AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 0063741-04.2026.8.19.0000
AGRAVANTE: WELLINGTON FAUSTO HUL
AGRAVADO: CARLOS ALBERTO LUPORINI
DESEMBARGADORA RELATORA: MARCIA FERREIRA ALVARENGA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CÂMARA DE DIREITO PRIVADO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. OBRIGAÇÃO SUJEITA A TERMO. PRETENSÃO RECURSAL DE AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL E SOBRESTAMENTO DOS AUTOS ANTES DO VENCIMENTO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que, em ação de interdito proibitório, indeferiu requerimentos formulados em fase de cumprimento de sentença e determinou o arquivamento do feito caso nada mais fosse requerido.

2. A decisão de origem rejeitou pedido de adoção de providências voltadas ao cumprimento de acordo homologado judicialmente, ao fundamento de que não é possível exigir obrigação antes do vencimento do prazo estabelecido. Também rejeitou embargos de declaração e afastou a fixação de honorários da fase executiva, bem como a imposição de dação em pagamento sem concordância da parte contrária.

3. No recurso, o agravante sustentou que não pretendia antecipar o cumprimento da obrigação, mas apenas averbar a existência do cumprimento de sentença na matrícula do imóvel e obter o sobrestamento dos autos até a data do vencimento da obrigação, sob alegação de necessidade de preservar a utilidade futura do título judicial e evitar prejuízo em caso de alienação do bem.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se, antes do vencimento da obrigação fixada em acordo homologado

MARCIA FERREIRA ALVARENGA:14052 Assinado em 25/11/2026 09:45:21
Local: GAB. DES(A). MARCIA FERREIRA ALVARENGA

judicialmente, é possível determinar a averbação da existência da fase de cumprimento de sentença na matrícula do imóvel com fundamento no art. 828 do CPC e no art. 54, II, da Lei nº 13.097/2015; e (ii) saber se é cabível manter o feito sobrestado até a implementação do termo final da obrigação, em vez de determinar o arquivamento dos autos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A sentença homologatória de acordo constitui título executivo judicial, nos termos do art. 515, II, do CPC. A existência do título, porém, não afasta a necessidade de exigibilidade da obrigação para o início dos atos executivos. Nos termos dos arts. 514 e 783 do CPC, o cumprimento de sentença depende da ocorrência do termo quando a obrigação estiver sujeita a prazo.

6. No caso, o acordo homologado fixou prazo certo para cumprimento da obrigação até 15/04/2029. Inexiste, portanto, inadimplemento atual ou pretensão executiva exigível. A averbação pretendida não pode ser deferida como ato executivo ou como medida registral autônoma destinada a antecipar os efeitos do cumprimento de sentença.

7. O art. 828 do CPC pressupõe execução admitida em condições regulares de processamento. A aplicação subsidiária das normas da execução ao cumprimento de sentença, nos termos dos arts. 513 e 771 do CPC, não dispensa a presença dos requisitos próprios da atividade executiva. O art. 54, II, da Lei nº 13.097/2015 também não autoriza a averbação quando ausente situação processual executiva juridicamente instaurada.

8. A tutela cautelar exige probabilidade do direito e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, conforme arts. 300 e 301 do CPC. A alegação de possível alienação futura do imóvel, desacompanhada de elementos concretos que indiquem intenção atual de disposição patrimonial ou frustração do acordo, configura risco hipotético e não justifica medida assecuratória.

9. O acordo homologado não previu a averbação pretendida.
IV. DISPOSITIVO E TESE
10. **RECURSO DESPROVIDO**.
*Tese de julgamento*: "1. A sentença homologatória de acordo constitui título executivo judicial, mas o cumprimento da obrigação sujeita a termo depende da ocorrência do prazo estabelecido. 2. Não cabe averbação da existência de cumprimento de sentença na matrícula do imóvel com fundamento no art. 828 do CPC ou no art. 54, II, da Lei nº 13.097/2015 quando a obrigação ainda não é exigível. 3. A tutela cautelar exige demonstração concreta de perigo atual ou iminente, não sendo suficiente risco hipotético de futura alienação do bem. 4. A fase de cumprimento de sentença não pode ampliar o conteúdo do título judicial nem criar efeito não previsto no acordo homologado. 5. É legítimo o arquivamento dos autos quando reconhecida a prematuridade do cumprimento, sem prejuízo de futura provocação da jurisdição após o vencimento da obrigação."

