos originários, os agravantes igualmente impetraram os mandados de segurança, nº. 0051279-20.2023.8.19.0000 e nº. 0054156-30.2023.8.19.0000, cujas iniciais foram indeferidas.

Nos autos do mandado de segurança nº. 0054156-30.2023.8.19.0000, na ocasião da apreciação do embargos de declaração opostos, restou devidamente fundamentado pelo ilustre Relator Des. Álvaro Henrique Teixeira de Almeida:

“Com efeito, não há que se falar, na hipótese, em erro material, como articulado pelo ora embargante,



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

até porque depreende-se da atenta leitura da decisão monocrática desta relatoria, que eventual não apreciação de eventual exceção de suspeição não se pode questionar por via do mandado de segurança, isso porque apontada exceção deve ser endereçada ao juiz da causa, nas hipóteses do art.145 do CPC, que processará o incidente, acaso não a acolha, como determina o art.146 do mesmo diploma legal e, na eventual hipótese de não observância de tais regras processuais, o que não se demonstrou, tal hipótese desafia reclamação, como expressamente previsto nos artigos 293 a 298 do Regimento Interno desta Corte de Justiça, o que reforça a conclusão quanto à inadmissibilidade do mandado de segurança e o acerto da decisão monocrática que indeferiu a respectiva petição inicial.”

Saliente-se, outrossim, que conforme acertada decisão proferida pelo eminente Desembargador Relator do Mandado de Segurança nº. 0054156-30.2023.8.19.0000, o remédio cabível seria a Reclamação, a qual já foi apresentada e tramita sob o número nº. 0094094-95.2024.8.19.0000, configurando o presente recurso evidente litispendência por abordar o mesmo assunto da reclamação em referência.

Destarte, embora os agravantes argumentem que todas as exceções de suspeição apresentadas se encontram pendentes análise e autuação, a questão em verdade foi exaustivamente apreciada, não havendo qualquer mácula que vicie a atuação jurisdicional.

No mais, com relação à ordem de penhora e ofensa ao art. 835 CPC, a questão igualmente já foi apreciada por esta Corte nos autos do agravo de instrumento nº. 0045064-96.2021.8.19.0000, estando, portanto, preclusa.

A alegação acerca da improbidade administrativa, não se trata de questão devolvida na decisão vergastada.





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO**

Por fim, insiste-se que os agravantes não fazem jus ao benefício da gratuidade de Justiça.

A propósito do direito à gratuidade de Justiça, dispõe o art. 5º, LXXIV, CF:

“Art. 5º. (...).

LXXIV – o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos.”

Por outro lado, dispõe o art. 99 CPC:

“Art. 99. O pedido de gratuidade da justiça pode ser formulado na petição inicial, na contestação, na petição para ingresso de terceiro no processo ou em recurso. (...).

§ 2º. O juiz somente poderá indeferir o pedido se houver nos autos elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão de gratuidade, devendo, antes de indeferir o pedido, determinar à parte a comprovação do preenchimento dos referidos pressupostos.

§ 3º. Presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural.”

Conjugando-se as duas regras, entende-se que, a despeito da redação da regra constitucional, presume-se verdadeira a declaração de hipossuficiência, sem exigir-se do declarante a aludida prova.

No entanto, pacífico é que tal declaração contém apenas presunção *juris tantum* de veracidade, não sendo absoluta. Havendo nos autos elementos a demonstrar a falta de veracidade da declaração, não subsiste, não fazendo o declarante jus ao benefício. É o que decorre claramente do art. 99, § 2º. CPC.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO**

Postas estas premissas, é de ver-se que não assiste razão aos agravantes.

Com efeito, o benefício lhe foi indeferido nos autos do mandado de segurança nº. 0079389-63.2022.8.19.0000 e nos presentes autos. Embora os agravantes tenham opostos embargos de declaração e agravo interno em face das decisões que determinaram o preparo do presente recurso, não acostaram nenhum documento comprobatório da alegada hipossuficiência.

Cumprе ressaltar que os agravantes se utilizam do benefício da gratuidade de Justiça para ocupar o Judiciário de forma indevida, com inúmeros recursos manifestamente protelatórios, o que deve ser rechaçado. Deve, assim, ser mantida a determinação para que os agravantes recolham as custas processuais, tanto do agravo de instrumento, como do agravo interno.

O recurso, portanto, não prospera.

