

Órgão	7ª Turma Cível
Processo N.	APELAÇÃO CÍVEL 0737764-67.2024.8.07.0001
APELANTE(S)	ANDRESSA CAROLINA MOCCELINI
APELADO(S)	NÃO HÁ
Relator	Desembargador FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA
Acórdão Nº	2014017

EMENTA

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ARREMATACÃO DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. CANCELAMENTO DE GRAVAMES ANTERIORES. DESNECESSIDADE DE RECOLHIMENTO DE EMOLUMENTOS PELO ARREMATANTE. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou improcedente o pedido de retificação da averbação vinculada à matrícula registrada no fólio registral de imóveis, para incluir o cancelamento dos registros de gravames anteriores à arrematação. Sustenta a apelante que a arrematação em hasta pública configura forma originária de aquisição da propriedade, motivo pelo qual junto com o registro da carta respectiva deve ser realizada a baixa dos gravames incidentes sobre o imóvel sem a obrigatoriedade de recolhimento dos emolumentos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se, em razão da natureza originária da arrematação judicial, devem ser cancelados os gravames anteriores ao registro da carta de arrematação; (ii) estabelecer se é legítima a exigência de emolumentos cartorários da arrematante para efetivar o cancelamento de tais gravames.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A arrematação judicial constitui forma originária de aquisição da propriedade, rompendo vínculos com ônus e gravames preexistentes, exceto aqueles expressamente mantidos em edital, conforme entendimento reiterado do TJDFT.

4. Os débitos condominiais e tributários de natureza *propter rem* que originaram os registros em referência sub-rogam-se no preço da arrematação, conforme disposto no edital da hasta pública e nos arts. 908, §1º, do CPC e 130, parágrafo único, do CTN, não podendo recair sobre o arrematante.

5. A alienação fiduciária registrada foi expressamente quitada antes da arrematação, conforme consignado no edital, o que afasta qualquer impedimento ao registro da carta de arrematação.

6. O cancelamento dos registros das penhoras deve ser realizado independentemente de recolhimento de emolumentos pela arrematante, pois o ônus pela existência dos gravames não pode ser transferido ao terceiro adquirente, nos termos do art. 903 do CPC e da jurisprudência consolidada.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. A arrematação judicial configura forma originária de aquisição da propriedade, não se transmitindo ao arrematante os gravames preexistentes ao ato. 2. As penhoras decorrentes de débitos de natureza *propter rem* sub-rogam-se no preço da arrematação e devem ser canceladas independentemente de iniciativa ou custeio pela arrematante. 3. Não é legítima a exigência de emolumentos da arrematante para o cancelamento de gravames anteriores, sendo ônus do devedor ou da massa falida.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 221, IV, 903 e 908, §1º; CTN, art. 130, parágrafo único; Lei 6.015/73, art. 14. *Jurisprudência relevante citada:* TJDF, Ap. Cív. 0714411-24.2022.8.07.0015, Rel. Des. Fernando Habibe, 4ª Turma Cível, j. 01.12.2021; TJDF, Ag. Inst. 0723028-52.2021.8.07.0000, Rel. Des. Leonardo Roscoe Bessa, 6ª Turma Cível, j. 10.11.2021; TJRS, Ag. Inst. 5162651-15.2022.8.21.7000, Rel. Des. Jorge André Pereira Gailhard, 5ª Câmara Cível, j. 25.10.2023.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 7ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA - Relator, ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO - 1º Vogal e SANDRA REVES - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador MAURICIO SILVA MIRANDA, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. PROVIDO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 03 de Julho de 2025

Desembargador FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA
Relator

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por ANDRESSA CAROLINA MOCCELINI contra sentença que julgou o pedido improcedente, nos autos da ação de retificação de registro na qual se busca a baixa dos gravames averbados na matrícula do imóvel arrematado em processo judicial sem o recolhimento de emolumentos.

Nas razões recursais, a apelante defende que a arrematação revela-se em forma de aquisição originária da propriedade, de modo que eventuais gravames existentes e averbados junto à matrícula no imóvel devem ser cancelados sem ônus para a arrematante.