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos do Agravo de Instrumento nº **0063741-04.2026.8.19.0000**, em que é agravante **WELLINGTON FAUSTO HUL** e agravado **CARLOS ALBERTO LUPORINI,** acordam os Desembargadores que integram a **OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO** (antiga 17ª Câmara Cível) do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na forma do voto e da certidão de publicação.

Assim, decidem na conformidade do relatório e voto do relator.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento, com pleito de efeito suspensivo, interposto por **WELLINGTON FAUSTO HUL** contra a decisão do Juízo *a quo* que indeferiu os requerimentos formulados às fls. 644-657, sob o fundamento de que não é possível exigir o cumprimento de obrigação antes do vencimento do prazo estabelecido, determinando, ainda, o arquivamento do feito caso nada mais fosse requerido.

A decisão agravada foi proferida na ação de interdito proibitório (Proc. 0063741-04.2026.8.19.0000, Id. 710 e 721), nos seguintes termos:

> *"1) Não pode o credor exigir o cumprimento de uma obrigação antes do vencimento do prazo estabelecido. Por esse motivo,* ***indefiro os requerimentos de fls. 644/657****. Intimem-se as partes. 2) Caso nada mais seja requerido, dê-se baixa e arquivem-se."* (fls. 710)

> *"Conheço dos embargos, eis que tempestivos, mas rejeito-os, uma vez que inexiste omissão. Não é possível iniciar a execução da obrigação antes de seu vencimento. Por isso, também não devem ser fixados honorários advocatícios da fase de cumprimento de sentença. Sem a concordância da parte contrária, não se pode obrigar a dação em pagamento. O acordo realizado entre as partes foi homologado por sentença, não tendo sido determinada qualquer averbação, devendo a parte interessada buscar administrativamente se entender necessário. Intimem-se as partes."* (fls. 721)

O recorrente alega, em síntese, que não pretende antecipar o cumprimento da obrigação nem exigir a entrega do imóvel antes de 15/04/2029; pretende apenas averbar a existência do cumprimento de sentença na matrícula do imóvel como medida preventiva de publicidade e conservação de seu direito, evitando que eventual alienação do terreno comprometa a futura satisfação da obrigação reconhecida em sentença transitada em julgado. O agravante sustenta que o sobrestamento do processo até 15/04/2029 é necessário para preservar a utilidade da averbação da fase de cumprimento de sentença, evitando seu cancelamento em razão do arquivamento dos autos. Argumenta que o fato de a obrigação ainda não ser exigível não impede a adoção de medidas destinadas à conservação do direito, pois o termo suspenderia apenas o exercício da pretensão, e não a existência do direito; bem como a averbação pretendida não representa

antecipação do cumprimento da obrigação, penhora ou constrição do imóvel, mas simples medida de publicidade e proteção do direito reconhecido judicialmente.

A parte agravante requer a concessão de efeito suspensivo para a averbação da existência do cumprimento de sentença na matrícula do imóvel, com fundamento no art. 54, II, da Lei nº 13.097/2015 e art. 828 do CPC, ou, subsidiariamente, como tutela cautelar (arts. 300 e 301 do CPC). Alega urgência diante do risco de alienação do imóvel a terceiro, o que poderia comprometer a satisfação futura da obrigação. Por fim, pede o sobrestamento dos autos até o vencimento da obrigação, em substituição ao arquivamento.

A decisão de fls. 20-21 indeferiu o efeito suspensivo, e foi desafiada por Agravo interno às fls. 25-31.

Contrarrazões às fls. 34-41.

É o relatório.

VOTO

O agravo de instrumento é tempestivo e estão satisfeitos os demais requisitos de admissibilidade.

Há duas questões em discussão: (i) saber se, antes do vencimento da obrigação fixada em acordo homologado judicialmente, é possível determinar a averbação da existência da fase de cumprimento de sentença na matrícula do imóvel com fundamento no art. 828 do CPC e no art. 54, II, da Lei nº 13.097/2015; e (ii) saber se é cabível manter o feito sobrestado até a implementação do termo final da obrigação, em vez de determinar o arquivamento dos autos.

Inicialmente, cumpre registrar a impossibilidade de agravo interno para atacar a decisão monocrática de fls. 20-21, posto que só é cabível contra decisão de órgão colegiado.

