



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0034469-62.2026.8.19.0000

AGRAVANTE: CARMEM CIDES DE OLIVEIRA

AGRAVADO 1: TAMMO NIKOLAS SCHLOTTKE

AGRAVADO 2: ESPÓLIO DE EUGÊNIO BUGARIN VAZQUEZ

AGRAVADO 3: ASSEMBLÉIA PONTO 11 ALIMENTOS LTDA

AGRAVADO 4: MICHEL SAFI

AGRAVADO 4: CRISTIANO SAFI

AGRAVADO 4: FLÁVIO DAMAA SAFI

AGRAVADO 5: SILVANA BALZANO SAFI

AGRAVADO 6: RODRIGO DA SILVA COSTA

AGRAVADO 6: ROSANA TOSTES MACHADO SAFI

RELATOR DESEMBARGADOR VITOR MARCELO RODRIGUES

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. ARREMATACÃO DE IMÓVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. BEM DE FAMÍLIA. SUSPENSÃO DE ATOS EXPROPRIATÓRIOS. PODER GERAL DE CAUTELA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I - CASO EM EXAME:

1. Agravo de instrumento interposto por arrematante de imóvel contra decisão proferida em fase de cumprimento de sentença de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, que determinou a suspensão dos atos expropriatórios, incluindo a assinatura do auto de arrematação e a expedição de mandado de imissão na posse, até o julgamento definitivo de embargos de terceiro opostos pelos genitores dos fiadores executados, os quais alegam residir no imóvel há mais de vinte anos e defendem sua impenhorabilidade como bem de família.

II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. Há 2 questões em discussão: (i) definir se a suspensão dos atos expropriatórios poderia ser mantida mesmo diante da ausência de efeito suspensivo automático dos embargos de terceiro previsto no



art. 678 do CPC; e (ii) estabelecer se a existência de controvérsias pendentes acerca da impenhorabilidade do imóvel e da validade dos atos executivos justifica o sobrestamento dos efeitos da arrematação até o julgamento definitivo das demandas correlatas.

III - RAZÕES DE DECIDIR:

3. Inicialmente, o fato processual superveniente consistente na rejeição dos embargos de declaração opostos no Agravo de Instrumento nº 0017475-90.2025.8.19.0000 consolidou a validade do leilão judicial e da arrematação, afastando qualquer controvérsia acerca da condição jurídica da agravante como legítima arrematante do imóvel.

4. Todavia, a consolidação da validade da arrematação não afasta a controvérsia autônoma submetida aos embargos de terceiro, cujo objeto consiste na alegada impenhorabilidade do imóvel, permanecendo pendente de instrução probatória e julgamento definitivo.

5. Embora os embargos de terceiro não possuam efeito suspensivo automático, nos termos do art. 678 do CPC, a manutenção da suspensão dos atos expropriatórios decorre da existência de questão prejudicial ainda não definitivamente solucionada, e não da atribuição de efeito suspensivo ao incidente.

6. No caso em análise, os embargos de terceiro pendentes de julgamento discutem situação jurídica distinta daquela apreciada no agravo de instrumento anteriormente interposto pelo fiador, pois os embargantes, genitores dos executados, alegam direito próprio fundado na posse e na utilização do imóvel como residência familiar há mais de vinte anos.

7. O julgamento do agravo de instrumento que reconheceu a penhorabilidade do imóvel em razão da condição de fiador em contrato de locação não resolve a pretensão deduzida pelos terceiros embargantes, que discutem situação jurídica distinta fundada em alegada posse e residência prolongada no imóvel.

8. Outrossim, verifica-se os Embargos de Terceiro tiveram a sentença anulada por cerceamento de defesa, com determinação de reabertura da instrução probatória para produção de provas pessoal, testemunhal e documental, demonstra que a controvérsia acerca da alegada impenhorabilidade do imóvel permanece juridicamente controvertida e depende de apreciação definitiva do mérito.

