



DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0054452-47.2026.8.19.0000

AGTE: VALERIA ALVES HORTA LOPES

**AGDO: ESPÓLIO DE REGINA AMARAL DE SALLES
REP/P/S/INV PEDRO AUGUSTO AMARAL DE SALLES**

**AGDO: ESPÓLIO DE JOÃO NECÉSIO TAVARES FERREIRA
DE SALLES REP/P/S/ INV PEDRO AUGUSTO DE
SALLES**

AGDO: ELIANE ALVES RAJÃO

AGDO: ALINE ALVES RAJÃO

RELATORA: *DESEMBARGADORA MARIA REGINA NOVA*

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de atribuição de efeito suspensivo, interposto por **VALERIA ALVES HORTA LOPES** contra o item 5.2 da decisão proferida pelo Juízo da 19ª Vara Cível da Comarca da Capital, nos autos do cumprimento de sentença nº 0039745-34.1990.8.19.0001 em que são exequentes **ELIANE ALVES RAJAO E OUTRA**.

A decisão agravada consignou que a penhora do imóvel situado na Avenida Alfredo Balthazar da Silveira nº 289, Bloco 01, apartamento 803, Recreio dos Bandeirantes, incidiu sobre direitos e ação, e não sobre a propriedade, uma vez que a executada figurava apenas como promitente compradora, sem registro da escritura do negócio jurídico na matrícula do imóvel. Assentou ser descabida a

**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO****AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0054452-47.2026.8.19.0000**

pretensão de que o leilão de direitos aquisitivos resultasse na transmissão da plena propriedade sem anuência do proprietário registral e sem o devido processo legal, ressaltando a hipótese de anuência do promitente vendedor ou prova da quitação. Indeferiu, assim, o pedido de expedição de ofício ao 9º Ofício do Registro de Imóveis para determinar o registro da carta de arrematação como plena propriedade e determinou a expedição de nova carta, com indicação expressa de que a arrematação recaiu exclusivamente sobre os direitos aquisitivos da executada, intimando a arrematante para o recolhimento das custas e para a juntada de certidão atualizada de ônus reais.

A agravante sustenta que arrematou o imóvel em hasta pública pelo valor de R\$ 380.000,00, tendo sido lavrado o auto de arrematação e posteriormente expedida a respectiva carta. Afirma que, após o pagamento do preço, das custas e do ITBI, o 9º Ofício do Registro de Imóveis recusou o registro em razão de o bem permanecer formalmente registrado em nome de POLI-CITY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. Acrescenta que a decisão agravada adotou premissa fática equivocada, pois consta dos autos escritura de promessa de compra e venda na qual a promitente vendedora declarou integralmente recebido o preço e concedeu aos compradores ampla, geral e irrevogável quitação. Defende que os executados possuíam direito consolidado à obtenção do título definitivo de domínio e que, com a arrematação, sub-rogou-se integralmente nessa posição jurídica. Alega que a arrematação judicial constitui modalidade

**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO****AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0054452-47.2026.8.19.0000**

originária de aquisição e que a carta de arrematação é título judicial apto à transferência da propriedade. Invoca precedentes deste Tribunal em que, segundo afirma, foi reconhecida a possibilidade de registro da propriedade plena em hipóteses de arrematação de “direito e ação”. Sustenta, ainda, inexistir violação à isonomia entre os licitantes, uma vez que o edital e o auto de arrematação informavam que a matrícula permanecia em nome da POLI-CITY, que esta havia vendido o imóvel aos executados em 24/04/1996 e que a alienação judicial recaía sobre “direito e ação”. A agravante afirma, também, que a arrematação foi homologada, que efetuou os pagamentos pertinentes, recolheu ITBI e custas e recebeu a Carta de Arrematação, sustentando que a posterior expedição de novo título, com limitação expressa aos direitos aquisitivos, modificaria substancialmente o conteúdo e os efeitos da carta anteriormente expedida. Invoca, a esse respeito, o artigo 903 do Código de Processo Civil e a estabilidade da arrematação.

Quanto ao pedido de efeito suspensivo, sustenta que a determinação de imediata expedição de nova carta, com limitação do objeto aos direitos aquisitivos, e de recolhimento das respectivas custas poderá consolidar situação registral prejudicial, mediante substituição do título judicial existente por outro de conteúdo mais restrito. Afirma que a probabilidade do direito decorre da prova da quitação integral, da previsão contratual do direito à aquisição definitiva, da natureza originária da arrematação e dos precedentes deste Tribunal mencionados nas razões recursais. Requer, em caráter suspensivo, que

**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO****AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0054452-47.2026.8.19.0000**

sejam sustadas a expedição da nova Carta de Arrematação e a obrigação de recolhimento das respectivas custas até o julgamento definitivo do recurso. No mérito, postula a reforma da decisão para reconhecer a aptidão da arrematação à transferência da propriedade plena e determinar o registro em seu nome, formulando pedidos subsidiários de complementação do título judicial e de consideração da alegada quitação integral do preço perante a POLI-CITY.

É o relatório. **DECIDO.**

Nos termos do artigo 995, parágrafo único, do Código de Processo Civil, a eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa pelo Relator quando da imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso.

Em sede de cognição sumária, própria deste momento processual, vislumbro a presença de ambos os requisitos legais.

Infere-se dos elementos trazidos no recurso, que a arrematação já havia sido realizada, tendo sido lavrado o respectivo auto e expedida carta de arrematação. A própria decisão agravada registra que o auto se encontra à fl. 1.803 e a carta à fl. 2.313, determinando agora a expedição de novo título, para nele fazer constar que a alienação judicial teria recaído exclusivamente sobre os direitos aquisitivos da executada.

