

15ª CAMARA DE DIREIRO PRIVADO

Apelação Cível nº 0001985-98.2025.8.19.0203

Apelante: RUBI CONSTRUÇÕES LTDA.

Apelado: CONDOMINIO RESIDENCIAL BELA VISTA

Relator: Des. Marília Castro Neves Vieira

EMBARGOS À ARREMATACÃO. CONDOMÍNIO.
EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS.
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LEILÃO.
ARREMATACÃO.

I.CASO EM EXAME

1.Apelação cível objetivando a reforma da sentença que julgou extinto o processo, por inexistência de interesse

II.QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2.A questão em discussão consiste em analisar eventuais vícios do leilão.

III.RAZÕES DE DECIDIR

3.Toda matéria levantada em sede de embargos à arrematação já foi objeto de análise e discussão no próprio processo de execução, onde foram afastadas todas as alegações de irregularidade do procedimento expropriatório.

4.Falta de interesse processual. CPC, art. 485, VI.

IV.DISPOSITIVO E TESE

4.Desprovimento do recurso.

A C Ó R D ã O

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível Nº 0001985-98.2025.8.19.0203 em que é Apelante RUBI CONSTRUÇÕES LTDA. e Apelado CONDOMINIO RESIDENCIAL BELA VISTA.

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a 15ª Câmara de Direito Privado, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, no

julgamento do presente recurso, na forma da certidão lavrada pela Secretaria da Câmara.

Embargos à arrematação, perseguindo o Embargante a declaração de nulidade do leilão por vícios relacionados às intimações e aos prazos para realização a hasta pública.

Alega que o Embargado promoveu ação de cobrança de cotas condominiais em face dos promitentes compradores, sem título registrado, julgada procedente, penhorado o imóvel e arrematado em hasta pública.

Defesa do Condomínio aduzindo que os embargos à arrematação não se prestam a rediscutir matéria já decidida, nem funciona como sucedâneo recursal.

Tese absorvida pela sentença de fls. 901, ressaltando o e. decidente singular, que a presente demanda reproduz discussão já enfrentada no âmbito do processo executivo.

Julgou, de conseguinte, extinto o processo, sem solução do mérito, por falta de interesse de agir, condenando o Embargante nas custas e honorários de 10% do valor da causa.

Apelo do vencido repisando as teses iniciais, vindo a contrariedade em prestígio da sentença.

Este, o relatório.

A controvérsia tem como pano de fundo ação de cobrança de cotas condominiais em fase de cumprimento de sentença ajuizada pelo Condomínio Residencial Bela Vista em face de Sebastião Jose da Motta e Adriana Jorge Dib Dias da Mota, onde se deu a penhora e arrematação do imóvel.

Como consignou o julgador singular, as questões levantadas pelo Embargante já foram objeto de análise no âmbito da execução onde foi realizado o leilão, sendo rejeitadas.

Matéria reafirmada e devidamente rejeitada em sede recursal, no Agravo de Instrumento interposto pelo Embargante (0061976-32.2025.8.19.0000), como se recolhe da ementa do julgado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

I- CASO EM EXAME

1- Decisão agravada que indeferiu o pedido da Agravante (proprietária registral do imóvel objeto da penhora) de declaração de nulidade da arrematação e atos subsequentes.

II- QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2- Verificação da ocorrência de nulidade da arrematação e atos subsequentes.

III – RAZÕES DE DECIDIR

3- Possibilidade de alienação integral de bem indivisível em qualquer hipótese de propriedade em comum, resguardando-se ao proprietário alheio à execução o equivalente em dinheiro de sua cota na propriedade. Art.843 CPC. Eventual irregularidade formal no edital que demanda a demonstração de prejuízo concreto, requisito indispensável ao reconhecimento de nulidade. Aplicação do princípio “pas de nullité sans grief.”. Agravante que deixou transcorrer cerca de 5 meses, desde a sua intimação da penhora, para, somente agora, após iniciada a fase de expropriação, aduzir supostas nulidades, fazendo uso da chamada “nulidade de algibeira”, estratégia amplamente rechaçada pela jurisprudência. O terceiro que não integrou o polo passivo da ação de conhecimento não tem legitimidade para figurar como parte na fase de cumprimento de sentença, sob pena de ofensa ao devido processo legal. Natureza propter rem do débito.

IV – DISPOSITIVO

4.Recurso conhecido e desprovido

Como se observa, a presente demanda reproduz a discussão já enfrentada e analisada no processo de execução, “buscando rediscutir matérias que já foram objeto de apreciação jurisdicional e se encontram preclusas.

Assim, outra solução não cabia senão a extinção do processo, pela falta de interesse processual, como lhe deu o julgado singular.

P O R I S S O , a Turma Julgadora, sem discrepância, desprovê o recurso. Honorários recursais de 2%.

Rio de Janeiro, 01 de setembro de 2026

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Desembargadora Marília de Castro Neves Vieira



Marília de Castro Neves Vieira
Desembargador Relator

