PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

14ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0054081-83.2026.8.19.0000
AGRAVANTE: EDSON FRANCISCO DE SENTO SÉ
AGRAVADO 1: CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL MARQUES DE SÃO VICENTE
AGRAVADO 2: ESPÓLIO DE EMILSON SOUZA DOS SANTOS
AGRAVADO 2: ESPÓLIO DE CELY RODRIGUES DE OLIVEIRA SOUZA DOS SANTOS
AGRAVADO 2: DINALVA RODRIGUES DOS SANTOS TROMBETTA
AGRAVADO 2: YEDA DOS SANTOS NUNES
AGRAVADO 2: ESPÓLIO DE DELMA RODRIGUES DOS SANTOS REP/P/S/FILHO MATHEUS RODRIGUES DOS SANTOS
AGRAVADO 2: MATHEUS RODRIGUES DOS SANTOS
JUÍZO DE ORIGEM: 20ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL
RELATOR: DES. ÁLVARO HENRIQUE TEIXEIRA DE ALMEIDA

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de antecipação da tutela recursal, interposto por EDSON FRANCISCO DE SENTO SÉ contra decisão da 20ª Vara Cível da Comarca da Capital, nos autos da ação de cobrança (atualmente em fase de execução) ajuizada pelo CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL MARQUES DE SÃO VICENTE em face do ESPÓLIO DE EMILSON SOUZA DOS SANTOS e do ESPÓLIO DE CELY RODRIGUES DE OLIVEIRA SOUZA DOS SANTOS, proferida nos seguintes termos (id. 1406 da origem):

> *"1. À serventia, para cumprir integralmente o item "5" da decisão a fls. 1.377/1.378.*
>
> ***2. Trato de manifestação do arrematante a fls. 1.389/1.396, em que requer (i) o deferimento da tutela de evidência em caráter incidental, para que seja expedido o mandado de imissão na posse do imóvel arrematado e (ii) a expedição de ofício ao 2° RGI para que sejam levantados os gravames impostos ao bem.***
>
> ***Indefiro o primeiro requerimento.***
>
> ***Em suma, alega o arrematante que "o pedido de expedição do mandado de imissão na posse restou condicionado ao prévio registro da carta de arrematação perante o Cartório de Registro de Imóveis" e que "o referido condicionamento não encontra amparo na legislação aplicável".***
>
> ***Entretanto, é preciso que a carta de arrematação seja levada a registro, para que haja a transmissão do imóvel ao arrematante, aperfeiçoando-se, assim, o procedimento da hasta pública. Nesse sentido, o entendimento deste E. Tribunal de Justiça****:*
>
> *PROCESSO CÍVEL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL LEVADO À PRAÇA. ARREMATADO 50% DO IMÓVEL. ARREMATANTE NÃO PROVIDENCIA O REGISTRO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO A arrematação*

ALVARO HENRIQUE TEIXEIRA DE ALMEIDA:16081 Assinado em 20/08/2026 19:55:16
Local: GAB. DES. ALVARO HENRIQUE TEIXEIRA DE ALMEIDA

judicial de imóvel em hasta pública é uma das modalidades de aquisição originária da propriedade, não havendo que se falar em ofensa ao princípio da continuidade do registro público, considerando que não há relação jurídica ou negocial entre o arrematante e o proprietário anterior do bem . Necessário que a Carta de Arrematação seja levada a registro, pois, é daí que ocorre sua transmissão. Sinteticamente, o auto de leilão tem natureza de título preliminar de aquisição, o que origina através de formações de peças documentais, o título hábil, que é a Carta de Arrematação. Então, para ensejar o registro da transferência do imóvel, artigos 530, I e 532, III, do Código Civil, será necessária a lavratura de Carta de Arrematação, que deverá obedecer ao disposto no art. 703 do Código de Processo Civil . Frise-se, reiteradamente, que tal registro tem a finalidade de, juridicamente, tornar efetiva a transferência do imóvel e garantir os direitos a ele inerentes. Nesse ponto deve ser esclarecido que o registro da Carta de Arrematação é ônus do arrematante, que assim, após sua competente expedição, finda os labores do juízo. Por fim, relativamente ao prequestionamento, esclarece-se que toda a matéria do agravo foi devidamente apreciada por este Relator com amparo na legislação aplicável à espécie. Portanto, sem razão o agravante em qualquer dos pontos de seu prequestionamento. Recurso que, com fulcro no artigo 557, §1º-A, do Código de Processo Civil, se dá parcial provimento para determinar permaneça a prenotação da arrematação de 50% do imóvel no respectivo RGI. (AGRAVO DE INSTRUMENTO: 00017845120168190000 201600202357, Relator.: Des(a). LINDOLPHO MORAIS MARINHO, Data de Julgamento: 22/02/2016, QUINTA CAMARA DE DIREITO PUBLICO (ANTIGA 16ª CÂMARA CÍVEL), Data de Publicação: 25/02/2016)