Julgado o agravo de instrumento, dá-se por prejudicado os embargos de declaração opostos às fls. 112/121, em face do aresto que negou provimento ao agravo interno.

Por tais fundamentos, conhece-se do recurso e nega-se-lhe provimento. Julgam-se prejudicados os embargos de declaração.

Condenam-se os agravantes ao pagamento das custas do presente agravo de instrumento e do agravo interno.

Rio de Janeiro, 25 de março de 2.025.

Horácio dos Santos Ribeiro Neto
Desembargador Relator



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

PROCESSO ELETRÔNICO

OFÍCIO DGJUR/ 7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO/ N°

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 0009307-36.2024.8.19.0000

Processo Originário: 0010371-94.2014.8.19.0012

Rio de Janeiro, 18 de julho de 2025.

Excelentíssimo (a) Senhor (a) Juiz (Juíza),

De Ordem do (a) Excelentíssimo (a) Senhor (a) Desembargador(a) **DES. HORACIO DOS SANTOS RIBEIRO NETO**, Relator (a) do processo em epígrafe, informo a Vossa Excelência que transitou em julgado a (o) Decisão/Acórdão nos Autos de Agravo de Instrumento n° **0009307-36.2024.8.19.0000**, em que são partes **SANIA SIQUEIRA DA SILVA**,

REGINALDO TELLES, Agravante (s), e **CONDOMÍNIO SANTA HELENA**, Agravado (s) (a/as), cujas peças digitalizadas poderão ser visualizadas no Portal do TJ/RJ, através do seguinte acesso: SERVIÇOS > SISTEMAS > LOGIN > SENHA > CONSULTA > PROCESSO ELETRÔNICO > NUMERAÇÃO ÚNICA OU ANTIGA. (OBS: A visualização das peças poderá ser feita também, através da página do Tribunal, no link “Consulta Processual”).

Respeitosamente,

SOLANGE MARQUES VARRELLA MOHREZ

Matrícula n° 29488

AO (À) EXCELENTÍSSIMO (A) SR. (SRA) JUIZ (JUÍZA) DE DIREITO CACHOEIRAS DE MACACU 1 VARA

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0010371-94.2014.8.19.0012**

Fase: Juntada

Atualizado em	06/08/2025
Data da Juntada	06/08/2025
Tipo de Documento	Documento
Texto	





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

PROCESSO ELETRÔNICO

OFÍCIO DGJUR/ 7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO/ Nº

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0098187-04.2024.8.19.0000

Processo Originário: 0010371-94.2014.8.19.0012

Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2025.

Excelentíssimo (a) Senhor (a) Juiz (Juíza),

De Ordem do (a) Excelentíssimo (a) Senhor (a) Desembargador(a) **DES. ALVARO HENRIQUE TEIXEIRA DE ALMEIDA**, Relator (a) do processo em epígrafe, informo a Vossa Excelência que transitou em julgado a (o) Decisão/Acórdão nos Autos de Agravo de Instrumento nº **0098187-04.2024.8.19.0000**, em que são partes **SANIA SIQUEIRA DA SILVA**,

REGINALDO TELLES, Agravante (s), e **CONDOMÍNIO SANTA HELENA**, Agravado (s) (a/as), cujas peças digitalizadas poderão ser visualizadas no Portal do TJ/RJ, através do seguinte acesso: SERVIÇOS > SISTEMAS > LOGIN > SENHA > CONSULTA > PROCESSO ELETRÔNICO > NUMERAÇÃO ÚNICA OU ANTIGA. (OBS: A visualização das peças poderá ser feita também, através da página do Tribunal, no link “Consulta Processual”).