Explica que arrematou o imóvel registrado sob a matrícula n. 18.976, junto ao 2º Registro de Imóveis do Distrito Federal, localizado na SCL/Norte, Quadra 205, bloco A, loja n. 09, Asa Norte, Brasília/DF, nos autos do processo que tramitou perante o Juízo da 13ª Vara Cível de Brasília.

Informa que após o processamento e julgamento de Dúvida Registrária foi determinado o registro da Carta de Arrematação com a baixa dos gravames existentes, e assim se procedeu, ou seja, a carta foi registrada sob o R18 e foram baixadas as penhoras objeto dos Registros n. R13 e R14 objeto da Av. 17, porém, não foram baixados os gravames de registros R12, R15 e R16, uma vez que oficial de registro condicionou a baixa ao recolhimento de emolumentos.

Aduz que a arrematação possui natureza de aquisição originária da propriedade, de modo que deve ser registrada sem nenhum ônus para o arrematante, por isso, devem ser cancelados os gravames ainda pendentes de cancelamento.

Ao final, requer o provimento da apelação para o fim de reformar a sentença e determinar a retificação da Av. 17, no sentido de que seja incluído o cancelamento dos R12, R15 e R16.

O recurso foi preparado.

A Procuradoria de Justiça se manifestou sob o ID n. 72066398.

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA - Relator

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Trata-se de apelação interposta por ANDRESSA CAROLINA MOCCELINI contra a sentença que julgou improcedente o pedido de retificação da Av. 17 para incluir o cancelamento dos gravames objeto dos registros R12, R15 e R16 do imóvel matriculado sob n. 18.976, junto ao Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Defende que a arrematação de imóvel em hasta pública é forma originária de aquisição da propriedade, de modo que a carta de arrematação deve ser registrada sem que a arrematante tenha que recolher emolumentos cartorários para baixa de gravames.

Em primeiro plano, deve ser destacado que os presentes autos foram distribuídos por prevenção, pois este relator lançou voto que veio a ser adotado pela e. Turma, de forma unânime, no julgamento da apelação interposta nos autos da Dúvida Registrária apresentada pelo oficial do 2º Ofício de Registro de Imóveis, processo n. 0714411-24.2022.8.07.0015, com o entendimento de que a arrematação, por configurar forma originária de aquisição da propriedade, a carta respectiva deveria ser registrada, mesmo existindo penhoras anteriores, pois não deve recair nenhum ônus sobre o referido bem em relação à arrematante.

Destaco a ementa do referido julgado nos seguintes termos:

APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA REGISTRAL. CARTA DE ARREMATAÇÃO. FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. REGISTRO. OBRIGATORIEDADE. DÉBITOS CONDOMINAIS ANTERIORES. NATUREZA PROPTER REM. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. QUITAÇÃO. HASTA PÚBLICA. SUB-ROGAÇÃO NO PREÇO.

1. A arrematação de imóvel em hasta pública é forma de aquisição originária da propriedade, conforme jurisprudência remansosa deste Tribunal de Justiça.

2. A carta de arrematação de imóvel deve ser registrada no fôlio correspondente, ainda que conste da matrícula do imóvel a existência de alienação fiduciária e de penhoras anteriores à hasta pública, mormente se consta do edital a informação de quitação do financiamento e se as dívidas que geraram as contrições forem débitos condominiais do próprio bem, portanto, de natureza propter rem, valores que se sub-rogam no preço.

3. Deu-se provimento ao recurso.

Ainda, vale destacar trecho do voto condutor, nos seguintes termos:

(...) De fato, a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios é remansosa no sentido de reconhecer a arrematação em hasta pública como forma originária de aquisição da propriedade.

Confira-se:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARREMATAÇÃO. FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. REGISTRO IMOBILIÁRIO. A arrematação em hasta pública constitui modalidade originária de aquisição da propriedade. O arrematante não possui vínculo com as relações jurídicas anteriores à arrematação, o que justifica a expedição de certidão na qual conste a ordem para prosseguirmos com o registro da Carta de Arrematação (art. 221, inciso IV da Lei 6.015/73)”.(Acórdão 1388616, [07043776920218070000](#), Relator: FERNANDO HABIBE, 4ª Turma Cível, data de julgamento: 1/12/2021, publicado no DJE: 13/12/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

O que significa dizer, a partir da análise do referido julgado, que não se opõe ao arrematante eventuais débitos anteriores à arrematação.

