Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
30
Carimbado Eletronicamente

AGRAVO DE INSTRUMENTO 0063319-29.2026.8.19.0000
AGRAVANTE: ALRAN PATRIMONIAL LTDA.
AGRAVADOS: ESPÓLIO DE ADILSON SERGIO DUARTE E MARIA TEREZA ARAÚJO DUARTE
INTERESSADO: CONDOMÍNIO MIDTOWN NOVA IPANEMA
ORIGEM: 5ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA
RELATOR: DESEMBARGADOR SÉRGIO WAJZENBERG

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATAÇÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS. EXPEDIÇÃO DA CARTA E BAIXA DA PENHORA DA PRÓPRIA EXECUÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. ART. 932, V, A, DO CPC. SÚMULAS 317 E 331 DO E. STJ. DEFINITIVIDADE DA EXECUÇÃO E AUSÊNCIA DE SUSPENSÃO AUTOMÁTICA EM RAZÃO DE IMPUGNAÇÃO À ARREMATAÇÃO. RECURSO EXCEPCIONAL PENDENTE SEM EFEITO SUSPENSIVO. RETENÇÃO FUNDADA EXCLUSIVAMENTE NO RECEIO DE FUTURA INVALIDAÇÃO. INSUFICIÊNCIA. ARTS. 901, 903 E 995 DO CPC. TRANSMISSÃO LIMITADA AOS DIREITOS EXPROPRIADOS. PROVIMENTO.

1. A DEFINITIVIDADE DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, RECONHECIDA PELA SÚMULA 317 DO E. STJ, NÃO SE CONFUNDE COM A IMPOSSIBILIDADE DE POSTERIOR INVALIDAÇÃO DE ATOS EXECUTIVOS. A SÚMULA 331 AFASTA O EFEITO SUSPENSIVO AUTOMÁTICO DA APELAÇÃO CONTRA O JULGAMENTO DE EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. APLICAÇÃO DE SEUS FUNDAMENTOS DETERMINANTES AO ÓBICE RECURSAL ADOTADO NA ORIGEM, EM CONJUNTO COM O ART. 995 DO CPC.

SERGIO WAJZENBERG:17753 Assinado em 12/11/2026 06:43:35
Local: GAB. DES. SERGIO WAJZENBERG

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
31
Carimbado Eletronicamente

2. A AUSÊNCIA DE CONTRARRAZÕES ENCERRA A FASE DE RESPOSTA, SEM IMPORTAR CONFISSÃO OU CONSTITUIR, ISOLADAMENTE, FUNDAMENTO PARA O PROVIMENTO MONOCRÁTICO.

3. O INDEFERIMENTO ANTERIOR DA TUTELA RECURSAL, POR AUSÊNCIA DE PERIGO DE DANO DURANTE A FORMAÇÃO DO CONTRADITÓRIO, NÃO RESOLVE O MÉRITO NEM IMPEDE O POSTERIOR ACOLHIMENTO DA PRETENSÃO RECURSAL.

4. IMPUGNAÇÕES À ARREMATAÇÃO REJEITADAS NA ORIGEM. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO ANTERIOR QUE NÃO EQUIVALE AO EXAME DAS NULIDADES. AUSÊNCIA DE NOTÍCIA DE ORDEM SUSPENSIVA VIGENTE. A MERA PENDÊNCIA DE RECURSO EXCEPCIONAL NÃO IMPEDE A PRODUÇÃO DOS EFEITOS ATUAIS DA ALIENAÇÃO JUDICIAL.

5. A CARTA DEVE REPRODUZIR OS LIMITES DO EDITAL E DO AUTO, POIS A ALIENAÇÃO ALCANÇOU DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INEXISTÊNCIA DE DECLARAÇÃO DE PROPRIEDADE PLENA OU DE DISPENSA DA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL PERTINENTE.

