

Órgão	5ª Turma Cível
Processo N.	AGRAVO DE INSTRUMENTO 0709804-08.2025.8.07.0000
AGRAVANTE(S)	LUCAS BEVILACQUA CABIANCA VIEIRA
AGRAVADO(S)	AGENOR LUIS NASCIMENTO MAIA e INES APARECIDA BAPTISTA DO NASCIMENTO
Relatora	Desembargadora LUCIMEIRE MARIA DA SILVA
Acórdão N°	2036488

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATACÃO DE IMÓVEL. PEDIDO DE BAIXA DE PENHORA NA MATRÍCULA. CARTA DE ARREMATACÃO EXPEDIDA E REGISTRADA. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. TERCEIRO DE BOA-FÉ. DESNECESSIDADE DE AGUARDAR TRÂNSITO EM JULGADO DE RECURSO INTERPOSTO PELO DEVEDOR. CANCELAMENTO DA CONSTRUCÃO. CABÍVEL. DECISÃO REFORMADA.

1. O cerne da controvérsia cinge-se em aferir se cabível a baixa de penhora em imóvel, após expedição e registro de carta de arrematação.
2. A arrematação judicial, com expedição e registro da carta de arrematação, configura aquisição originária da propriedade, conferindo ao arrematante o direito de receber o bem livre de ônus anteriores, os quais se sub-rogam no preço da hasta pública. Precedente do STJ.
3. A existência de recurso pendente interposto pelo devedor não impede o reconhecimento da eficácia da arrematação, quando já consumada com a imissão na posse e o registro da carta no cartório de imóveis.
4. A penhora determinada pelo juízo de origem deve ser cancelada, por força da arrematação regularmente realizada e registrada, sendo irrelevante eventual discussão futura, que deverá ser veiculada em ação própria. Precedente STJ.
5. Deu-se provimento ao agravo de instrumento.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 5ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, LUCIMEIRE MARIA DA SILVA - Relatora, LEONOR AGUENA - 1º Vogal e ANA CANTARINO - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador FÁBIO EDUARDO MARQUES, em proferir a seguinte decisão: CONHECER. DAR PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por LUCAS BEVILACQUA CABIANCA VIEIRA (arrematante) contra r. decisão proferida pelo ilustre Juízo da 14ª Vara Cível de Brasília que, no cumprimento de sentença nº 0038213-18.2014.8.07.0001, determinou a paralisação do processo até o julgamento do agravo de instrumento de n.º 0715911-05.2024.8.07.0000, nos seguintes termos (ID 229106822 do processo originário):

“A supressão de atos constitutivos atinentes ao bem arrematado deverá ocorrer somente após o trânsito em julgado da decisão sob id. 189610020, operada a preclusão da matéria, mesmo porque há recurso pendente da requerida alegando a nulidade da arrematação. Há que se prestigiar, em primeira abordagem, três vetores jurídicos, no tocante ao tema em voga - devido processo legal, preclusão e segurança jurídica, sem embargo de outros, do mesmo quilate jurídico.

Ademais, o pedido de baixa de penhora, determinada por outro juízo, deve ser formulado, logicamente, no processo respectivo, dirigido à autoridade judicial competente, uma vez que não incumbe a este juízo desconstituir ato judicial proferido por outro magistrado, em autos diversos e sob sua competência. No mais, a questão acerca da natureza jurídica da arrematação - se é forma originária ou derivada de aquisição da propriedade - reflete matéria nitidamente controversa, sob as acepções doutrinária e jurisprudencial. Aguarde-se a preclusão da decisão sob id. 189610020, conforme anteriormente determinado”.

Em suas razões recursais (ID 69887150), o arrematante afirma que adquiriu o imóvel leilado em abril de 2023, tendo sido expedida a carta de arrematação. Afirma que estão sendo obstados o pleno uso, o gozo e a disposição da propriedade adquirida ante a negativa do juízo de origem de proceder à baixa das penhoras existentes na matrícula do imóvel.