Nessa linha de raciocínio, em relação aos débitos constantes dos registros R13 e R14, verifica-se que se referem ao processo judicial no qual houve a arrematação.

Desse modo, os débitos alusivos as taxas condominiais não adimplidas ficam sub-rogados no preço de arrematação, o que inclusive constou do edital da hasta pública.

Quanto às penhoras relacionadas aos registros R15 e R16, também referentes a débitos de taxas condominiais, ficam sub-rogados, de igual modo, no preço, uma vez que vinculados/atrelados ao bem, ou seja, de natureza *propter rem*.

Inclusive, no edital eletrônico do imóvel constou, naquilo que interessa, o seguinte:

*“(…) DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) E OUTRAS: Conforme certidão nº 319145815722021 constam débitos de IPTU/TLP no total de R\$ 920,053 em 18/10/2021 (ID 106955213). Caberá ao interessado a verificação de débitos incidentes sobre o imóvel, que não constem dos autos (art. 18 da Resolução 236/CNJ). **Os débitos anteriores à arrematação de natureza propter rem (por exemplo: débitos condominiais) e os débitos tributários anteriores (por exemplo: IPTU e TLP) sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, observada a ordem de preferência (§1º do artigo 908 do CPC e artigo 130 § único do Código Tributário Nacional – CTN).** Assim, os mencionados débitos deverão ser informados pelo Arrematante nos autos da execução para terem preferência sobre os demais créditos e débitos. (Art. 323, Art. 908, §1º e §2º do Código de Processo Civil e Art. 130, § único do Código Tributário Nacional).”. Sem grifos no original.*

Ainda no referido edital, consta no tópico dos ônus, recursos e processos pendentes, a existência de alienação fiduciária em favor da credora Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Pequenos Empresários, Microempresários e Microempreendedores do Distrito Federal, porém, **a dívida resta quitada.**

Desse modo, seja porque os débitos que deram origem às penhoras de registros R13, R14, R15, R16, relacionam-se a débitos condominiais (*propter rem*), seja porque constou expressamente do edital a sub-rogação no preço da arrematação, bem como restou expressa a quitação da alienação fiduciária, as constrições registradas à margem da matrícula do bem não podem servir de empecilho ao registro da carta de arrematação no fólio imobiliário, com a observação de que sobre o referido bem não deve recair nenhum dos ônus acima referidos.

Fincados os fundamentos, a sentença merece reforma apenas no que se refere a eventuais providências a serem tomadas pela arrematante para baixa das constrições, uma vez que a carta de arrematação, por si só, é suficiente para o registro da propriedade, de modo que o bem fique livre de quaisquer ônus.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso para julgar improcedente a dúvida registrária, devendo a carta de arrematação ser registrada no fólio respectivo, com esteio na fundamentação retro.

E como voto.

Desse modo, a arrematação, ao possuir natureza de forma de aquisição originária da propriedade, incorre que as penhoras pré-existentes à expedição da carta de arrematação devem ser canceladas, pois os débitos sub-rogam-se no preço da arrematação, conforme disposto no edital da hasta pública e nos arts. 908, §1º, do CPC e 130, parágrafo único, do CTN, especialmente pelo reconhecimento, no presente caso, da natureza *propter rem* das dívidas que originaram as constrações registradas junto à matrícula do imóvel.

Nesse passo, com o registro da carta de arrematação, todos os registros anteriores, sem exceção, devem ser cancelados, não importando se o juízo que determinou o registro da construção não coincide com o juízo na qual houve a arrematação.

Tanto que nas razões da apelação do julgamento da dúvida registrária se mencionou textualmente que as penhoras de R13, R14, R15 e R16, por corresponder a débitos de condomínio do próprio imóvel arrematado, não poderiam servir de empecilho ao registro da carta de arrematação.