Respeitosamente,

SOLANGE MARQUES VARRELLA MOHREZ

Matrícula nº 29488

AO (À) EXCELENTÍSSIMO (A) SR. (SRA) JUIZ (JUÍZA) DE DIREITO CACHOEIRAS DE MACACU 1 VARA



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0098187-04.2024.8.19.0000

EMBARGANTE 1: SÂNIA SIQUEIRA DA SILVA

EMBARGANTE 2: REGINALDO TELLES

EMBARGADO: CONDOMÍNIO SANTA HELENA

JUÍZO DE ORIGEM: 1ª VARA DA COMARCA DE CACHOEIRAS DE MACACU

RELATOR: DES. ÁLVARO HENRIQUE TEIXEIRA DE ALMEIDA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO, OPOSTOS PELOS RÉUS, CONTRA JULGAMENTO MONOCRÁTICO QUE NÃO CONHECEU O RECURSO DOS AGRAVANTES. EMBARGANTES QUE SUSTENTAM QUE O *DECISIUM* INCORREU EM OMISSÃO, EIS QUE RESTOU DEMONSTRADA A IMPOSSIBILIDADE DE ARCAREM COM OS ENCARGOS PROCESSUAIS DIANTE DA DOCUMENTAÇÃO ACOSTADA AOS AUTOS. ASSEVERAM, AINDA, QUE BASTA A SIMPLES ALEGAÇÃO DO INTERESSADO PARA QUE O JUIZ POSSA LHE CONCEDER A OS BENEFÍCIOS DA JUSTIÇA GRATUITA. PUGNAM OS EMBARGANTES, POIS, PARA QUE SEJA SANADA A OMISSÃO APONTADA, CONCEDENDO AOS RECORRENTES A GRATUIDADE DE JUSTIÇA, COM O JULGAMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRETENSÃO RECURSAL QUE NÃO MERECE PROSPERAR. REDISCUSSÃO DE MATÉRIA JÁ DECIDIDA. IMPOSSIBILIDADE. PEDIDO DE GRATUIDADE DE JUSTIÇA QUE RESTOU APRECIADO, TENDO SIDO REJEITADO DE PLANO, EIS QUE JÁ DECIDIDO NO PROCESSO DE ORIGEM, BEM COMO TAMBÉM EM RECENTE ACÓRDÃO PROFERIDO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0009307-36.2024.8.19.0000. DESSA FORMA, OS ORA EMBARGANTES FORAM INTIMADOS PARA PROMOVER O RECOLHIMENTO DO PREPARO, QUEDANDO-SE, NO ENTANTO, INERTES, RAZÃO PELA QUAL RESULTOU NA DESERÇÃO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO. *DECISIUM* CLARO E COERENTE. NÃO CONFIGURAÇÃO DE QUALQUER UM DOS VÍCIOS ELENCADOS NO ART.1022 DO CPC. JULGAMENTO MONOCRÁTICO QUE NÃO MERECE REFORMA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.





DECISÃO MONOCRÁTICA

Embargos de declaração em Agravo de Instrumento, opostos pelos réus, **SÂNIA SIQUEIRA DA SILVA** e **REGINALDO TELLES**, em face de julgamento monocrático, assim ementado (índices 416/419):

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS, EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO AGRAVADA QUE REJEITOU O PEDIDO DE SUSPENSÃO DO FEITO PARA A AUTUAÇÃO DA EXCEÇÃO DE SUSPEIÇÃO. INDEFERIMENTO DA CONCESSÃO DO BENEFÍCIO DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA AOS RECORRENTES. DETERMINAÇÃO DE RECOLHIMENTO DO PREPARO. INÉRCIA DOS AGRAVANTES. DESERÇÃO. AUSÊNCIA DE PREPARO QUE INVIABILIZA O EXAME DO RECURSO, TORNANDO-O MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. RECURSO QUE NÃO SE CONHECE, NA FORMA DO ART. 932, III, DO CPC.”

Em suas razões, sustentam os embargantes que o julgamento monocrático incorreu em omissão, eis que restou demonstrada a impossibilidade de arcarem com os encargos processuais diante da documentação acostada aos autos. Asseveram, ainda, que basta a simples alegação do interessado para que o juiz possa lhe conceder a os benefícios da justiça gratuita.

Pugnam os embargantes, pois, para que seja sanada a omissão apontada, concedendo aos recorrentes a gratuidade de justiça, com o julgamento do Agravo de Instrumento.

Certificada, no índice 440, a tempestividade dos Embargos de Declaração.

Breve relatório. Passo a decidir.

Prefacialmente, impõe-se anotar que são cabíveis embargos de declaração, na forma do artigo 1.022 do CPC quando houver, na decisão impugnada, obscuridade ou contradição e/ou for omitido ponto sobre o qual devia pronunciar-se o juiz ou o Tribunal.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



Ora, a **omissão** se dá quando, no *decisium*, não há apreciação de ponto ou questão relevante sobre a qual o órgão jurisdicional deveria ter se manifestado, inclusive quanto à matéria que deva conhecer de ofício.

No caso vertente, verifica-se que os embargantes, inconformados com o resultado do julgamento, pretendem, por intermédio dos aclaratórios, rediscutir as questões de mérito, o que não encontra amparo na via recursal eleita.