No agravo de instrumento, o agravante esclarece que o acordo homologado por sentença transitada em julgado obrigou o agravado a entregar ao agravante unidade autônoma de, no mínimo, 120 m², a ser construída no imóvel objeto da matrícula nº 1.785, até 15/04/2029. Aduz que ele, o agravante, já cumpriu integralmente suas obrigações no acordo, enquanto o agravado, embora reconheça que ainda não iniciou o licenciamento ou a construção, permanece inerte.

Na petição de fls. 644-657, a que se refere a decisão agravada, o agravante pretende que o agravado aceite sua proposta de quitação por dação em pagamento, entregando-lhe o terreno em pagamento integral da obrigação; ou que comprove nos autos o protocolo do pedido de alvará de construção; bem como pede a fixação de multa coercitiva (astreintes) para forçar o cumprimento da obrigação, com a fixação de novos prazos e multas.

No presente agravo de instrumento, a controvérsia cinge-se à possibilidade de, antes do vencimento da obrigação estabelecida no acordo judicial homologado, determinar-se a averbação da existência da fase de cumprimento de sentença na matrícula do imóvel e manter-se o feito sobrestado até 15/04/2029.

Assim, é possível constatar a diferença entre os pedidos formulados pelo agravante na petição de fls. 644-657 rejeitada pela decisão agravada e no presente recurso.

De início, cumpre observar que a sentença homologatória de acordo constitui título executivo judicial, nos termos do art. 515, II, do Código de Processo Civil. Todavia, a existência de título executivo não se confunde com a sua imediata exigibilidade.

O art. 783 do CPC estabelece que a execução para cobrança de crédito deve fundar-se em obrigação certa, líquida e exigível, enquanto o art. 514 do mesmo diploma dispõe que, quando a sentença houver condenado ao cumprimento de obrigação sujeita a termo ou condição, o cumprimento dependerá da demonstração de que se verificou a condição ou de que ocorreu o termo.

No caso concreto, é incontroverso que o acordo homologado estabeleceu prazo até 15/04/2029 para o cumprimento da obrigação assumida pelo agravado. Não há, portanto, inadimplemento caracterizado ou pretensão executiva atualmente exigível.

Com efeito, a circunstância de o agravante afirmar que não pretende antecipar a obrigação, mas apenas adotar medida de natureza assecuratória, não altera essa conclusão.

Embora o ordenamento jurídico admita, em determinadas situações, providências cautelares destinadas à conservação de direitos ainda não exigíveis, sua concessão pressupõe a presença dos requisitos previstos nos arts. 300 e 301 do CPC, notadamente a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

In casu, contudo, não se verifica situação excepcional apta a justificar a intervenção pretendida, porquanto a alegação de que o imóvel poderia ser alienado futuramente, por si só, não demonstra a existência de risco concreto e atual de perecimento do direito. Trata-se de risco meramente hipotético, desacompanhado, no momento, de elementos que indiquem intenção de alienação, dilapidação patrimonial ou qualquer ato concreto do agravado destinado a frustrar o cumprimento do acordo.

Como é sabido, a tutela cautelar não se presta à adoção de providências fundadas em risco abstrato ou meramente conjectural. Exige-se demonstração objetiva de perigo atual ou iminente, conforme a disciplina do art. 300 do CPC.

Também não cabe aplicação automática do art. 828 do CPC, que permite ao exequente obter certidão comprobatória do ajuizamento da execução para fins de averbação nos registros competentes, porque tal providência pressupõe a existência de execução em condições de processamento e não pode ser utilizada para contornar a ausência de exigibilidade da obrigação.

No cumprimento de sentença, a aplicação subsidiária das normas que regem o processo de execução, prevista nos arts. 513 e 771 do CPC, não afasta os requisitos próprios para o início dos atos executivos. A averbação prevista no art. 828 do CPC está inserida no sistema de publicidade de atos executivos e não constitui instrumento destinado a antecipar os efeitos de obrigação ainda não vencida.

