



PROCESSO Nº 0193445-53.2015.8.19.0001

APELANTE: ANDERSON PEREIRA EVANGELISTA

APELADO 1: ESPÓLIO DE GERALDO MOREIRA

**APELADO 2: CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DA CAPITAL/RJ**

RELATOR: DES. AGOSTINHO TEIXEIRA

**RECURSO DE APELAÇÃO. DÚVIDA SUSCITADA
PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA
CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE
CARTA DE ARREMATAÇÃO. ATO ADIADO DIANTE
DA NECESSIDADE DE CUMPRIMENTO DE
EXIGÊNCIAS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA
DÚVIDA. ARREMATAÇÃO JUDICIAL CONSISTE NO
MEIO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE EM SUA
FORMA ORIGINÁRIA. PRECEDENTES DESTES CM, TJ
E STJ. OCORRÊNCIA DE RUPTURA DE TODO E
QUALQUER VÍNCULO DO IMÓVEL. INOCORRÊNCIA
DE VIOLAÇÃO AO ART. 237 DA LRP. DÚVIDA QUE
DEVE SER JULGADA IMPROCEDENTE. SENTENÇA
QUE SE REFORMA. RECURSO AO QUAL SE JULGA
PROCEDENTE.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Processo nº **0193445-53.2015.8.19.0001**, em que é apelante **ANDERSON PEREIRA EVANGELISTA** e



apelados **ESPÓLIO DE GERALDO MOREIRA** e o **CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ**;

ACORDAM os Desembargadores integrantes do **CONSELHO DA MAGISTRATURA**, à unanimidade, em **conhecer e dar provimento ao recurso de apelação**, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/RJ, em razão de requerimento de registro de Carta de Arrematação, expedida pelo Juízo da 19ª Vara Cível da Comarca da Capital, extraída dos autos da Execução, movida pelo Condomínio do Edifício Chateau de Versailles, em face de Zilda Moreita de Souza, nos autos do processo nº 0097208-16.1999.8.19.0001, referente ao imóvel situado na Rua Macedo Sobrinho, nº 26, apartamento 102, Humaitá, nesta cidade, inscrito na matrícula nº 11.012.

Em sua inicial (fls. 02/03 – instruída com a documentação de fls. 04/108) o Oficial Suscitante esclarece ter deixado de proceder ao ato pleiteado em razão da necessidade de registro do título de propriedade da transmitente, Zilda Moreira de Souza

Cópia da Carta de Arrematação (fls. 19/108)

Cópia da certidão de ônus reais (fls. 42/45 e 105/106v.).

Em sede de impugnação (fls. 111/119 – instruída com os documentos de fls. 120/163) o interessado Geraldo Moreira aduz, em suma, que, por se tratar de tentativa de registro de aquisição **non domino**, ou seja, de tradição realizada por



quem não é o legítimo proprietário, o negócio deve ser reputado nulo, com fulcro nos artigos 850¹, 1.268, § 2º², do Código Civil e 301, inciso I³, do Código de Processo Civil, em vigor à época, e 5º, inciso LIV⁴, da Constituição da República. Relata que o Condomínio Chateau de Versailles, no ano de 1997, retirou o nome do proprietário Geraldo Moreira das cotas condominiais, impedindo que o mesmo fizesse o pagamento em nome próprio; ocorrendo esbulho do bem. Acrescenta que referido Condomínio ajuizou ação de cobrança de cotas condominiais em face de terceiro, processo nº 0097208-16.1999.8.19.0001, perante o Juízo da 19ª Vara Cível; impedindo, assim, que o verdadeiro proprietário e morador do apartamento, desde o ano de 1971, pudesse se defender, inobstante a apresentação de Embargos de Terceiros. Assevera que a pessoa de Zilda M. de Souza não consta do Fólio Reais e nunca residiu no bem. Informa a existência de ação em trâmite no Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca da Capital, processo nº 0086425-37.2014.8.19.0001, figurando como réus Anderson Pereira Evangelista, Maria da Conceição, Ronaldo Custódio de Lima e o Condomínio Chateau de Versailles, tendo em vista o imóvel ter ido a leilão em nome de quem não era seu proprietário, ou seja, no de Zilda M. de Souza. Pontua que por anos solicitou ao citado Condomínio o retorno de seu nome nos boletos das cotas condominiais, fato este que culminou em agressão ao idoso, ora interessado, conforme Boletim de Ocorrência anexado ao feito. Defende que as obrigações **propter rem** vinculam o titular do bem.