6. BAIXA RESTRITA À PENHORA DA EXECUÇÃO ORIGINÁRIA, INDICADA NO R-6 DA MATRÍCULA Nº 221.738 DO 9º REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL, MEDIANTE CONFERÊNCIA DE SUA CORRESPONDÊNCIA COM A CONSTRIÇÃO QUE DEU SUPORTE À ALIENAÇÃO. PRESERVAÇÃO DOS DEMAIS GRAVAMES E DOS DIREITOS DE TERCEIROS. LEVANTAMENTO DO PREÇO NÃO ABRANGIDO PELO JULGAMENTO.

7. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
32
Carimbado Eletronicamente

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **ALRAN PATRIMONIAL LTDA.,** na qualidade de arrematante e terceira juridicamente prejudicada, contra o item 1 da decisão proferida em 04/09/2026 pelo d. Juízo da 5ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca, nos autos da execução de título extrajudicial nº 0017096-17.2019.8.19.0209, promovida pelo CONDOMÍNIO MIDTOWN NOVA IPANEMA em face do ESPÓLIO DE ADILSON SERGIO DUARTE e de MARIA TEREZA ARAÚJO DUARTE.

O pronunciamento recorrido indeferiu, por ora, a expedição da carta de arrematação e do ofício de baixa da penhora no registro imobiliário. Embora reconhecendo a ausência de efeito suspensivo do recurso excepcional pendente, o d. Juízo considerou a possibilidade de futura invalidação do leilão, com necessidade de restituição do preço e de renovação dos atos expropriatórios. No mesmo pronunciamento, deferiu a expedição de mandado de imissão na posse, precedida de notificação do ocupante para desocupação em quinze dias.

A agravante relata que, em 29/08/2024, arrematou, pelo valor de R$ 75.000,00, os direitos e ações aquisitivos dos executados relativos à loja 161 do Edifício Midtown Nova Ipanema, situada na Avenida das Américas, nº 5.001, objeto da matrícula nº 221.738 do 9º Registro de Imóveis da Capital. Esclarece que a penhora e o leilão não alcançaram o domínio pleno do imóvel.

Afirma que o auto foi assinado em 06/09/2024 e que foram satisfeitos o preço, a comissão do leiloeiro, o imposto de transmissão e as despesas que lhe incumbiam. Informa que também recolheu as custas para a expedição do mandado de imissão na posse, inclusive a complementação exigida.

Sustenta que as nulidades suscitadas pelos executados foram rejeitadas na origem e que o Agravo de Instrumento nº 0086164-89.2025.8.19.0000 não foi conhecido, por inadequação da via eleita e preclusão temporal, sem exame das questões de fundo. Acrescenta que o Recurso Especial subsequente foi inadmitido e que o Agravo em Recurso Especial permanece pendente, sem efeito suspensivo vigente.

Defende que a mera possibilidade de futura reversão não justifica reter a carta, diante dos arts. 901, 903 e 995 do CPC. Aponta a necessidade de coerência entre a autorização de imissão na posse e a formalização da aquisição.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
33
Carimbado Eletronicamente

Delimita o pedido à emissão da carta dos direitos arrematados e à baixa da penhora indicada no R-6, sem pretensão de levantamento do preço pelo exequente.

A tutela provisória recursal foi indeferida, por ora, diante da ausência de perigo de dano concreto que impedisse aguardar a formação do contraditório, considerando-se, ainda, a imissão na posse já deferida e a necessidade de delimitar os efeitos registrais da alienação de direitos aquisitivos.

A Secretaria certificou, em 10/11/2026, o decurso do prazo legal sem apresentação de contrarrazões pelos agravados.

É O RELATÓRIO.

DECIDO.

Admissibilidade e cabimento do julgamento monocrático

Conheço do recurso, cabível na forma do art. 1.015, parágrafo único, do CPC, por se insurgir contra decisão interlocutória proferida em processo de execução. A arrematante possui legitimidade como terceira prejudicada, nos termos do art. 996 e de seu parágrafo único, pois a recusa de expedição do título repercute diretamente nos direitos adquiridos no leilão.