9. Além disso, o ingresso da própria Agravante/Arrematante como assistente litisconsorcial nos embargos de terceiro evidencia a

existência de vínculo de prejudicialidade entre as demandas, reconhecendo-se que o resultado daquela ação pode repercutir diretamente sobre a validade e a eficácia da arrematação realizada.

10. Assim sendo, o magistrado exerceu legitimamente o poder geral de cautela ao impedir a prática de atos executivos potencialmente irreversíveis enquanto subsistem processos pendentes capazes de modificar o quadro jurídico subjacente à expropriação do bem.

11. Cumpre salientar, ainda, que a expedição da carta de arrematação e do mandado de imissão na posse, antes da definição das questões discutidas nos embargos de terceiro, pode esvaziar a utilidade prática da tutela jurisdicional pleiteada pelos embargantes e tornar ineficaz eventual decisão de procedência.

12. Logo, o risco de dano decorrente da imediata implementação dos efeitos da arrematação revela-se mais intenso diante da alegação de que os embargantes, pessoas idosas, residem no imóvel há mais de duas décadas, circunstância que recomenda a preservação do estado de fato até a conclusão da instrução processual.

13. Por fim, a Agravante não comprova fato novo ou situação de urgência superveniente capaz de justificar a superação da cautela adotada pelo juízo de origem, prevalecendo a necessidade de resguardar a segurança jurídica, a efetividade da tutela jurisdicional e a prevenção de danos de difícil ou impossível reparação.

14. Manutenção da decisão agravada.

IV – DISPOSITIVO E TESE:

15. Recurso Desprovido.

Tese de julgamento: 1. A ausência de efeito suspensivo automático dos embargos de terceiro não impede a suspensão dos atos expropriatórios quando existirem controvérsias prejudiciais pendentes capazes de afetar a validade ou a eficácia da execução; 2. poder geral de cautela autoriza o magistrado a sobrestar atos executivos de elevada irreversibilidade para preservar a utilidade do provimento jurisdicional futuro; 3. A pendência de instrução e julgamento de embargos de terceiro que discutem a impenhorabilidade do imóvel impede o reconhecimento antecipado da inviabilidade jurídica da pretensão dos embargantes; 4. A proteção da efetividade da tutela jurisdicional e a prevenção de danos de difícil reparação justificam a manutenção da suspensão dos efeitos da arrematação até a definição das questões prejudiciais relevantes”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 678; Lei nº 8.009/1990, arts. 1º e 3º, VII.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM os Desembargadores da 2ª Câmara de Direito Privado do Estado do Rio de Janeiro, nos termos da Certidão de Julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto CARMEM CIDES DE OLIVEIRA contra decisão proferida pelo Juízo de Direito da 27ª Vara Cível da Comarca da Capital, nos autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento cumulada com Cobrança, em fase de cumprimento de sentença, que determinou a suspensão dos atos expropriatórios relativos ao imóvel arrematado pela agravante, até o trânsito em julgado dos embargos de terceiro opostos pelos pais dos executados, fls. 1.665 e 1.709/1.710 do processo originário nº 0117739-35.2013.8.19.0001, nos seguintes termos:

“Decisão fls. 1.665:

Considerando a discussão travada nos embargos de terceiro, que em regra possuem efeito suspensivo e se encontram em fase recursal, aguarde-se a baixa dos autos e voltem ambos conclusos para prolação de decisão”.

“Decisão fls. 1.709/1.710:

Trata-se de embargos de declaração opostos pela arrematante às fls. 1676/1682, em face do despacho de fl. 1665, sob a alegação de que os embargos de terceiro não possuem efeito suspensivo automático e que dependem de decisão que reconheça suficientemente provado o domínio ou a posse do bem.

Contrarrazões aos embargos apresentadas às fls. 1692/1700.

Decido.

Mantenho o despacho de fl. 1665 por seus próprios fundamentos.

Ademais, a discussão travada nos embargos de terceiro gira em torno da comprovação, ou não, de que o imóvel sobre o qual se pretende fazer recair os atos constitutivos e expropriatórios é bem único do patrimônio dos embargados e residência dos mesmos há mais de 20 anos, verificando se é cabível a proteção legal prevista ao Bem de Família (art. 1º da Lei nº 8.009/1990).