Para além disso, o item "4" da decisão a fls. 1.377/1.378, in fine, determinou a vinda do comprovante do pagamento de ITBI, o que não foi atendido pelo arrematante.

Nessa ordem de ideias, ante a ausência de cumprimento dos comandos judiciais, embora reiterados, indefiro a expedição do mandado de imissão na posse.

Diversamente, defiro o segundo requerimento.

Isso porque, de acordo com o 2° Cartório do Registro Geral de Imóveis, pendem gravames impostos ao imóvel leiloado.

No caso concreto, registro que, em se tratando de forma de aquisição originária da propriedade, os valores garantidos através de penhoras que recaíam sobre o bem se sub-rogam no preço da arrematação, observada a ordem legal de preferência do crédito, pelo que se impõe o cancelamento de penhoras incidentes sobre os imóveis arrematados.

Nesse sentido, iterativa a jurisprudência, desde o E. Superior Tribunal de Justiça até este E. Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL Nº 1694980 - SP (2016/0270135-2)RELATOR: MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃORECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL. BENS IMÓVEIS PENHORADOS, APÓS DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA DE ANTERIOR COMPRA E VENDA POR FRAUDE À EXECUÇÃO. ATOS JURÍDICOS ESTES AVERBAD

À MARGEM DA MATRÍCULA DOS REFERIDOS BENS. POSTERIOR ARREMATAÇÃO DELES EM PROCESSO PERANTE A JUSTIÇA DO TRABALHO. PRETENSÃO DO ARREMATANTE AO CANCELAMENTO DAQUELAS AVERBAÇÕES. ARREMATAÇÃO QUE TEM FORÇA EXTINTIVA DAS ONERAÇÕES PESSOAIS E ATÉ MESMO DAS REAIS. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. A aquisição em hasta pública é considerada modo de aquisição de propriedade a título originário, de modo que, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, não ocorre a subsistência de eventual ônus (...)" (AgInt no REsp1318181/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/08/2018, DJe 24/08/2018)

0016092-29.2015.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO Des(a). ANTONIO SALDANHA PALHEIRO - Julgamento: 12/05/2015 - QUINTA CÂMARA CÍVEL AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INSOLVÊNCIA CIVIL. ARREMATAÇÃO. HASTA PÚBLICA. BEM IMÓVEL. POSSIBILIDADE DE CANCELAMENTO DE GRAVAMES ANTERIORES. NEGATIVA DO OFICIAL REGISTRADOR EM PROMOVER O REGISTRO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO FACE A EXISTÊNCIA DE OUTRAS CONSTRIÇÕES JUDICIAIS REGISTRADAS JUNTO À MATRÍCULA DO IMÓVEL. A ARREMATAÇÃO SE CONFIGURA COMO FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INGRESSO NO FÓLIO REAL. AS GARANTIAS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL ARREMATADO SUBROGAM-SE NO VALOR DA HASTA PÚBLICA. COMPETÊNCIA DO JUÍZO A QUO PARA DETERMINAR O CANCELAMENTO DAS PENHORAS, DEVENDO, AINDA, COMUNICAR AOS RESPECTIVOS JUÍZOS ACERCA DOS REGISTROS CANCELADOS. DETERMINAÇÃO DE CANCELAMENTO QUE SE IMPÕE COM A CONSEQUENTE EXPEDIÇÃO DE OFÍCIOS AOS JUÍZOS QUE DERAM ORIGEM AOS DISTINTOS GRAVAMES. PROVIMENTO DO RECURSO