Do exame dos autos, constata-se que o *decisium* é claro e coerente na análise dos fatos e argumentos, assim como na elucidação dos elementos de convicção que justificaram a lógica racional aplicada à prestação jurisdicional, que ensejaram o não conhecimento do recurso dos réus, ora embargantes, como se verifica das transcrições que ora se faz:

“O presente recurso não pode ser conhecido, ante a ausência de um dos pressupostos de admissibilidade, qual seja o do regular recolhimento das custas processuais.”

“Sendo o preparo recursal encargo da parte recorrente e pressuposto de sua admissibilidade, aplica-se, assim, a regra do preparo imediato ou simultâneo constante na redação do art. 1.007 do CPC.”

“Verifica-se, pois, in casu, que o recurso interposto se mostra deserto, uma vez que os agravantes não promoveram o recolhimento do preparo, como determinado no índice 394.”

“Registre-se, por oportuno, que não merece guarida o pedido de reconsideração, formulado nos índices 395/399, sendo certo que tal requerimento não interrompe ou suspende o prazo para a interposição de eventual recurso.”

“Assim, ante a insuficiência no valor do preparo, não é possível o conhecimento do recurso, a teor da regra do § 2º do art. 1.007 do CPC...”

“À conta de tais fundamentos, voto no sentido de NÃO CONHECER O RECURSO, na forma do art. 932, III do CPC, por estar ausente um dos pressupostos de admissibilidade do mesmo.”

Repise-se que o pedido de gratuidade de justiça restou apreciado no índice 394, tendo sido rejeitado de plano, eis que já decidido no processo de origem





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



bem como também em recente acórdão proferido no Agravo de Instrumento nº 0009307-36.2024.8.19.0000. Dessa forma, os ora embargantes foram intimados para promoverem o recolhimento do preparo, quedando-se, no entanto, inertes, razão pela qual resultou na deserção do Agravo de Instrumento.

Impende, ainda, anotar que o *decisium* embargado atacou, expressamente, o tema em debate, dando-lhe a solução adequada, não estando o julgador obrigado a se manifestar sobre todo e qualquer dispositivo legal possivelmente aplicável à espécie, devendo enfrentar apenas as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida.

Constata-se, pois, que inexistente, *in casu*, qualquer vício no *decisium* vergastado, que se encontra devidamente fundamentado.

Por tais fundamentos, **NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso, mantendo-se o julgamento monocrático tal como lançado.**

Rio de Janeiro, 12 de maio de 2025.

DES. ÁLVARO HENRIQUE TEIXEIRA DE ALMEIDA
Relator





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0098187-04.2024.8.19.0000

AGRAVANTE: SANIA SIQUEIRA DA SILVA

AGRAVANTE: REGINALDO TELLES

AGRAVADO: CONDOMÍNIO SANTA HELENA

JUÍZO DE ORIGEM: 1ª VARA DA COMARCA DE CACHOEIRAS DE MACACU

RELATOR: DES. ÁLVARO HENRIQUE TEIXEIRA DE ALMEIDA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS, EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO AGRAVADA QUE REJEITOU O PEDIDO DE SUSPENSÃO DO FEITO PARA A AUTUAÇÃO DA EXCEÇÃO DE SUSPEIÇÃO. INDEFERIMENTO DA CONCESSÃO DO BENEFÍCIO DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA AOS RECORRENTES. DETERMINAÇÃO DE RECOLHIMENTO DO PREPARO. INÉRCIA DOS AGRAVANTES. DESERÇÃO. AUSÊNCIA DE PREPARO QUE INVIABILIZA O EXAME DO RECURSO, TORNANDO-O MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. RECURSO QUE NÃO SE CONHECE, NA FORMA DO ART. 932, III, DO CPC.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **SANIA SIQUEIRA DA SILVA** e **REGINALDO TELLES** contra decisão proferida pelo juízo da **1ª VARA DA COMARCA DE CACHOEIRAS DE MACACU** que, nos autos da ação de cobrança de cotas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, rejeitou o pedido de suspensão do feito para a autuação da exceção de suspeição, oposta pelos ora agravantes, nos seguintes termos (índice 3434 do proc. originário 0010371-94.2014.8.19.0012):

