



Agravo de Instrumento nº 0091744-37.2024.8.19.0000

Agravante: Carvalho Hosken S/A Engenharia e Construções

Agravado: Condomínio do Edifício Visconde de Albuquerque

Relator: Desembargador Luiz Fernando de Andrade Pinto

DECISÃO MONOCRÁTICA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. DECISÃO QUE REJEITA IMPUGNAÇÃO E HOMOLOGA LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO, OBJETO DE LEILÃO, NO VALOR DE R\$ 7.000.000,00 (SETE MILHÕES DE REAIS). INCONFORMISMO DA EMPRESA EXECUTADA, ALEGANDO QUE O VALOR DE AVALIAÇÃO CORRETO DO IMÓVEL É DE R\$10.000.000,00 (DEZ MILHÕES DE REAIS). PETIÇÃO DO CONDOMÍNIO AGRAVADO, CONCORDANDO COM O VALOR DE AVALIAÇÃO APONTADO PELA AGRAVANTE. REFORMA DO *DECISUM* QUE SE IMPÕE, PARA FIXAR O VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM R\$10.000.000,00 (DEZ MILHÕES DE REAIS), ANTE A CONCORDÂNCIA EXPRESSA DO AGRAVADO. PROVIMENTO AO RECURSO.

Tem-se agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo, investido contra decisão (índex 7, Anexos 1) que rejeitou impugnação e homologou laudo de avaliação de imóvel objeto de leilão, nos termos aqui reproduzidos:

“Considerando-se a documentação juntada aos autos, rejeito a impugnação ao laudo de avaliação e HOMOLOGO o laudo elaborado pelo Sr. OJA do index 135744144 para fixar o valor do imóvel penhorado, objeto de leilão, em R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais).”

Sem prejuízo, atenda-se ao determinado no index 146073294. P.I.”

Alega a empresa agravante, em resumo, a ocorrência de subprecificação no laudo de avaliação do imóvel pelo OJA, no valor de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), homologado pela decisão agravada. Aduz, em síntese, que o valor correto de avaliação do imóvel é de



R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), tecendo considerações acerca de sua impugnação à avaliação indireta realizada.

Contrarrazões antecipadas em índex 15.

Decisão de índex 68, concedendo efeito suspensivo ao recurso.

Petição do condomínio agravado em índex 72, informando que concorda com o valor de avaliação do imóvel em R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), apontado pela empresa agravante.

É o relatório.

Decido.

Conheço do recurso, eis que preenchidos seus requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

Cuida-se de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo, investido contra decisão (índex 7, Anexos 1) que rejeitou impugnação e homologou laudo de avaliação de imóvel objeto de leilão. Alega a empresa agravante, em apertada síntese, a ocorrência de subprecificação no laudo de avaliação do imóvel produzido pelo OJA, no valor de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), homologado pela decisão agravada. Aduz que o valor correto de avaliação do imóvel é de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Face à concordância expressa do condomínio agravado com a avaliação do imóvel apontada pela empresa agravante, no valor de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), tenho que o recurso merece prosperar, de modo a retificar o valor de avaliação, para fins de realização do leilão, reformando-se a decisão agravada.

Ante o exposto, na forma do art. 932 do CPC, **CONHEÇO e DOU PROVIMENTO** ao recurso, para reformar a decisão agravada, fixando o valor de avaliação do imóvel em R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), para fins de retificação do Edital do Leilão, mantendo-se a data já designada.

Fica revogado o efeito suspensivo concedido em índex 68/69.

Oficie-se, com urgência, ao Juízo de origem, acerca da presente decisão.

Sem prejuízo, intime-se, com urgência, o Sr. Leiloeiro Público, para retificar o Edital de Leilão para constar o valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões), bem como republicar para que surta seus efeitos, de modo a não prejudicar a data do leilão já designada.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara de Direito Privado



Publique-se, intímese.

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2024.

Desembargador LUIZ FERNANDO DE ANDRADE PINTO
Relator