Afirma que requereu a expedição de ofício para determinar a baixa das penhoras existentes na matrícula do imóvel, todavia, o juízo de origem condicionou o prosseguimento do feito à preclusão do agravo de instrumento interposto pelo devedor.

Informa que o juízo de origem já havia condicionado o levantamento dos valores depositados em favor dos credores ao trânsito em julgado do agravo. Menciona que tal decisão deve atingir os credores, uma vez que não havia interesse do arrematante em recorrer, não podendo gerar preclusão em relação a si.

Argumenta que a parte devedora já apresentou diversos recursos, os quais foram todos improvidos pelo TJDF. Informa, inclusive, que os embargos à arrematação já foram julgados, tendo a decisão transitado em julgado. Afirma que o

único recurso pendente é o agravo em Recurso Especial, sendo que a decisão combatida refere-se à exceção de pré-executividade não acolhida.

Defende que nesse cenário não há motivos para aguardar o trânsito em julgado do agravo em Recurso Especial. Verbera que a segurança jurídica respalda o pedido do agravante, o qual arrematou o imóvel e procedeu ao depósito do valor do lance. Informa, inclusive, que a carta de arrematação foi devidamente registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis.

Aduz que a arrematação é aquisição originária da propriedade, e, portanto, deve o arrematante receber o bem livre de qualquer ônus. Defende que os débitos anteriores sub-rogam-se no preço, o qual foi devidamente depositado em juízo.

Por fim, requer a concessão de antecipação da tutela recursal para determinar a expedição de ofício ao 1º Ofício de Registro de Imóveis para que proceda ao cancelamento das penhoras existentes na matrícula do bem. No mérito, postula o provimento do recurso.

Preparo ao ID 69887524.

Inicialmente, o pedido liminar foi indeferido por esta Relatoria (ID 70121946 - Pág. 14).

O agravante opôs embargos de declaração em face da r. decisão.

Esta relatoria requereu esclarecimentos ao agravante quanto ao pedido recursal (ID 70393490 - Pág. 2).

A petição de esclarecimento foi recebida como emenda ao agravo de instrumento. Os embargos de declaração foram acolhidos para conceder efeitos infringentes e conceder a antecipação da tutela recursal para determinar ao Juízo de origem que fosse expedido ofício ao 1º Ofício de Registro de Imóveis determinando a baixa da penhora constante no R 17 da matrícula 77226 (ID 70592725 - Pág. 3).

Em contrarrazões (ID 71096372), os agravados pugnam pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

VOTOS

A Senhora Desembargadora LUCIMEIRE MARIA DA SILVA - Relatora

Presentes os pressupostos processuais, conheço do agravo de instrumento.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por LUCAS BEVILACQUA CABIANCA VIEIRA (arrematante) contra r. decisão proferida pelo ilustre Juízo da 14ª Vara Cível de Brasília que, no cumprimento de sentença nº 0038213-

18.2014.8.07.0001, determinou a paralisação do processo até o julgamento do agravo de instrumento de n.º 0715911-05.2024.8.07.0000, nos seguintes termos (ID 229106822 do processo originário):

“A supressão de atos constritivos atinentes ao bem arrematado deverá ocorrer somente após o trânsito em julgado da decisão sob id. 189610020, operada a preclusão da matéria, mesmo porque há recurso pendente da requerida alegando a nulidade da arrematação. Há que se prestigiar, em primeira abordagem, três vetores jurídicos, no tocante ao tema em voga - devido processo legal, preclusão e segurança jurídica, sem embargo de outros, do mesmo quilate jurídico.

Ademais, o pedido de baixa de penhora, determinada por outro juízo, deve ser formulado, logicamente, no processo respectivo, dirigido à autoridade judicial competente, uma vez que não incumbe a este juízo desconstituir ato judicial proferido por outro magistrado, em autos diversos e sob sua competência. No mais, a questão acerca da natureza jurídica da arrematação - se é forma originária ou derivada de aquisição da propriedade - reflete matéria nitidamente controversa, sob as acepções doutrinária e jurisprudencial. Aguarde-se a preclusão da decisão sob id. 189610020, conforme anteriormente determinado”.