O art. 932, V, a, do CPC autoriza o provimento monocrático quando a decisão recorrida contrariar súmula do E. STF, do E. STJ ou do próprio Tribunal, depois de facultada a apresentação de contrarrazões. O fundamento da atuação singular, neste caso, é o confronto entre o óbice adotado na origem e os critérios jurídicos enunciados nas Súmulas 317 e 331 do E. STJ, conjugados com a regra do art. 995 do CPC.

A Súmula 317 reconhece que a execução de título extrajudicial conserva caráter definitivo mesmo na pendência de apelação contra o pronunciamento que julga improcedentes os embargos. A Súmula 331 estabelece que a apelação contra o julgamento dos embargos à arrematação possui efeito meramente devolutivo. Ambas distinguem a continuidade dos atos executivos do esgotamento das vias de impugnação.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
34
Carimbado Eletronicamente

Há diferença entre os instrumentos processuais mencionados nesses enunciados e o Agravo em Recurso Especial noticiado nestes autos. Não se afirma identidade entre eles. A correspondência está no fundamento determinante: a existência de impugnação à execução ou à arrematação não permite presumir suspensão que a lei ou decisão judicial não atribuiu ao recurso.

Esse critério incide sobre a razão da decisão agravada, que reconheceu a ausência de efeito suspensivo, mas reteve os atos subsequentes apenas porque a arrematação poderia vir a ser invalidada. O pronunciamento condicionou, assim, a eficácia atual da alienação ao encerramento de discussão recursal desprovida de suspensão, em desacordo com os fundamentos sumulados e com o art. 995 do CPC.

A incidência desses entendimentos não valida indistintamente o leilão, não elimina o poder de tutela provisória e não impede o exame de vícios pelos meios adequados. Afasta somente a pendência recursal, desacompanhada de causa concreta adicional ou de ordem suspensiva, como fundamento suficiente para impedir a formalização da aquisição.

Foi facultada a apresentação de resposta aos agravados, e a Secretaria certificou o decurso do prazo sem contrarrazões. Essa inércia encerra a fase de resposta, sem produzir confissão ou constituir, por si, autorização para o provimento do recurso.

Delimitação da controvérsia e tutela anteriormente indeferida

O recurso devolve o exame da recusa de expedição da carta e do ofício de baixa da penhora da própria execução. O capítulo de imissão na posse não foi impugnado pela agravante, e a autorização de levantamento do produto da alienação também não integra o pedido recursal.

O indeferimento da tutela recursal não resolveu essas questões em caráter definitivo. Naquela ocasião, examinou-se a necessidade de antecipar os efeitos do julgamento antes da resposta dos agravados, à luz dos arts. 300 e 1.019, I, do CPC. Concluiu-se que não havia perigo de dano concreto que impedisse aguardar o contraditório.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
35
Carimbado Eletronicamente

Encerrada a fase de resposta, a apreciação do mérito prescinde da demonstração de urgência. O conteúdo satisfativo das providências, que recomendara cautela na análise inicial, corresponde ao próprio objeto que agora se decide. A solução de mérito favorável à agravante, portanto, não contradiz a decisão anterior sobre a tutela provisória.

Arrematação e eficácia do recurso excepcional

O art. 903 do CPC confere estabilidade à arrematação aperfeiçoada pela assinatura do auto, sem afastar as hipóteses legais de invalidação, ineficácia e resolução. A norma protege a confiança na alienação judicial, mas não transforma a assinatura em instrumento de saneamento indistinto de vícios do procedimento.

No caso, as impugnações foram rejeitadas na origem. O não conhecimento do Agravo anteriormente interposto não equivale ao exame de mérito das nulidades, tampouco autoriza declarar sua inexistência neste recurso. A questão ora submetida à revisão consiste em definir os efeitos atuais de uma alienação ainda não desconstituída, diante da ausência de notícia de ordem suspensiva vigente.