Vai-se além.

Em que pese a previsão de recolhimento de emolumentos no registro de ato perante o fólio registral, consoante artigo 14 da Lei de Registros Públicos (6.015/73), na hipótese, além dos gravames não poderem servir de obstáculo ao registro da carta de arrematação, as penhoras devem ser canceladas, pois não deve recair nenhum ônus ao arrematante, *ex vi* do art. 903 do CPC, pois, como já retratado, trata-se de forma originária de aquisição da propriedade.

Tal conclusão implica em afirmar que não se pode condicionar o pagamento de emolumentos relativos ao cancelamento das penhoras em relação ao arrematante, pois, os referidos débitos foram sub-rogados no preço da arrematação, não possuindo o arrematante a obrigação de custear o cancelamento.

Em que pese a existência de julgados em sentido contrário, entendo que a jurisprudência majoritária coincide com a conclusão ora em destaque.

É o caso do julgado deste Tribunal citado na manifestação da Procuradoria Regional de ID 72066398, a que faço referência *in verbis*:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO INTERNO. PRETENSÕES DIVERSAS. JULGAMENTO CONJUNTO. DECISÃO AGRAVADA. DEFERIMENTO DA LIMINAR. CUMPRIMENTO INTEGRAL. MANUTENÇÃO DO OBJETO RECURSAL. REVERSIBILIDADE DA MEDIDA. NECESSIDADE DE CONFIRMAÇÃO PELO ÓRGÃO COLEGIADO. INCOMPETÊNCIA DA SEXTA TURMA CÍVEL. PREVENÇÃO DA RELATORA DE MANDADO DE SEGURANÇA ANTERIORMENTE IMPETRADO. INEXISTÊNCIA. COMPETÊNCIAS FUNCIONAIS DISTINTAS. PEDIDO LIMINAR. CANCELAMENTO DOS GRAVAMES ANOTADOS EM IMÓVEL E REGISTRO DE CARTA DE ARREMATÇÃO. AQUISIÇÃO DE BEM, A TÍTULO ORIGINÁRIO, LIVRE DE ÔNUS. ART. 903 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC). EXISTÊNCIA DE MAIS DE DUZENTOS GRAVAMES NO IMÓVEL ARREMATADO. EMOLUMENTOS. PAGAMENTO PELO ARREMATANTE. IMPOSSIBILIDADE. RESPONSABILIDADE DA MASSA FALIDA. INCLUSÃO COMO CRÉDITOS EXTRACONCURSAIS OU PREFERENCIAIS DA LEI Nº 11.101/05 (LEI DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL).

1. Embora o agravo interno contenha pretensão do recurso principal, no caso, a nulidade da decisão monocrática, por incompetência, é possível o julgamento conjunto dos recursos, em observância ao princípio da economia processual.

2. O deferimento de antecipação da tutela recursal por decisão monocrática não acarreta a perda superveniente do objeto, pois depende de confirmação pelo órgão colegiado, seja em razão da reversibilidade da medida, seja em razão do juízo de cognição sumária da decisão liminar.

3. Nos termos dos arts. 59, 61 e 62 do Código de Processo Civil (CPC), o registro ou a distribuição da petição inicial torna prevento o juízo competente (que não se confunde com a pessoa do juiz), em razão da matéria, da pessoa ou da função. A competência funcional, em

grau de recurso, é determinada pelo Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (RITJDFT).

4. Os arts. 21, 26 e 81 do RITJDFT dispõem que a competência para processamento e julgamento do mandado de segurança contra ato de juízes do Distrito Federal é das Câmaras Cíveis, enquanto o julgamento do agravo de instrumento compete a órgãos distintos, no caso, às Turmas Cíveis.

5. Não que se há falar de prevenção ou modificação, por conexão ou continência, de órgãos com competências distintas, sob pena de subversão das normas aplicáveis e confusão entre o órgão julgador colegiado e o relator designado. Precedentes.