Em suas razões recursais (ID 69887150), o arrematante afirma que adquiriu o imóvel leilado em abril de 2023, tendo sido expedida a carta de arrematação. Afirma que estão sendo obstados o pleno uso, o gozo e a disposição da propriedade adquirida ante a negativa do juízo de origem de proceder à baixa das penhoras existentes na matrícula do imóvel.

Afirma que requereu a expedição de ofício para determinar a baixa das penhoras existentes na matrícula do imóvel, todavia, o juízo de origem condicionou o prosseguimento do feito à preclusão do agravo de instrumento interposto pelo devedor.

Informa que o juízo de origem já havia condicionado o levantamento dos valores depositados em favor dos credores ao trânsito em julgado do agravo. Menciona que tal decisão deve atingir os credores, uma vez que não havia interesse do arrematante em recorrer, não podendo gerar preclusão em relação a si.

Argumenta que a parte devedora já apresentou diversos recursos, os quais foram todos julgados improcedentes pelo TJDF. Informa, inclusive, que os embargos à arrematação já foram julgados, tendo a decisão transitado em julgado. Afirma que o único recurso pendente é o agravo em Recurso Especial, cuja decisão combatida refere-se à exceção de pré-executividade não acolhida.

Defende que nesse cenário não há motivos para aguardar o trânsito em julgado do agravo em Recurso Especial. Verbera que a segurança jurídica respalda o pedido do agravante, o qual arrematou o imóvel e procedeu ao depósito do valor do lance. Informa, inclusive, que a carta de arrematação foi devidamente registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis.

Aduz que a arrematação é aquisição originária da propriedade, e, portanto, deve o arrematante receber o bem livre de qualquer ônus. Defende que os débitos anteriores sub-rogam-se no preço, o qual foi devidamente depositado em juízo.

Por fim, requer a baixa do gravame ao R17, da matrícula n. 77226 do imóvel.

Entendo que assiste razão ao agravante.

Vejamos.

O cerne da controvérsia cinge-se em aferir se cabível a baixa de penhora em imóvel, após expedição de carta de arrematação.

Permito-me reiterar as razões declinadas por ocasião da análise do pedido liminar.

Na origem, o arrematante, ora agravante, apresentou petição solicitando o cancelamento das penhoras existentes na matrícula do imóvel, ao fundamento de que já foi expedida a carta de arrematação e depositado o valor do preço do imóvel em Juízo. Argumenta que deve receber o bem desembaraçado e livre das penhoras.

Este recurso limita-se ao pedido de liberação de penhora realizada pelo ilustre Juízo de origem (gravame ao R17, da matrícula n. 77226).

Pois bem.

Compulsando os autos de origem verifico que já foram expedidos e assinados o auto e a carta de arrematação (ID 157573661 e ID 166860124). Os embargos à arrematação foram indeferidos, sendo que o recurso interposto da decisão de indeferimento não foi provido (processo nº 0721690-69.2023.8.07.0001). Verifica-se, ainda, que foi interposto recurso contra a decisão que determinou a expedição de carta de arrematação e de desocupação do imóvel, todavia, o recurso não foi conhecido (AI 0735147-74.2023.8.07.0000 - ID 173119871).

Cumprе mencionar, ainda, que o arrematante já foi imitado na posse do imóvel, em 21/09/2023, conforme certidão do Oficial de Justiça (ID 172798596, na origem).

Assim sendo, constata-se que o pedido do arrematante/agravante não está condicionado à preclusão do julgamento do recurso interposto pelo devedor, uma vez que a carta de arrematação já foi assinada e o bem já foi entregue ao arrematante. Portanto, trata-se de ato jurídico perfeito, acabado e irretratável, conforme prevê o art. 903 do CPC.

Nesse contexto, ainda que eventual recurso do devedor venha a ser provido não alterará o direito do arrematante, terceiro de boa-fé, de permanecer com a propriedade do imóvel.