“1) Nada a prover quanto aos novos requerimentos de suspensão do processo feitos pelos executados que, mais uma vez, buscam a reconsideração de decisões preclusas e se limitam a reiterar argumentos já afastados por mais de uma ocasião, provocando verdadeiro tumulto processual. Ademais, não há nenhuma decisão do órgão ad quem em que determinada a suspensão do feito ou concedido efeito suspensivo para tanto. Por fim, a tramitação de procedimen





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



administrativo tampouco pode afetar o trâmite processual. Desentranhem-se as petições de índices 3371, 3397, 3405 e 3431. Advirto ao réu que novos atos que venham a causar tumulto processual, o que é uma constante neste processo, serão considerados como atos atentatórios à dignidade da Justiça e importarão em multa de 20%, conforme art. 77, II e IV e §§ 1º e 2º do CPC. Fls. 3394 e 3411 - Cobre-se o retorno do mandado de avaliação e, após isso, comunique-se com a leiloeira, intimando-se as partes acerca de seu teor, determinando-se, independentemente de qualquer sorte de requerimento feito pelo executado e sem que haja determinação de órgão superior, a continuidade dos atos já determinados, ou seja, aqueles tendentes ao leilão do imóvel.”

Em suas razões, sustentam os agravantes que o prosseguimento do feito sem a autuação das suspeições por si opostas podem provocar prejuízos irreparáveis aos recorrentes, com o leilão da residência, que é bem de família, salientando o direito à ampla defesa e ao contraditório. Pontuam que as exceções foram opostas tempestivamente, não havendo que se falar em preclusão. Alegam, ainda, a falta de liquidez do débito, tornando ilegítima a penhora efetivada.

Pugnam os agravantes, pois, pela reforma da decisão com a suspensão do feito até o julgamento das suspeições impetradas.

Rejeitado o pedido de gratuidade de justiça, no índice 394, determinando-se o recolhimento do preparo, sob pena de deserção, consoante o artigo 99, §7º c/c 1.007 do CPC.

Os agravantes, então, requereram a reconsideração da decisão constante do índice 394 para a concessão do efeito suspensivo e o deferimento da gratuidade de justiça.

VOTO

O presente recurso não pode ser conhecido, ante a ausência de um dos pressupostos de admissibilidade, qual seja o do regular recolhimento das custas processuais.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



Sendo o preparo recursal encargo da parte recorrente e pressuposto de sua admissibilidade, aplica-se, assim, a regra do preparo imediato ou simultâneo constante na redação do art. 1.007 do CPC.

Verifica-se, pois, *in casu*, que o recurso interposto se mostra deserto, uma vez que os agravantes não promoveram o recolhimento do preparo, como determinado no índice 394.

Registre-se, por oportuno, que não merece guarida o pedido de reconsideração, formulado nos índices 395/399, sendo certo que tal requerimento não interrompe ou suspende o prazo para a interposição de eventual recurso.

Assim, ante a insuficiência no valor do preparo, não é possível o conhecimento do recurso, a teor da regra do § 2º do art. 1.007 do CPC, *in verbis*:

“Art. 1.007: No ato de interposição do recurso, o recorrente comprovará, quando exigido pela legislação pertinente, o respectivo preparo, inclusive o porte de remessa e de retorno, sob pena de deserção”.

§ 2º A insuficiência no valor do preparo, inclusive porte de remessa e de retorno, implicará deserção, se o recorrente, intimado na pessoa de seu advogado, não vier a supri-lo no prazo de 5 (cinco dias) dias”.

Adotando o mesmo entendimento, precedentes do STJ:

“PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. PREPARO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO SIMULTÂNEA COM A PROTOCOLIZAÇÃO DO RECURSO. DESERÇÃO CARACTERIZADA. ART. 511 DO CPC. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que, nos termos do art. 511 do Código de Processo Civil, a comprovação do preparo há que ser feita antes ou concomitantemente com a protocolização do recurso, sob pena de caracterizar-se a sua deserção, mesmo que ainda não escoado o prazo recursal. Agravo regimental improvido.” (AgRg no REsp 1248160/PB, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/06/2011, DJe 24/06/2011).” (grifado)

“PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PENA DE DESERÇÃO. JUSTO IMPEDIMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. 1. Não estando caracterizado o justo impedimento, há de ser considerada deserta a apelação na hipótese em que o devido preparo não foi efetuado em tempo hábil. 2. Recurso especial não-provido. (REsp 369.396/RN, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA TURMA, julgado em 21.02.2006, DJ 29.03.2006 p. 131).” (grifado)





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



Nesse sentido é também o entendimento deste Tribunal de Justiça.

