



Agravo de Instrumento nº: 0057688-07.2026.8.19.0000

Agravante: CONDOMINIO DO EDIFICIO GLOBAL OFFICES FREGUESIA

Agravado: RIO AVANTI VEICULOS PEÇAS E SERVIÇOS S A

Relatora: Desembargadora Nádia Maria de Souza Freijanes

DECISÃO

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por CONDOMINIO DO EDIFICIO GLOBAL OFFICES FREGUESIA contra decisão proferida pelo Juízo da 7ª Vara Cível da Regional de Jacarepaguá que, na Execução de Título Extrajudicial proposta em face de RIO AVANTI VEICULOS PEÇAS E SERVIÇOS S A, indeferiu a expedição de ofício ao 9º RGI, para registro da propriedade em seu favor, nos seguintes termos (index 400):

Conforme se verifica dos autos, a constrição não recaiu sobre a propriedade do imóvel, mas sobre os direitos aquisitivos titularizados pela parte executada, decorrentes de promessa de compra e venda (fls. 135/144).

A adjudicação transfere ao adjudicatário os direitos que integravam o patrimônio do executado, sub-rogando-o na posição jurídica de promitente comprador, não podendo produzir efeito mais amplo do que o próprio objeto da penhora.

Assim, não tendo sido a propriedade plena objeto da constrição e da adjudicação, descabe determinar diretamente ao Registro de Imóveis a transferência do domínio.

Intimem-se.

Nada mais sendo requerido, dê-se baixa e archive-se.

Sustenta o agravante que o débito condominial superava R\$ 85.000,00, tendo o imóvel sido adjudicado pelo valor da avaliação, de R\$ 80.000,00. Afirma que o promitente comprador, o proprietário registral e o credor hipotecário foram regularmente intimados dos atos expropriatórios, permanecendo inertes.



Relata que o Registro de Imóveis formulou exigência em razão de a propriedade registral permanecer em nome de terceiro, motivo pelo qual requereu ordem judicial para registro direto do domínio. Assevera que o pedido foi indeferido ao fundamento de que a penhora e, conseqüentemente, a adjudicação recaíram apenas sobre os direitos aquisitivos do executado.

Defende que a constrição incidiu inicialmente sobre os direitos aquisitivos em razão de a execução ter sido proposta contra o promitente comprador, conforme o Tema 886 do STJ, contudo a posterior intimação do proprietário registral e do credor hipotecário, aliada à natureza originária da aquisição por adjudicação, autorizaria a transferência da propriedade plena.

Requer, assim, o provimento do recurso para determinar a expedição de ofício ao 9º RGI, com ordem de registro da propriedade em favor do agravante/adjudicante.

É o breve relatório.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo exequente contra decisão proferida em execução de cotas condominiais que indeferiu pedido de expedição de ofício ao 9º Registro Geral de Imóveis, com determinação para registro, em seu favor, da propriedade do imóvel objeto de adjudicação.

A fim de evitar futura alegação de nulidade e considerando que o agravado não tem patrono constituído nos autos, intime-o, por carta com aviso de recebimento, na forma do art.1019, II, do CPC, para apresentar contrarrazões.

Rio de Janeiro, datado e assinado digitalmente.

NÁDIA MARIA DE SOUZA FREIJANES
Desembargadora Relatora