A própria decisão agravada reconheceu que o recurso excepcional pendente não possui efeito suspensivo. A hipótese, portanto, submete-se à regra do art. 995 do CPC. A demora na formação da coisa julgada não se confunde com a suspensão da eficácia do pronunciamento judicial.

O fundamento apresentado pelo d. Juízo traduz a possibilidade de futura invalidação do leilão, sem individualizar circunstância concreta adicional que imponha a retenção dos atos. Não se nega o poder de tutela provisória no processo executivo; afasta-se, nesta hipótese, o uso da mera pendência do recurso excepcional como motivo suficiente para impedir a formalização da aquisição por tempo indeterminado.

Eventual ordem suspensiva superveniente, proferida pelo órgão competente, deverá ser observada nos seus exatos limites. Da mesma forma, qualquer pronunciamento ulterior no recurso dos executados produzirá os efeitos que lhe forem próprios, sem antecipação de seu resultado neste julgamento.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
36
Carimbado Eletronicamente

Carta de arrematação e preservação das vias de impugnação

O art. 901, §§ 1º e 2º, do CPC estabelece os pressupostos de expedição da carta e os elementos que devem integrá-la. A alegação de que o preço e os encargos foram satisfeitos deve corresponder aos comprovantes exigíveis, cuja conferência compete ao d. Juízo expedidor. A decisão recorrida não indicou inadimplemento desses encargos como fundamento para a recusa.

Também é necessário delimitar a incidência do art. 903, § 3º, do CPC. Os executados suscitaram nulidades; por isso, o caso não pode ser tratado como se nenhuma impugnação houvesse sido apresentada. O que permite o prosseguimento é a eficácia atual da rejeição dessas insurgências, não suspensa segundo o quadro processual considerado, e não uma suposta concordância dos executados com a arrematação.

A emissão da carta não elimina as vias legais de controle da alienação. O art. 903, § 4º, prevê ação autônoma de invalidação após sua expedição, com a participação necessária da arrematante. Essa disciplina não permite exigir o encerramento de toda discussão recursal como condição geral para emitir o título, nem prejudica, por si, o objeto das impugnações já deduzidas.

A imissão na posse já autorizada reforça a necessidade de motivação específica para reter a carta. Não é necessário afirmar absoluta indivisibilidade entre as duas providências, que podem envolver exigências próprias. O dado relevante é que não se identificou, na decisão recorrida, impedimento documental particular à emissão do título, além do receio genérico de futura reversão.

Objeto da aquisição e alcance da baixa registral

A alienação foi delimitada aos direitos e ações aquisitivos dos executados derivados de promessa de compra e venda. A carta deve guardar correspondência com o edital e com o auto, sem atribuir à agravante direito mais amplo do que aquele efetivamente expropriado.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
37
Carimbado Eletronicamente

No REsp nº 2.015.453/MG, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/02/2023, DJe de 02/03/2023, o E. STJ admitiu a penhora de direitos aquisitivos decorrentes de promessa de compra e venda não registrada. O fundamento relevante para este caso é a distinção entre a constrição dos direitos patrimoniais derivados do contrato e a constrição da propriedade imobiliária, que não se confundem.

A aplicação dessa orientação exige que o título identifique precisamente os direitos transmitidos. Não há reconhecimento de domínio pleno em favor da arrematante, exoneração genérica de obrigações contratuais ou dispensa dos requisitos próprios de eventual aquisição da propriedade. Permanece a qualificação registral nos limites de sua competência, inclusive quanto à correspondência entre o título e os direitos alienados.