**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO****AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0054452-47.2026.8.19.0000**

A controvérsia, portanto, não se limita à mera correção formal do título judicial. A providência determinada pelo Juízo de origem possui aptidão, em princípio, para alterar substancialmente a extensão jurídica atribuída à aquisição realizada em hasta pública, sobretudo porque a carta anteriormente expedida não continha a limitação agora determinada. Além disso, merece consideração a alegação da agravante de que os promitentes compradores originários teriam integralmente quitado o preço ajustado com a proprietária registral, circunstância que, segundo a própria fundamentação da decisão recorrida, mostra-se juridicamente relevante.

Com efeito, ao fundamentar a decisão, o Juízo de origem consignou que o Poder Judiciário não poderia alienar direito que o executado não possuísse, "ressalvada a hipótese de anuência do promitente vendedor ou prova da quitação".

Precisamente nesse ponto reside questão que recomenda maior aprofundamento por ocasião do julgamento colegiado. A agravante afirma existir nos autos Escritura de Promessa de Compra e Venda, lavrada perante o 14º Ofício de Notas, Livro 4158, na qual constaria que o preço total da unidade imobiliária, então fixado em R\$ 65.685,00, teria sido integralmente pago, com concessão, pela promitente vendedora, de "ampla, rasa, geral e irrevogável quitação". Sustenta, ainda, que o instrumento asseguraria aos adquirentes,

**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO****AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0054452-47.2026.8.19.0000**

cumprido o pagamento, o direito à obtenção do título definitivo de domínio.

Sem antecipar conclusão definitiva sobre a extensão jurídica da arrematação — matéria que deverá ser apreciada por ocasião do julgamento do mérito recursal —, a circunstância apontada revela plausibilidade suficiente à tese da agravante, sobretudo porque a existência de quitação integral pode repercutir diretamente na definição da posição jurídica que integrava o patrimônio dos executados e que veio a ser objeto da expropriação judicial.

Também merece exame mais detido a incidência do artigo 903 do CPC, invocado pela recorrente, diante da alegação de que a arrematação já se encontrava aperfeiçoada, com pagamento do preço e expedição da respectiva carta, antes da determinação de substituição do título por outro contendo limitação expressa quanto à natureza dos direitos adquiridos.

A questão relativa à natureza jurídica da aquisição decorrente da arrematação, bem como à possibilidade de a arrematante sub-rogar-se na integralidade da posição jurídica anteriormente titularizada pelos promitentes compradores, demanda, igualmente, exame aprofundado à luz das particularidades do caso concreto e dos precedentes indicados no recurso.



DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0054452-47.2026.8.19.0000

Nesse contexto, verifica-se, neste momento processual, probabilidade suficiente de acolhimento, ao menos em parte, da pretensão recursal, preenchendo-se o primeiro requisito previsto no parágrafo único do artigo 995 do CPC.

O requisito do *periculum in mora* igualmente se encontra configurado.

A decisão agravada determinou a expedição imediata de nova carta de arrematação, na qual deverá constar expressamente que a alienação judicial recaiu apenas sobre os direitos aquisitivos relativos ao imóvel, tendo, ainda, determinado à agravante o recolhimento das custas correspondentes.

O cumprimento imediato dessa determinação, antes do pronunciamento deste Tribunal acerca da controvérsia, poderá produzir alteração relevante na situação jurídica decorrente da arrematação, mediante a substituição do título judicial anteriormente expedido por outro cujo conteúdo é expressamente mais restritivo.

Há, portanto, risco concreto de que, durante o processamento deste recurso, sejam praticados atos processuais e registrais de difícil reversão, com potencial repercussão sobre a posição jurídica da arrematante e, eventualmente, de terceiros.

Ademais, a continuidade dos atos executivos no processo originário, enquanto pendente discussão acerca da extensão e

**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO****AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0054452-47.2026.8.19.0000**

eficácia da arrematação já realizada, poderá ensejar a superveniência de novos atos incompatíveis com a solução que venha a ser adotada pelo órgão colegiado, comprometendo a utilidade prática do julgamento deste agravo.

Em contrapartida, a suspensão temporária do feito originário não se revela, neste juízo preliminar, capaz de ocasionar prejuízo irreversível às partes, tratando-se de providência de natureza provisória destinada exclusivamente a preservar o estado de fato e de direito existente até que a controvérsia seja apreciada pelo órgão julgador.

Desse modo, a ponderação entre os interesses envolvidos recomenda, neste momento, a preservação do estado atual das coisas, evitando-se a produção de efeitos que possam tornar inócua ou excessivamente onerosa eventual decisão favorável à agravante.

Encontram-se, portanto, presentes, em análise superficial, a probabilidade de provimento do recurso e o risco de dano grave ou de difícil reparação, nos exatos termos exigidos pelo artigo 995, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, **DEFIRO pedido de efeito suspensivo para determinar a suspensão do feito originário, até o julgamento do mérito deste recurso**, ficando, por consequência, sustados os efeitos da decisão agravada e a prática de atos de cumprimento dela



DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 0054452-47.2026.8.19.0000

decorrentes, especialmente a expedição de nova Carta de Arrematação contendo limitação do objeto aos direitos aquisitivos, bem como a exigência de recolhimento das custas correspondentes.

2) À parte agravada para, querendo, oferecer resposta.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargadora MARIA REGINA NOVA.

Relatora.