0027604-67.2019.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO

Des(a). AUGUSTO ALVES MOREIRA JUNIOR - Julgamento: 28/04/2020 - OITAVA CÂMARA CÍVEL AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARREMATAÇÃO. HASTA PÚBLICA. BEM IMÓVEL. POSSIBILIDADE DE CANCELAMENTO DOS GRAVAMES ANTERIORMENTE REGISTRADOS JUNTO À MATRÍCULA DO IMÓVEL. A ARREMATAÇÃO SE CONFIGURA COMO FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. PRECEDENTES DO COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DESTA EGRÉGIA CORTE DE JUSTIÇA ESTADUAL. AS GARANTIAS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL ARREMATADO SUBROGAM-SE NO VALOR DO PREÇO. COMPETÊNCIA DO JUÍZO A QUO PARA DETERMINAR O CANCELAMENTO DAS PENHORAS, DEVENDO, AINDA, COMUNICAR AOS RESPECTIVOS JUÍZOS ACERCA DO CANCELAMENTO DOS REGISTROS ANTERIORES. DECISÃO AGRAVADA QUE MERECE SOFRER REFORMA. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO.

Isso posto, oficie-se ao 2° RGI, para que proceda ao cancelamento de todos os gravames impostos ao imóvel sito à Avenida Padre Leonel Franca, n° 261, apto 629, Condomínio Residencial Marquês de São Vicente, Gávea, Rio de Janeiro/RJ, matriculado sob n° 59.234 perante o 2° RGI.

Caberá ao respectivo arrematante, contudo, arcar com os emolumentos respectivos, a fim de consolidar sua propriedade, a teor do artigo 14 da Lei 6.015/73.

Nesse sentido, regresse-se à jurisprudência estadual:

0016859-86.2023.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO Des(a). RENATO LIMA CHARNAUX SERTA - Julgamento: 20/09/2023 - DECIMA QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. ARREMATANTE QUE PRETENDE O REGRESSO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE EMOLUMENTOS CARTORÁRIOS PARA CANCELAMENTO DA PENHORA E REGISTRO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA DE INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE LEVANTAMENTO DO VALOR PAGO AO CARTÓRIO. IRRESIGNAÇÃO DA ARREMATANTE. SERVIÇOS NOTARIAIS OU DE REGISTRO QUE SOMENTE PASSAM A SER DEVIDOS APÓS A ARREMATAÇÃO E NÃO PODEM SER IMPUTADAS AO EXECUTADO, OU SUB-ROGAR-SE NO PREÇO DA ARREMATAÇÃO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DOS EMOLUMENTOS CARTORÁRIOS QUE RECAI SOBRE O ARREMATANTE, A FIM DE CONSOLIDAR SUA PROPRIEDADE. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 14 DA LEI Nº 6.015/1973. EDITAL DO LEILÃO EM QUE RESTARAM DESCRITOS OS ÔNUS QUE RECAÍAM SOBRE O IMÓVEL. AGRAVANTE QUE TINHA CIÊNCIA DE QUE PROVIDÊNCIAS DE CUNHO ADMINISTRATIVOS PODERIAM SER NECESSÁRIAS À AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Com a resposta do ofício, dê-se vista à parte interessada.

Publique-se." (grifado)

Alega o recorrente que a ação originária versa sobre cobrança de cotas condominiais, ajuizada em setembro de 2004, atualmente em fase de execução, na qual se sagrou, em leilão judicial realizado em novembro de 2024, arrematante do imóvel objeto do débito, situado na Av. Padre Leonel França, nº 261, apartamento 629 – duplex, Gávea, Rio de Janeiro/RJ.

Sustenta que efetuou integralmente o pagamento do preço, da comissão do leiloeiro, do imposto de transmissão e das demais despesas pertinentes, sendo posteriormente expedida a carta de arrematação, cuja prenotação já foi realizada perante o 2º RGI.

Discorre que o Juízo *a quo*, no entanto, apesar dessas providências, tratou de, por meio da decisão impugnada, indeferir a expedição do mandado de imissão na posse, condicionando-a ao prévio registro da carta de arrematação.

Aduz que, nos termos do artigo 903 do CPC, a arrematação se torna perfeita, acabada e irretratável com a assinatura do respectivo auto pelo juiz, arrematante e leiloeiro, circunstância já verificada no caso concreto, inexistindo previsão legal que condicione seu aperfeiçoamento ao registro da carta de arrematação.