Inclusive, a arrematação já foi registrada na matrícula do imóvel, conforme documento de ID 174216106, na origem. Assim, eventual nulidade da arrematação somente poderá ser discutida em ação anulatória.

Nesse sentido, vejamos o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

“RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. PROCESSUAL CIVIL E CONSTITUCIONAL. EXECUÇÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. DECISÃO QUE DECLAROU A NULIDADE DE TODOS OS ATOS PRATICADOS A PARTIR DA PENHORA DO IMÓVEL CONSTRITADO, TORNANDO SEM EFEITO A CARTA DE ARREMATAÇÃO EXPEDIDA . ACÓRDÃO RECORRIDO QUE DENEGOU A ORDEM COM BASE

EM VÁRIOS FUNDAMENTOS ESSENCIAIS E AUTÔNOMOS. RECURSO ORDINÁRIO QUE IMPUGNA APENAS UM DELES. NÃO OBSERVÂNCIA DO ART. 932, III, DO CPC/2015 . RECURSO NÃO CONHECIDO. 1. O recurso ordinário foi interposto contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça que denegou mandado de segurança impetrado contra decisão que, no feito executivo, declarou a nulidade de todos os atos praticados a partir da penhora do imóvel construído, tornando sem efeito a carta de arrematação. 2 . O aresto recorrido, em suma, alicerçou-se nos seguintes fundamentos: (a) a arrematação está eivada de vícios insanáveis, quais sejam, (a.1) o imóvel foi alienado com divergência no registro a respeito de sua propriedade e metragem, pois não pertence apenas ao executado e possui área efetivamente menor a informada; (a.2) não houve intimação pessoal do executado da data da alienação judicial, nos termos do art. 687, § 5º, do CPC de 1973 (anteriormente à alteração promovida pela Lei 11 .382/2006); (a. 3) eventual configuração de bem de família e preço vil; (b) desnecessidade de ajuizamento de ação anulatória; e (c) possibilidade de reconhecimento de ofício da nulidade no bojo da execução. 3. Nas razões do recurso ordinário, a parte recorrente limitou-se a afirmar que a arrematação seguiu todos os ritos legais aplicáveis, sendo perfeita, acabada e irretratável, de maneira que não poderia ser anulada senão por ação anulatória . Contudo, não impugnou todos os mencionados fundamentos essenciais e autônomos do acórdão recorrido, os quais corroboram a nulidade do feito executivo a partir da penhora e são capazes de, por si sós, manter a conclusão de denegação da segurança. 4. Por ausência de impugnação de fundamentos essenciais do acórdão recorrido, não merece ser conhecido o recurso ordinário, com fundamento no art. 932, III, do CPC de 2015. 5. Ainda que analisado o único fundamento impugnado na petição do recurso ordinário, o recurso não seria acolhido. Isso, porque esta Corte de Justiça consagra orientação de que a arrematação pode ser impugnada nos próprios autos da execução, mediante petição do interessado, ou invalidada, de ofício, caso haja nulidade. Todavia, após expedida a carta de arrematação com respectivo registro do título translativo no Registro de Imóveis, nos termos do art . 1.245 do CC/2002, a sua desconstituição somente pode ser pleiteada na via própria, ou seja, por meio de ação anulatória (CPC/1973, arts. 486 e 694; CPC/2015, art. 903, § 4º). 6. Na hipótese em exame, não houve o registro da carta de arrematação no cartório imobiliário, de maneira que não há falar em necessidade de ajuizamento de ação anulatória para viabilizar a decretação da nulidade da arrematação. 7. Recurso ordinário não conhecido.” (STJ - RMS: 57566 SC 2018/0115632-8, Relator.: Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), Data de Julgamento: 11/09/2018, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 17/09/2018).

Desse modo, entendo que o pedido do arrematante não pode ser indeferido ao argumento de que se deve aguardar a preclusão do recurso interposto pelo devedor.