Assim, considerando que os embargos de terceiro visam à tutela do Direito Constitucional à Moradia dos embargados e ao reconhecimento da impenhorabilidade do Bem de Família assegurada pela Lei nº 8.009/1990, não deve ser realizada a prática precoce dos atos expropriatórios postulados pela arrematante, quais sejam, a assinatura do auto de arrematação e a expedição do mandado de imissão na posse do imóvel.

Dessa forma, verifica-se estarem presentes os requisitos para que haja o efeito suspensivo, quais sejam, a probabilidade do direito, demonstrada pela documentação na qual tenta se comprovar a propriedade/posse do bem, e o perigo de dano, demonstrado pelo risco iminente de atos constitutivos e expropriatórios, o que pode gerar prejuízo irreparável aos embargados.

Ante o exposto, recebo os embargos de declaração de fls. 1676/1682, diante da tempestividade certificada à fl. 1683, mas os REJEITO, na forma da fundamentação supra.

Intimem-se as partes.

Após, preclusas as vias impugnativas, aguarde-se, conforme despacho de fl. 1665”.

Em suas razões recursais, 02/13, sustenta a Agravante ter a decisão agrava da incorrido em equívoco ao suspender o prosseguimento dos atos expropriatórios com fundamento na existência de embargos de terceiros, pois, nos termos do art. 678 do CPC, tais embargos não teriam efeito suspensivo automático, dependendo de decisão judicial específica, o que não ocorreu no caso em concreto.

Afirma que os embargantes, genitores dos executados, apenas alegariam residir no imóvel arrematado e sustentariam sua impenhorabilidade

sob o argumento de tratar-se de bem de família, mas não teriam comprovado domínio ou posse autônoma, tratando-se de mera detenção.

Ressalta que a impenhorabilidade do bem de família não se aplicaria à obrigação decorrente de fiança em contrato de locação, conforme art. 3º, VII, da Lei 8.009/90, e que o imóvel foi arrematado, estando a agravante privada de usufruir do bem há mais de dois anos, o que lhe causaria prejuízo incalculável.

Requer, assim, que seja concedida antecipação da tutela recursal para que seja determinado o imediato prosseguimento dos atos expropriatórios relativos ao imóvel arrematado, com a expedição da carta de arrematação e do mandado de imissão na posse, e, no mérito, o provimento do recurso nos termos da tutela recursal requerida.

Decisão proferida por essa Relatoria, fls. 29/33, indeferindo a tutela recursal requerida.

Às fls. 60/72, o 2º Agravado/ESPÓLIO DE EUGÊNIO BUGARIN VAZQUEZ (Exequerente), apresentou manifestação anuindo ao agravo de instrumento interposto pela Agravante, pugnando pelo deferimento da tutela recursal e, ao final, o provimento integral do recurso, sustentando que a suspensão dos atos expropriatórios não se justificaria na ausência de decisão específica nos embargos de terceiro reconhecendo suficientemente provado domínio ou posse autônoma dos embargantes.

Contrarrazões apresentadas por LAUDY ANTONIOS SAFI E ESPÓLIO DE ANTONIOS HANNA YOUSSEF SAFI, denominados terceiros interessados, fls. 73/90, nas quais pugnam pelo desprovimento do recurso, sustentando, em síntese, que a decisão agravada teria sido acertada ao determinar a suspensão dos atos expropriatórios, diante da existência de embargos de terceiro que visam à tutela do direito constitucional à moradia e ao reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família, e que a agravante teria omitido relevantes circunstâncias fático-jurídicas do presente caso.

Alegam, ainda, que a validade do leilão judicial e da arrematação do imóvel pela agravante estaria sendo discutida em outro agravo de instrumento, cuja apreciação ainda não se encerrou, e que a expedição da carta de arrematação e do mandado de imissão na posse do imóvel antes do

encerramento da discussão acerca da impenhorabilidade do bem de família poderia causar danos irreparáveis aos terceiros interessados, especialmente à senhora idosa que reside no imóvel há mais de 20 (vinte) anos.