“APELAÇÃO CÍVEL. CUSTAS DO RECURSO QUE FORAM RECOLHIDAS A MENOR. CERTIDÃO CARTORÁRIA. PATRONO QUE FOI INTIMADO ELETRONICAMENTE PARA A COMPLEMENTAÇÃO DO VALOR DO PREPARO. INTELIGÊNCIA DO §2º DO ART.1.007 DO CPC/15. APELANTE QUE PERMANECEU INERTE AO ATO ORDINATÓRIO. RECURSO DESERTO. INADMISSIBILIDADE DO APELO. (Apelação Cível nº 0126414-47.2014.8.19.0002 - Des. Paulo Sérgio Prestes dos Santos - julgamento:28/11/2018 - Segunda Câmara Cível).” (grifado)

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO. AUSÊNCIA DE COMPLEMENTAÇÃO DO PREPARO RECURSAL FALTANTE. RECURSO DESERTO. Apelante que ajuizou ação de revisão de contrato de financiamento bancário de veículo, pretendendo a exclusão de juros abusivos e anatocismo. Sentença que julgou improcedente a pretensão revisional. Conforme certificado a fls. 226, a apelante deixou de recolher as custas faltantes do preparo recursal. No ato de interposição do recurso, a recorrente comprovará, o respectivo preparo, inclusive porte de remessa e de retorno, sob pena de deserção. Apelante que não recolheu o preparo suficiente e, intimada a proceder a complementação, quedou-se inerte. “A insuficiência no valor do preparo, inclusive porte de remessa e de retorno, implicará deserção se o recorrente, intimado na pessoa de seu advogado, não vier a supri-lo no prazo de 5 (cinco) dias” (artigo 1.007, §2º do CPC/2015) RECURSO NÃO CONHECIDO, NA FORMA DO ART. 932, III DO CPC/2015. (Apelação nº 0006640-49.2012.8.19.0210 - julgamento: 30/11/2016 - Segunda Câmara Cível).” (grifado)

À conta de tais fundamentos, voto no sentido de **NÃO CONHECER O RECURSO**, na forma do art. 932, III do CPC, por estar ausente um dos pressupostos de admissibilidade do mesmo.

Rio de Janeiro, 06 de fevereiro de 2025.

DES. ÁLVARO HENRIQUE TEIXEIRA DE ALMEIDA

Relator



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0010371-94.2014.8.19.0012**

Fase: Juntada de Mandado

Data

15/08/2025



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Mandados da Comarca de Cachoeiras de Macacu de Cachoeiras de Macacu



Comarca de Cachoeiras de Macacu
Cartório da 1ª Vara
Processo: 0010371-94.2014.8.19.0012
Mandado: 2025003637
Documento: 512/2025/MND

AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo:

Ao(s) 04 (quatro) dia(s) do mês de julho do ano de 2025 , às 13:21, em cumprimento do Mandado de Avaliação de Imóvel compareci/comparecemos no Condomínio Santa Helena, lote 53, Japuíba, onde, após preenchidas as formalidades legais, **PROCEDI/PROCEDEMOS AO(À) AVALIAÇÃO do imóvel indicado, conforme estabelecido na decisão de ID 3948 e descrito no auto em anexo.** Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei/lavramos o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou/damos fé.

Observação:

Cachoeiras de Macacu, 04 de julho de 2025.

Anderson Lopes de Sa - 01/27095

Resultado do Mandado: Positivo

AUTO DE AVALIAÇÃO

Certifico e dou fé que no dia 04 de julho de 2025, às 13h e 21min, compareci no lote 53 do Condomínio Santa Helena, Japuiba, Cachoeiras de Macacu - RJ, e, ali, em atendimento ao determinado no ID 3948, procedi a avaliação do bem, cadastrado no RGI do Cartório do 2º Ofício no Livro 2, sob o número 8166, fl. 57, conforme abaixo descrito:

1. Objeto:

O presente mandado tem por finalidade a avaliação do imóvel situado no Condomínio Santa Helena, lote 53, Japuiba, apresentando as seguintes confrontações: pela frente medindo 11,00m confrontando com a Rua 2; pelos fundos medindo 11,00m confrontando com o lote 80; pelo lado direito medindo 32,00m, confrontando com a área "A"; pelo lado esquerdo medindo 32,00m, confrontando com o lote 54, com área total de 420 m², possuindo uma casa residencial edificada.