A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a propriedade do bem adquirido em hasta pública equipara-se ao modo de aquisição originária da propriedade. Desse modo, o arrematante adquire a propriedade livre de quaisquer ônus sobre o imóvel. Assim sendo, os débitos anteriores à arrematação sub-rogam-se no preço da hasta.

Nesse sentido, vejamos o entendimento da Corte Especial:

“EXECUÇÃO FISCAL - IPTU - ARREMATAÇÃO DE BEM IMÓVEL - AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA - INEXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DO ARREMATANTE - APLICAÇÃO DO ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN. 1. A arrematação de bem móvel ou imóvel em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, de maneira que os débitos tributários anteriores à arrematação sub-rogam-se no preço da hasta. 2. Agravo regimental não provido.” (AgRg no Ag nº 1.225.813/SP, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 8/4/2010) (grifou-se).

"PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. ADJUDICAÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN. OCORRÊNCIA. OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA PROPTER REM. EXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. 1. Discute-se nos autos se o credor-exequente (adjudicante) está dispensado do pagamento dos tributos que recaem sobre o imóvel anteriores à adjudicação. 2. Arrematação e adjudicação são situações distintas, não podendo a analogia ser aplicada na forma pretendida pelo acórdão recorrido, pois a adjudicação pelo credor com dispensa de depósito do preço não pode ser comparada a arremate por terceiro. 3. A arrematação em hasta pública extingue o ônus do imóvel arrematado, que passa ao arrematante livre e desembaraçado de tributo ou responsabilidade, sendo, portanto, considerada aquisição originária, de modo que os débitos tributários anteriores à arrematação sub-rogam-se no preço da hasta. Precedentes: REsp 1.188.655/RS, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJe 8.6.2010; AgRg no Ag 1.225.813/SP, Rel. Min. Eliana Calmon, Segunda Turma, Documento: 1125472 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJe: 11/06/2012Página 18 de 9Superior Tribunal de Justiça DJe 8.4.2010; REsp 909.254/DF, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma DJe 21.11.2008. (...).Recurso especial provido." (REsp nº 1.179.056/MG, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 21/10/2010) (grifou-se).

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. ARREMATAÇÃO. BEM HIPOTECADO. A arrematação extingue a hipoteca, tanto que o credor hipotecário tenha sido intimado da realização da praça, posto que tem conteúdo de aquisição originária, livre dos ônus que anteriormente gravavam o bem por esse meio adquirido." (REsp nº 40.191/SP, Rel. Ministro Dias Trindade, Quarta Turma, DJ 21/3/1994, p. 5.490). (grifou-se).

Destarte, a arrematação em hasta pública extingue o ônus do imóvel arrematado, que passa ao arrematante livre e desembaraçado de tributo ou responsabilidade em decorrência da sub-rogação dos débitos do imóvel anteriores à arrematação no preço da hasta.

Desse modo, a carta de arrematação expedida com observância dos requisitos do art. 901, § 2º, do CPC é suficiente para que haja a transferência da propriedade em favor do agravante, sendo despicando o cancelamento das penhoras antecedentes.

No caso, ao que tudo indica, verifico que não houve óbice para a transferência da propriedade do imóvel em favor do arrematante, uma vez que a carta de arrematação foi devidamente registrada na matrícula do imóvel, conforme documento de ID 174216106, na origem. Logo, o agravante já é o proprietário do imóvel, uma vez que a carta de arrematação já foi registrada.

Neste contexto, considerando que a penhora registrada sob número R17 (ID 140801252) foi determinada pelo Juízo de origem, tem-se que a constrição deverá ser cancelada, em face da arrematação do bem em hasta pública, já tendo sido expedida e averbada a carta de arrematação na matrícula do imóvel.

DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO ao agravo de instrumento** para determinar que o Juízo de origem expeça mandado ao 1º Ofício de Registro de Imóveis determinando a baixa da penhora constante no R 17 da matrícula 77226.

É o meu voto.

A Senhora Desembargadora LEONOR AGUENA - 1º Vogal

Com o relator

A Senhora Desembargadora ANA CANTARINO - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECER. DAR PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME