



Agravo de Instrumento nº 0054934-92.2026.8.19.0000

*Agravante: CAPITAL ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES E
EMPREENHIMENTOS LTDA*

Agravado: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONDRIAN

Agravado: A2V GESTÃO EMPRESARIAL LTDA

Relatora: Des. Cristina Serra Feijó

Juízo de origem: 1ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca

Processo de origem: 0026950-64.2021.8.19.0209

Data do Termo de Recebimento, Registro e Autuação: 24/08/2026

DECISÃO

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto por CAPITAL ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES E EMPREENHIMENTOS LTDA contra a decisão do Juízo da 1ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca proferida nos seguintes termos:

Fls. 1.114/1.115 - Anote-se.

Fls. 1.116/1.117 e 1.168/1.187 - Desentranhe-se, vez que em duplicidade.

Fls. 1.119/1.142, 1.148/1.166 e 1.189/1.119 - Considerando que o STJ reconheceu a nulidade do leilão, expeça-se mandado de pagamento do valor depositado às fls. 473 em favor do Arrematante.

Sem deixar de observar a decisão do STJ que considerou a remição da dívida, pela Executada, o fato é que as dívidas tributárias incidentes sobre o imóvel foram pagas com recursos da Arrematante.

Esse fato não foi decidido pelo STJ, porque posterior à interposição do recurso que para lá foi remetido.



Logo, tais despesas devem ser ressarcidas pela Executada, sob pena de locupletamento indevido.

Diante disso, tragam as partes as respectivas planilhas com os valores que entendem devidos para decisão.

Opostos embargos de declaração que foram decididos nos termos que seguem:

Fls. 1.226/1.227 - Ciente dos novos valores. Aguarde-se.

Fls. 1.253/1.277 - Rejeito os embargos de declaração, cujas 27 (vinte e sete), não escondem o caráter meramente infringente.

Na verdade, demonstram clara tentativa de obter vantagem indevida às custas do Arrematante que, no curso do processo, pagou diversas dívidas tributárias, que são de exclusiva responsabilidade da Embargante.

O fato de ter sido anulado o leilão, em virtude do reconhecimento da remissão da dívida, não tem o condão de justificar que, ao final, o Arrematante fique responsável pelo pagamento de dívidas tributárias atrasadas, que são de exclusiva responsabilidade do Arrematante. Incabível "prequestionamento" de questão em primeiro grau de jurisdição, porque eventual decisão do Tribunal substitui, integralmente, a deste Juízo.

Na origem, trata-se de ação de execução de título extrajudicial de débito condominial do apartamento 201, Bloco 01, do edifício situado na Rua dos Jacarandás da Península, 1100, Barra da Tijuca ajuizada por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONDRIAN em face de CAPITAL ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, na qual houve arrematação do imóvel e, na sequência, depósito pelo executado do valor atualizado da dívida, antes da assinatura do auto de



arrematação pelo juiz. Contudo, o juízo *a quo* indeferiu a remição por ausência de depósito da comissão de leiloeiro e o Tribunal manteve a decisão em sede de agravo de instrumento.

A parte agravante sustenta, em síntese, que após haver depositado integralmente o débito objeto da execução antes da assinatura do auto de arrematação, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 2.167.370/RJ, reconheceu a tempestividade da remição e declarou indevida a comissão da leiloeira, com trânsito em julgado em 08/05/2026.

Alega que, não obstante, a decisão agravada determinou a restituição de valores à arrematante, sem determinar a devolução à executada dos depósitos referentes à comissão da leiloeira e às despesas exigidas pelo Juízo, além de estabelecer, de ofício, obrigação de ressarcimento à arrematante de débitos tributários por esta pagos.

Defende que a decisão recorrida viola a coisa julgada formada no Superior Tribunal de Justiça e os princípios da congruência e do contraditório, ao criar obrigação de ressarcimento tributário sem pedido, título executivo ou prévia manifestação da executada. Aduz, ainda, que a remição implicou a satisfação e extinção da execução, não sendo possível o seu prosseguimento para cobrança de cotas condominiais supervenientes nem a retenção dos depósitos para garantia de novos créditos. Insurge-se, também, contra a expedição de alvará em favor da arrematante antes da intimação da decisão e sustenta a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, bem como o direito ao ressarcimento das custas e despesas processuais e à fixação de honorários advocatícios segundo o princípio da causalidade.