De igual modo, a previsão do art. 54, II, da Lei nº 13.097/2015 não conduz a conclusão diversa. O aludido dispositivo legal estabelece hipótese de concentração dos atos na matrícula imobiliária e admite a averbação, entre outras situações, da existência de execução ou de fase de cumprimento de sentença. A norma, contudo, não elimina os pressupostos processuais necessários à instauração e ao desenvolvimento da atividade executiva, tampouco autoriza que se reconheça como existente uma situação jurídica processual que, no caso concreto, foi reputada prematura pelo Juízo de origem em razão da ausência de vencimento da obrigação.

Portanto, a interpretação sistemática do dispositivo deve ser feita em conjunto com os arts. 513, 514, 515, 783 e 828 do CPC, não sendo possível extrair da norma registral autorização para antecipar os efeitos próprios do cumprimento de sentença. Confira-se o teor dos aludidos dispositivos legais:

> Art. 513, CPC. O cumprimento da sentença será feito segundo as regras deste Título, observando-se, no que couber e conforme a natureza da obrigação, o disposto no Livro II da Parte Especial deste Código.
> (...)
>
> Art. 514, CPC. Quando o juiz decidir relação jurídica sujeita a condição ou termo, o cumprimento da sentença dependerá de demonstração de que se realizou a condição ou de que ocorreu o termo.
> (...)
>
> Art. 515, CPC. São títulos executivos judiciais, cujo cumprimento dar-se-á de acordo com os artigos previstos neste Título:
> I – (...)
> II - a decisão homologatória de autocomposição judicial;

(...)

> Art. 783, CPC. A execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível.
>
> Art. 828, CPC. O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade.
> I -(...)

Ressalte-se, ainda, que o acordo homologado judicialmente não previu a averbação pretendida pelo apelante. A homologação judicial confere força executiva ao ajuste, mas não autoriza a ampliação de seu conteúdo para criar obrigação ou efeito não convencionado pelas partes.

Observe-se que, nos termos do art. 502 do CPC, a coisa julgada torna imutável e indiscutível a decisão de mérito nos limites em que foi decidida, e o art. 509, § 4º, do mesmo diploma impede que, na fase de cumprimento, sejam praticados atos que modifiquem ou ampliem o conteúdo da sentença.

Assim, inexistindo no título determinação de averbação e estando a obrigação submetida a termo certo ainda não implementado, não se mostra possível impor ao agravado, por meio da fase de cumprimento, efeito que não decorre do acordo homologado.

A pretensão de sobrestamento também não merece acolhida, porque o sobrestamento do processo até 15/04/2029 somente se justificaria se houvesse necessidade de preservação de uma fase executiva regularmente instaurada e apta a produzir efeitos. Entretanto, tendo o Juízo de origem reconhecido a prematuridade do cumprimento em razão da ausência de vencimento da obrigação, mostra-se adequada a determinação de baixa e arquivamento, sem prejuízo de que o interessado adote, no momento oportuno, as providências processuais cabíveis.

Não se identifica, portanto, prejuízo processual irreparável decorrente do arquivamento. O trânsito em julgado do acordo permanece íntegro, e o direito reconhecido no título não se extingue pelo arquivamento dos autos. Sobrevindo o vencimento da obrigação e eventual inadimplemento, poderá o credor promover o cumprimento de sentença, observados os requisitos legais então presentes.

Também não se verifica violação ao art. 300 do CPC pela decisão agravada.

Embora o Juízo de origem tenha adotado fundamentação sucinta, a razão de decidir é suficientemente clara: a obrigação ainda não é exigível, inexistindo, por ora, pressuposto para a instauração de atos executivos. Não se trata, portanto, de decisão desprovida de fundamentação, mas de conclusão fundada na ausência de exigibilidade da obrigação.

Por fim, a simples possibilidade de futura alienação do imóvel não autoriza presumir fraude à execução. Eventual alienação e seus efeitos jurídicos deverão ser examinados à luz das circunstâncias concretas existentes no momento de sua ocorrência, não sendo cabível presumir, antecipadamente, a prática de ato fraudulento pelo devedor.

Nesse contexto, ausentes elementos concretos que demonstrem perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, não se justifica a concessão da tutela cautelar pretendida.

Ante o exposto, voto no sentido de **NÃO CONHECER o agravo interno** por ausência de cabimento e **NEGAR PROVIMENTO ao agravo de instrumento**.

Rio de Janeiro, 24 de novembro de 2026.

MARCIA FERREIRA ALVARENGA
DESEMBARGADORA RELATORA