Por fim, afirmam que a sentença de improcedência dos sentença de improcedência proferida nos Embargos de Terceiro nº 0043387-23.2024.8.19.0001, foi anulada, em sede de Apelação Cível, por reconhecimento de cerceamento de defesa, decorrente do julgamento antecipado do mérito sem apreciação do pedido de produção de provas (depoimento pessoal, testemunhal e documental suplementar). Ademais a referida anulação foi mantida por esta mesma E. 2ª Câmara de Direito Privado em Agravo Interno, com determinação de retorno dos autos à origem para regular instrução probatória, encontrando-se a demanda, atualmente, pendente de nova sentença de mérito.

Contrarrazões apresentadas pelo 6º Agravado/ROSANA TOSTES MACHADO SAFI, fls. 104/113, na qualidade de terceira interessada, na qual sustenta que a suspensão dos atos expropriatórios não decorre apenas da existência dos embargos de terceiro, mas também da persistência de controvérsias processuais relevantes e ainda não definitivamente solucionadas, aptas a repercutir diretamente sobre a validade e a eficácia da arrematação, e que a decisão agravada teria adotado solução compatível com o estágio processual dos autos, preservando a coerência do procedimento executivo e evitando que atos subsequentes fossem praticados em contexto ainda marcado por discussões capazes de repercutir sobre sua própria causa jurídica.

Contrarrazões não apresentadas pelos demais Agravados, conforme certidão de fls. 120.

Sobreveio, por fim, manifestação complementar do 2º Agravado/ESPÓLIO DE EUGÊNIO BUGARIN VAZQUEZ (Exequente), FLS. 123/127, noticiando fato processual superveniente para julgamento do recurso, qual seja, a rejeição dos Embargos de Declaração opostos no âmbito do Agravo de Instrumento nº 0017475-90.2025.8.19.0000, com manutenção do acórdão que reconheceu a validade da arrematação, confirmando-se a condição jurídica da Agravante como arrematante legítima do imóvel.

É o relatório.

VOTO

O recurso merece ser conhecido, porque presentes seus requisitos de admissibilidade.

Versa a demanda originária sobre Ação de Despejo por Falta de Pagamento cumulada com Cobrança, em fase de cumprimento de sentença, em que foi julgado procedente o pedido, decretando a rescisão do contrato de locação, fixando prazo de 15 dias para desocupação do imóvel e condenando os réus ao pagamento dos valores devidos.

Na fase de cumprimento de sentença, após tentativas frustradas de penhora de ativos financeiros, foi determinada a penhora do imóvel situado na Rua Sá Ferreira, nº 19, apto 601, Copacabana, de propriedade dos fiadores, para garantia do débito.

Após a homologação do laudo de avaliação, foram designados leilões judiciais, sendo o imóvel arrematado em 20/03/2024 por Carmem Cides de Oliveira, ora Agravante.

Depois da arrematação, sobreveio embargos de terceiro opostos pelos pais dos executados, e discussões acerca da impenhorabilidade do imóvel, sob a alegação de bem de família.

Em seguida, foi proferida decisão nos autos do processo de origem, mantendo a suspensão dos atos expropriatórios até a baixa dos autos dos embargos de terceiro, o que ensejou a interposição do presente recurso.

De início, antes de adentrar no mérito da controvérsia principal, impõe-se a análise do fato processual superveniente noticiado pelo o 2º Agravado/ESPÓLIO DE EUGÊNIO BUGARIN VAZQUEZ (Exequente).