Ressalta, ainda, que o precedente invocado no *decisum* não se aplica à hipótese, na medida em que promoveu a prenotação do título, não tendo o registro sido concluído por razões alheias à sua vontade, inclusive em função de exigências cujo atendimento dependeria de providências do próprio Juízo originário.

Afirma que o artigo 901, parágrafo 1º, do CPC assegura a expedição do mandado de imissão na posse após o pagamento do preço, da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução, sem estabelecer como requisito o prévio registro da carta de arrematação, criando a condicionante imposta pelo comando combatido exigência não prevista em lei, postergando indevidamente os efeitos da aquisição judicial.

Assevera, por fim, que inexiste impugnação à arrematação e que, enquanto permanece privado da posse, o atual ocupante continua usufruindo do imóvel, estando este insurgente, noutro giro, a suportar os respectivos encargos, cenário que evidencia prejuízo atual e continuado.

Requer, pois, com o provimento recursal, reste afastada a condicionante imposta pelo Juízo *a quo*, ficando determinada a expedição do respectivo mandado de imissão na posse, nos termos dos artigos 901, parágrafo 1º, e 903, ambos do CPC. Pugna, outrossim, pela antecipação da tutela recursal.

É o relatório. Decido.

Como se sabe, a interposição do recurso não impede, de *per si*, a produção de efeitos da decisão impugnada, podendo o Relator, contudo, suspender a sua eficácia (artigo 995, *caput* e parágrafo único, do CPC) ou deferir, em antecipação de tutela, a pretensão veiculada nesta sede (artigo 1.019, inciso I, do CPC).

Na hipótese, no âmbito de uma análise cognitiva sumária, observa-se que as alegações trazidas aos autos do agravo de instrumento se mostram suficientes para evidenciar a presença dos requisitos necessários à concessão liminar postulada, na medida em que a documentação acostada indica que a arrematação se encontra aperfeiçoada, nos termos do artigo 903 do CPC, constando do respectivo auto as assinaturas do Juízo, do leiloeiro e do adquirente (id. 1213 da origem).

Com efeito, os comprovantes de depósito judicial demonstram a quitação integral do preço de R$214.000,00 (ids. 1210 e 1211 da origem), enquanto o próprio leiloeiro informou o pagamento de sua comissão (id. 1260 da origem), encontrando-se igualmente comprovado o recolhimento do ITBI, no valor de R$6.722,38 (id. 1 do anexo 1 destes autos recursais).

O artigo 901, parágrafo 1º, do CPC não condiciona a expedição do mandado de imissão na posse ao prévio registro da carta de arrematação, providência relacionada à transferência registral do domínio e que não se confunde com o aperfeiçoamento da aquisição judicial.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
30
Carimbado Eletronicamente

De mais a mais, bem se observa que o ora insurgente já apresentou a carta de arrematação ao 2º RGI, prenotada sob o nº 592265, permanecendo o registro pendente em razão de exigências formuladas pela serventia, inclusive quanto ao cancelamento de gravames, providência, aliás, que já veio a ser determinada na própria decisão alvejada.

De se assentar, noutro giro, que o perigo de dano se mostra igualmente demonstrado, já que a arrematação ocorreu em novembro de 2024 e o agravante, não obstante tenha quitado integralmente o preço e cumprido as demais obrigações inerentes à aquisição, permanece privado da posse do imóvel.

Nesse espeque, **DEFIRO A ANTECIPAÇÃO DA TUTELA RECURSAL** requerida, para determinar ao Juízo primevo que expeça o mandado de imissão do agravante na posse do imóvel arrematado, independentemente do prévio registro da carta de arrematação, sem prejuízo das providências necessárias à regularização registral do bem.

Oficie-se o Juízo originário, com urgência, comunicando sobre o teor desta decisão.

Intimem-se os agravados, para, no prazo legal, oferecerem resposta, na forma do artigo 1.019, inciso II, do CPC.

Cumpridas as determinações acima, certifique-se e retornem conclusos.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DES. ÁLVARO HENRIQUE TEIXEIRA DE ALMEIDA
RELATOR

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