6. O art. 903 do Código de Processo Civil (CPC), ao prever que, a assinatura do respectivo auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, trata de aquisição originária de propriedade. Esse benefício legal visa ao atendimento do interesse público consistente na satisfação do crédito após o interesse do maior número de interessados e à segurança jurídica do adquirente.

7. É injustificável o descumprimento de ordem judicial para registro da carta de arrematação pelo tabelião de notas, sob condição do pagamento dos emolumentos por parte do arrematante, terceiro, que não tem qualquer relação com as dívidas e com as centenas de anotações (penhoras, indisponibilidades) decorrentes das atividades da massa falida. Tal procedimento implica indevida obstrução ao exercício do direito do arrematante para o compelir a pagar desde logo os emolumentos.

8. Não há falar de prejuízo aos cofres públicos ou suposta isenção de taxas por meio de decisão judicial se o direito à percepção dos emolumentos devem ser exigidos da massa falida, responsável pelas anotações, ou mediante inclusão em créditos extraconcursais ou pela ordem de preferências creditórias da Lei nº 11.101/05 (Lei de Falências). Além disso, a massa recebeu a quantia de R\$ 6.200.000,00 (seis milhões e duzentos mil reais) com a venda do imóvel, de modo que não se depreende impossibilidade de arcar com as despesas de cartório.

9. Recursos conhecidos. Agravo interno não provido. Decisão liminar confirmada. Agravo de instrumento provido.

(Acórdão 1384529, 0723028-52.2021.8.07.0000, Relator(a): LEONARDO ROSCOE BESSA, 6ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 10/11/2021, publicado no DJe: 18/11/2021.). Sem grifos no original.

Vale citar ainda julgado do TJ/RS no mesmo sentido, *in verbis*:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. EMOLUMENTOS PARA CANCELAMENTO DE GRAVAMES. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DE PAGAMENTO PELOS ARREMATANTES. I. CUIDA-SE DE AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO CONTRA A DECISÃO QUE DETERMINOU A EXPEDIÇÃO DE CARTA DE ARREMATAÇÃO COM A MENÇÃO EXPRESSA DE CANCELAMENTO DE EVENTUAIS GRAVAMES, INDEPENDENTE DA EXISTÊNCIA DE EMOLUMENTOS PARA A RESPECTIVA BAIXA DESTES. II . AINDA QUE ESTEJA PREVISTO NO ART. 14, DA LEI Nº 6.015/73 E ART. 3º, DA LEI ESTADUAL Nº 12 .692/2006, QUE CUMPRE AO INTERESSADO DO TÍTULO A REGISTRO O ADIMPLEMENTO DOS EMOLUMENTOS, **HÁ ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NESTA CORTE NO SENTIDO DE QUE, EM CASO DE LEILÃO, NÃO É DE RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE O ADIMPLEMENTO DOS EMOLUMENTOS RELACIONADOS AOS GRAVAMES JÁ EXISTENTES ANTES DA ARREMATAÇÃO, MAS SIM DO DEVEDOR.** III. ADEMAIS, O CANCELAMENTO DOS GRAVAMES ANTERIORES É COROLÁRIO LÓGICO DA PRÓPRIA ARREMATAÇÃO, A QUAL CONSTITUI FORMA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE DE CARÁTER ORIGINÁRIO. **AGRAVO DESPROVIDO** . (Agravo de Instrumento, Nº 51626511520228217000, Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator.: Jorge André Pereira Gailhard, Julgado em: 25-10-2023)

Nesse sentido, o pedido autoral deve ser acolhido.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso para reformatar a sentença e julgar o pedido procedente para determinar que o cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis promova, sem a cobrança de emolumentos da arrematante, o cancelamento dos gravames anteriores à carta de arrematação, registrados sob os números R12, R15 e R16, da matrícula n. 18.976, retificando-se a Av. 17 para a inclusão dos referidos cancelamentos.

Sem condenação em custas e honorários advocatícios por se tratar de jurisdição voluntária, pois ausente a litigiosidade.

É como voto.

O Senhor Desembargador ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO - 1º Vogal

Com o relator

A Senhora Desembargadora SANDRA REVES - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECIDO. PROVIDO. UNÂNIME.