Requer, em sede de tutela recursal, a suspensão da eficácia da decisão agravada, a sustação do alvará nº 3342891, a reserva dos valores cuja restituição postula, a certificação do estágio do referido alvará e a vedação de retenção,

compensação ou transferência dos depósitos enquanto pendente o julgamento do recurso.

Ao final, pretende o provimento do agravo para: a) determinar o cumprimento integral do acórdão proferido no REsp nº 2.167.370/RJ, com restituição dos valores de R\$ 91.770,00 e R\$ 973,91, devidamente atualizados e acrescidos dos rendimentos da conta judicial; b) afastar a obrigação de ressarcimento das dívidas tributárias e a correspondente ordem de apresentação de planilhas; c) reconhecer a remição e a satisfação da execução, vedando seu prosseguimento quanto às cotas condominiais supervenientes e a retenção dos depósitos; e d) condenar o Condomínio e a A2V ao ressarcimento das custas, preparos e despesas e ao pagamento de honorários advocatícios de 10% a 20% sobre o proveito econômico, além de honorários recursais. Subsidiariamente, requer a manutenção do bloqueio integral dos valores até o trânsito em julgado.

É o relatório.

Decido.

Neste momento, cabe apenas analisar o pedido de concessão de efeito suspensivo, no que diz respeito à possibilidade de a decisão agravada gerar efeitos enquanto não julgado o recurso, conforme preconizam os arts. 995, parágrafo único c/c 1.019, I, ambos do CPC, bem como o pedido de antecipação da tutela recursal, sob a perspectiva do art. 300 do CPC.

Com efeito, verifica-se que o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o REsp nº 2.167.370/RJ, interposto no âmbito da própria execução, assentou que o executado, ora agravante, apresentou o comprovante de depósito do débito atualizado antes do aperfeiçoamento da arrematação e concluiu que não se poderia condicionar a remição da execução ao pagamento da comissão do leiloeiro, dando provimento ao recurso especial para reconhecer que referida comissão não era devida.



Nesse contexto, a controvérsia suscitada pela agravante quanto à possibilidade de levantamento ou destinação do depósito de fls. 620, correspondente à comissão da leiloeira, apresenta, neste exame preliminar, plausibilidade jurídica suficiente para justificar a preservação do numerário até o julgamento do recurso.

Ademais, o perigo de dano é evidente. O depósito de R\$ 91.770,00, efetuado em 28/08/2023 e identificado no id. 620 dos autos originários, refere-se precisamente à comissão da leiloeira cuja exigibilidade foi afastada pelo Superior Tribunal de Justiça.

A liberação do numerário antes da apreciação definitiva do agravo poderá comprometer a utilidade prática do provimento jurisdicional. Em sentido inverso, a manutenção do valor em conta judicial, até ulterior deliberação, constitui providência de natureza conservativa e reversível, preservando o resultado útil do recurso sem importar, neste momento processual, antecipação definitiva da solução da controvérsia.

Mostra-se, portanto, recomendável, à luz dos arts. 300, 995, parágrafo único, e 1.019, I, do CPC, resguardar especificamente o valor relativo à comissão da leiloeira, sem prejuízo do exame aprofundado das demais questões devolvidas a este Tribunal por ocasião do julgamento do mérito recursal pelo Colegiado.

As demais pretensões deduzidas em sede de tutela recursal demandam análise mais aprofundada, incompatível com a cognição sumária própria deste momento processual, razão pela qual não comportam, por ora, acolhimento.

Diante do exposto, DEFIRO o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso, para suspender os efeitos da decisão agravada, bem como DEFIRO PARCIALMENTE o pedido de antecipação da tutela recursal para determinar que o valor referente à comissão da leiloeira, depositado no id. 620 dos autos de origem, não seja levantado pela parte agravada até ulterior deliberação deste Tribunal.



Comunique-se o juízo de origem e solicitem-se informações, sobretudo quanto ao alvará nº 3342891.

Intime-se a parte agravada para, querendo, apresentar contrarrazões, no prazo legal.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica (10).

CRISTINA SERRA FEIJÓ

Relatora