A mesma delimitação rege a baixa. A ordem alcança exclusivamente a penhora constituída na execução originária, indicada pela agravante no R-6 da matrícula nº 221.738. A serventia judicial deverá conferir essa correspondência antes de expedir a comunicação, individualizando a constrição cuja baixa se determina e observando as formalidades legais de cumprimento da ordem.

A realização da alienação desloca a satisfação do crédito para seu produto, observada a disciplina do art. 908 do CPC. Isso não implica quitação de eventual saldo da execução nem autoriza cancelar outros ônus ou constrições de processos distintos. Tampouco interfere nos direitos do titular do domínio ou de terceiros estranhos ao objeto expropriado.

Por fim, o preço foi depositado pela arrematante. Seu levantamento pelo exequente é matéria distinta e não está abrangido pelo recurso. A destinação dos valores, a necessidade de cautelas para sua liberação e eventual concurso de credores permanecem sob apreciação do d. Juízo de origem.

Ante o exposto, **COM FUNDAMENTO NO ART. 932, V, A, DO CPC, CONHEÇO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO E DOU-LHE PROVIMENTO PARA REFORMAR O ITEM 1 DA DECISÃO AGRAVADA E DETERMINAR AO D. JUÍZO DE ORIGEM:**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
38
Carimbado Eletronicamente

A) A EXPEDIÇÃO, EM FAVOR DE ALRAN PATRIMONIAL LTDA., DA CARTA DE ARREMATAÇÃO EXCLUSIVAMENTE DOS DIREITOS E AÇÕES AQUISITIVOS DOS EXECUTADOS DECORRENTES DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA RELATIVA À LOJA 161 DO EDIFÍCIO MIDTOWN NOVA IPANEMA, VINCULADA À MATRÍCULA Nº 221.738 DO 9º REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL, NOS ESTRITOS LIMITES DO EDITAL E DO AUTO, APÓS CONFERÊNCIA DOS REQUISITOS EXIGÍVEIS DO ART. 901, §§ 1º E 2º, DO CPC, SEM ATRIBUIÇÃO DE DOMÍNIO PLENO E PRESERVADA A QUALIFICAÇÃO REGISTRAL PERTINENTE;

B) A EXPEDIÇÃO DE OFÍCIO AO 9º REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL PARA A BAIXA EXCLUSIVAMENTE DA PENHORA CONSTITUÍDA NA EXECUÇÃO Nº 0017096-17.2019.8.19.0209 E INDICADA NO R-6 DA MATRÍCULA Nº 221.738, MEDIANTE PRÉVIA CONFERÊNCIA DA CORRESPONDÊNCIA ENTRE O ASSENTAMENTO E A CONSTRIÇÃO QUE DEU SUPORTE À ALIENAÇÃO, OBSERVADAS AS FORMALIDADES LEGAIS DE CUMPRIMENTO DA ORDEM E PRESERVADOS OS DEMAIS GRAVAMES E OS DIREITOS DE TERCEIROS.

RESSALTE-SE, POR FIM, QUE A MERA PENDÊNCIA DO RECURSO EXCEPCIONAL NÃO IMPEDE A ADOÇÃO DESSAS PROVIDÊNCIAS, RESSALVADO O CUMPRIMENTO DE EVENTUAL ORDEM SUSPENSIVA SUPERVENIENTE EMANADA DO ÓRGÃO COMPETENTE. ESTE PRONUNCIAMENTO NÃO AUTORIZA O LEVANTAMENTO DO PRODUTO DA ARREMATAÇÃO E NÃO DECIDE NOVAMENTE AS NULIDADES OBJETO DAS IMPUGNAÇÕES ANTERIORES.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
39
Carimbado Eletronicamente

Publique-se.

Intimem-se as partes.

Dê-se ciência ao Condomínio interessado.

Comunique-se ao d. Juízo de origem.

Rio de Janeiro, data da assinatura eletrônica.

DESEMBARGADOR SÉRGIO WAJZENBERG

RELATOR

ASSINADO DIGITALMENTE