Conforme certidão de julgamento juntada aos autos, fls. 128, esta Egrégia Câmara, em sessão realizada no dia 22/06/2026 rejeitou, por unanimidade de votos, os Embargos de Declaração opostos por ROSANA TOSTES MACHADO SAFI, ora 6ª Agravada, nos autos do Agravo de Instrumento nº 0017475-90.2025.8.19.0000. Em consequência, restou consignado a validade do Leilão Judicial e da Arrematação realizada em 20/03/2024, pela Agravante/CARMEM CIDES DE OLIVEIRA, afastando a

pretensão anulatória fundada na alegada ausência de intimação da cônica do executado para exercício do direito de preferência.

Desta forma, mostra-se consolidada a condição jurídica da Agravante como legítima arrematante do imóvel, não subsistindo qualquer controvérsia acerca da validade do ato expropriatório. Logo, perde a relevância o argumento deduzido pelos Terceiros Interessados, no sentido de que a pendência dos Embargos de Declaração como obstáculo ao aperfeiçoamento da arrematação.

Todavia, esse fato processual superveniente, embora relevante, não possui aptidão, por si só, para inverter o resultado do presente recurso, uma vez que subsiste controvérsia autônoma, ainda pendente de instrução e julgamento, capaz de repercutir diretamente sobre a eficácia dos atos executivos subsequentes à arrematação, conforme se passa a expor.

Sustenta a Agravante, que os embargos de terceiro não possuem efeito suspensivo automático, nos termos do artigo 678 do CPC, inexistindo decisão específica naquele feito que tenha atribuído tal efeito, razão pela qual não haveria fundamento para a paralisação dos atos expropriatórios. Aduz, ainda, que a discussão relativa à impenhorabilidade do imóvel já teria sido definitivamente superada, diante da incidência da exceção prevista no artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90.

Em que pesem os argumentos apresentados, esses não merecem prosperar.

Com efeito, é correto afirmar que os embargos de terceiro não possuem efeito suspensivo automático, conforme dispõe o art. 678 do CPC, dependendo a suspensão dos atos constritivos ou expropriatórios de decisão judicial específica que reconheça suficientemente demonstrado o domínio ou a posse invocada pelo embargante.

No caso em análise, a manutenção da decisão não decorre da atribuição do efeito suspensivo aos Embargos de Terceiro, mas da existência de controvérsia prejudicial pendente de instrução probatória e julgamento definitivo de mérito nos Embargos de Terceiro nº 0043387-23.2024.8.19.0001, apta a repercutir diretamente sobre os atos expropriatórios subsequentes à arrematação.

No tocante à tese que a impenhorabilidade do bem de família estaria afastada, em caráter definitivo pelo julgamento do Agravo de Instrumento nº 0083419-15.2020.8.19.0000, o qual reconheceu a penhorabilidade do imóvel por se tratar de garantia prestada por fiador em contrato de locação (art. 3º, VII, da Lei 8.009/1990), melhor sorte não assiste à Agravante.

Denota-se que o referido recurso foi interposto pelo fiador, ora 4º Agravado/FLÁVIO DAMAA SAFI, cuja pretensão deduzida objetivava o reconhecimento, em benefício próprio, da impenhorabilidade do bem imóvel de sua propriedade, dado como garantia da obrigação por ele assumida.

Por outro lado, os Embargos de Terceiro nº 0043387-23.2024.8.19.0001, foram opostos pelos terceiros interessados (genitores dos fiadores), sob o fundamento de que residem no imóvel há mais de vinte anos, bem como na impenhorabilidade do bem de família. Portanto, versam sobre situações distintas.

Ademais, verifica-se que, nos Embargos de Terceiro nº 0043387-23.2024.8.19.0001 mencionados na decisão agravada, que esta E. 2ª Câmara em sede de Apelação Cível mantida em Agravo Interno, reconheceu cerceamento de defesa na sentença de improcedência diante da ausência de apreciação fundamentada da pertinência das provas requeridas (depoimento pessoal, testemunhal e documental) e determinou a reabertura da fase, restando pendente de pronunciamento definitivo o próprio mérito da pretensão deduzida pelos Embargantes.