2. Características do imóvel

O imóvel constitui-se de uma casa residencial de alvenaria, com varanda e garagem, situada em área urbana, com telhado composto de telha colonial, não sendo possível obter maiores informações para detalhamento do imóvel e apurar o seu estado de conservação geral em razão de, novamente, não conseguir ingressar no imóvel, não dispondo da medida exata da área edificada, sendo certo que não foi fornecido qualquer documento com tal informação, o que já foi certificado anteriormente. A casa encontra-se construída em um terreno de topografia plana, com área total de 420m², com fácil acesso através de via pavimentada, cercado de muro em sua totalidade, com portão de metal, situado na parte interna do referido condomínio, próximo da área de lazer.

3. Avaliação

3.1. Critério de avaliação

Para cálculo do valor do imóvel será adotado o Método Comparativo Direto, com base em pesquisa de mercado, conforme determinado no ID 3948.

3.2. Valor do bem

3.2.1 – Pesquisa de Mercado (realizada com base em imóveis situados no Condomínio Santa Helena, Japuíba).

a) Casa duplex com 4 quartos (sendo 2 na parte superior), sala ampla, cozinha, banheiro na parte inferior; 2 quartos, banheiro e uma salão na parte superior (precisando de acabamento), lavanderia, 1 suíte externa (precisando de reforma), gramado, frutíferas, murado, linda vista, água, luz e internet.

Área total: 360 m²

Valor: R\$ 280.000,00

Valor Unitário: R\$ 777,78/ m²

Informante: www.gandolficorretordeimoveis.com.br

Data: 04.07.2025

b) Casa com 2 quartos, sendo uma suíte, sala, cozinha, banheiro, varanda, recém reformada.

Área total: 420 m²

Valor: R\$ 495.000,00

Valor Unitário: R\$ 1.178,57/m²

Informante: Marcos Corretor, CRECI 75315

Data: 11.07.2025

c) Excelente imóvel. Casa 3 quartos, sala, cozinha, banheiro social, varanda e área de serviço, garagem, edícula com quarto e banheiro.

Área total: 420 m²

Valor: R\$ 350.000,00

Valor Unitário: R\$ 833,33/m²

Informante: corretoragracielleandrade (Instagram)

Data: 11.07.2025

d) Casa com sala, 3 quartos (sendo 1 suíte com closet e climatizado), cozinha ampla, banheiro social, varanda, área externa: edícula com banheiro, piscina, garagem, escritório.

Área total: 420m²

Valor: R\$ 550.000,00

Valor Unitário: R\$ 1.309,52/m²

Informante: corretoragracielleandrade (Instagram)

Data: 11.07.2025

e) Casa em alvenaria, com 2 quartos, sala, cozinha, banheiro social e área de serviço, com um escritório com banheiro na parte externa.

Área total: 420m²

Valor: R\$ 420.000,00

Valor Unitário: R\$ 1.000,00/m²

Informante: Samy (contato particular, telefone 22 997824954 – placa no local)

Data: 11.07.2025

4. Cálculo do valor do imóvel

Desta forma, após cálculos de homogeneização das amostras utilizando-se como fator de oferta = 0,9 e fator de transposição = 1, o valor do m² variou entre R\$ 1.073,23 (mil) e R\$ 751,90 (mil seiscentos e vinte e seis reais e setenta e sete centavos).

5. Valor do imóvel

Optou-se assim na definição da avaliação pelo valor mediano do imóvel, em razão dos motivos já mencionados. Assim considerando, tem-se:

Valor total do bem = 420 m² X R\$ 912,56

Valor total do bem = R\$ 383.275,20

Com as informações que foram apresentadas, AVALIO O BEM em sua totalidade (terreno e casa) em R\$ 383.275,20 (trezentos e oitenta e três mil, duzentos e setenta e cinco reais e vinte centavos).

Observação:

A avaliação foi realizada de forma indireta, uma vez que não foi possível acessar o interior da casa objeto da diligência. Assim, considerando a existência de outras casas atualmente à venda no mesmo condomínio, e em observância à determinação contida na decisão de ID 3948, cumpro a ordem emanada, conforme a metodologia empregada.

Informo que a pesquisa e apuração do valor imobiliário relativo ao imóvel contido na presente obedeceram ao critério de transação à vista, à luz da realidade do mercado imobiliário da praça onde se localiza, podendo este ser maior ou menor que o valor transacionável e realizável.