Assim, ao contrário do que sustenta a Agravante, a controvérsia relativa à alegada impenhorabilidade do imóvel permanece pendente de instrução e julgamento, circunstância que impede afirmar, neste momento, a absoluta inviabilidade jurídica da pretensão deduzida pelos terceiros interessados.

Cumpre salientar, ainda, que o próprio acórdão do Agravo Interno que manteve a anulação da sentença e determinou a reabertura da instrução processual, acolheu o pedido ingresso da própria Agravante como assistente litisconsorcial nos autos dos Embargos de Terceiro, consignando, de forma expressa, que o desfecho da demanda poderá repercutir sobre a própria

arrematação do imóvel, evidenciando a relação de prejudicialidade existente entre as controvérsias.

Nesse contexto, a conduta do magistrado de origem se encontra amparada pelo poder geral de cautela, ao determinar o sobrestamento os atos expropriatórios, na medida em que a assinatura do auto de arrematação e a expedição do mandado de imissão na posse do imóvel, possuem elevado grau de irreversibilidade prática.

Por fim, não se desconhece o prejuízo alegado pela Agravante decorrente da impossibilidade de fruição do bem, tampouco o legítimo interesse dos Exequentes na satisfação do crédito exequendo. Conquanto a arrematação do bem tenha ocorrido em março de 2024, a Agravante, conforme assinalado por esta Relatoria, não logrou demonstrar a ocorrência de fato novo ou risco concreto superveniente apto a evidenciar urgência.

Todavia, impõe-se realizar juízo de ponderação entre os interesses. De um lado, há prejuízo patrimonial suportado pela Agravante/Arrematante em razão da postergação da consolidação da aquisição. De outro, há risco concreto de remoção de pessoas idosas que afirmam residir no imóvel há mais de vinte anos.

Por conseguinte, adotar tal providência antes da definição dos Embargos de Terceiro tornaria absolutamente inócua e de difícil reparação a tutela jurisdicional por eles postulada, na eventual hipótese de decisão favorável aos Embargantes.

Dessa forma, ante o manifesto risco de irreversibilidade dos efeitos do provimento, não se verifica ilegalidade, teratologia ou manifesta irrazoabilidade na decisão agravada, a qual se mostra compatível com os princípios da segurança jurídica, da efetividade da tutela jurisdicional e da prevenção de danos graves.

Por essas razões, entendo que a pretensão recursal não merece acolhimento, devendo ser mantida a decisão recorrida.

Por fim, estando suficientemente esclarecidas e decididas as questões, anoto que eventuais embargos de declaração, nesta instância, deverão observar rigorosamente as hipóteses do art. 1.022 do CPC, ou para

efeito de prequestionamento, não se admitindo renovação dos mesmos argumentos declinados no recurso de apelação ou em contrarrazões, sob pena de aplicação da sanção prevista no art. 1.026 do CPC.

Nesse sentido:

Embargos de declaração nos embargos de declaração em agravo interno em ação rescisória. Cabimento. Ausência de requisitos de embargabilidade. Recurso protelatório. Interposição de embargos visando à rediscussão de matérias devidamente enfrentadas e rebatidas pelo Plenário. Impossibilidade. Precedentes. Multa prevista no § 2º do art. 1.026 do CPC. Inexistência de quaisquer dos vícios do art. 1.022 do CPC. Manutenção. 5. Certificação do trânsito em julgado. Precedentes. 6. Embargos não conhecidos. (AR 1945 AgR-ED-ED, Relator(a): GILMAR MENDES, Tribunal Pleno, julgado em 18/05/2018, ACÓRDÃO ELETRÔNICO DJe-113 DIVULG 07-06-2018 PUBLIC 08-06-2018)

Posto isso, **VOTO NO SENTIDO DE CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, para manter na íntegra a decisão agravada.

Preclusas as vias impugnativas e recursais, providencie a Secretaria a imediata expedição de certidão de trânsito em julgado e respectiva baixa, no prazo máximo de 10 dias úteis, sem a necessidade de retorno dos autos a este Relator.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

DESEMBARGADOR VITOR MARCELO RODRIGUES

RELATOR