O interessado Anderson Pereira Evangelista também impugnou a presente dúvida (fls. 264/265), em síntese, alegando ser o atual proprietário do

¹ Art. 850. É nula a transação a respeito do litígio decidido por sentença passada em julgado, se dela não tinha ciência algum dos transatores, ou quando, por título ulteriormente descoberto, se verificar que nenhum deles tinha direito sobre o objeto da transação.

² Art. 1.268. Feita por quem não seja proprietário, a tradição não aliena a propriedade, exceto se a coisa, oferecida ao público, em leilão ou estabelecimento comercial, for transferida em circunstâncias tais que, ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, o alienante se afigure dono. (...)
§ 2º Não transfere a propriedade a tradição, quando tiver por título um negócio jurídico nulo.

³ Art. 301. Compete-lhe, porém, antes de discutir o mérito, alegar:
I - inexistência ou nulidade da citação; (...)

⁴ Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...)

LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;



imóvel em questão. Informa que o Juízo da 29ª Vara Cível se negou a expedir a segunda via da carta de arrematação, para cumprimento da exigência imposta pelo Oficial Suscitante. Pugna pela improcedência da dúvida.

Manifestação do Oficial Suscitante (fls. 167/168), destacando que o imóvel objeto do presente se encontra registrado em nome de Geraldo Moreira e sua mulher Antonia de Paula Moreira. Informa o surgimento de fato novo, consistente na insurgência daquele que figura como proprietário na matrícula do bem; relatando a existência do processo nº 0086425-37.2014.8.19.0001, que tramita perante a 3ª Vara Cível da Comarca da Capital, o qual poderá interferir na cadeia sucessória do Fólio Real. Destarte, reiterou os argumentos apresentados na exordial da dúvida.

Decisão (fls. 170) de suspensão do feito até a solução definitiva a ser proferida nos autos do processo nº 0086425-37.2014.8.19.0001.

Embargos de Declaração opostos pelo interessado Anderson Pereira Evangelista (fls. 171/172 – anexando a documentação de fls. 173/185), destacando que nos autos do processo nº 0086425-37.2014.8.19.0001, a parte autora busca a reintegração de posse, sem apresentar qualquer pedido de nulidade da arrematação.

Contrarrazões (fls. 187/188 – anexando os documentos de fls. 189/194) apresentadas pelo interessado Geral Moreira, em apertada síntese, destacando que na ação de reintegração de posse por ele ajuizada foram apontadas diversas nulidades.

Decisão (fls. 195) rejeitou os embargos aclaratórios.

Manifestação do interessado Anderson (fls. 197 – documentação fls. 198/207), requerendo o prosseguimento do feito, sob o fundamento de que a ação que deu ensejo à suspensão destes autos, transitou em julgado.



Petição do Espólio de Geraldo Moreira (fls. 208/209), informando a ausência do trânsito em julgado nos autos do processo nº 0086425-37.2014.8.19.0001.

Certidão exarada às fls. 212, no sentido de que não ocorreu o trânsito em julgado no feito lançado na petição de fls. 208.

Manifestação do Espólio de Geraldo Moreira (fls. 314/317 – instruída com os documentos de fls. 318/328), em síntese, aduzindo que Anderson Pereira Evangelista não possui legitimidade para exigir a transferência da propriedade do imóvel em questão. Informa acerca do ajuizamento de ação rescisória, a qual aguarda o julgamento do Recurso Especial interposto (AREsp 1969710/RJ – 2021/0259380-1), referente ao processo nº 0097208-16.1999.8.19.0001. Pugna pela observância da cadeia sucessória no Fólio Real, bem como, com o regular pagamento dos impostos incidentes. Pontua que a ação que se aguarda o trânsito em julgado é atinente à reintegração de posse, e não abarca decisão judicial para alteração na matrícula do bem. Destaca que o pedido para guia do ITD foi feito para Zilda M. de Souza, portanto, esta é quem deveria apresentar a carta de arrematação para registro. Argumenta que o trânsito em julgado nos autos da reintegração de posse não confere legitimidade ao apresentante para pedir a transferência da titularidade do apartamento.

Despacho exarado às fls. 330:

Despacho

Trata-se de feito de jurisdição voluntária, dúvida registral, distribuído nos idos de 2015, tendo como única exigência a apresentação de carta de arrematação. Passados sete anos, ainda pendente discussão sobre legitimidade. Cumpre destacar que a análise no presente procedimento deve se limitar à legalidade, pertinência ou a razoabilidade de exigência formulada em sede administrativa. Aqui não há espaço para dilação probatória e contraditório, como, ao que parece, vem ocorrendo. Por tal motivo, o feito deve ser encaminhado para o Ministério Público para que manifeste o interesse no feito, e, sendo o caso, com parecer de mérito.

Parecer do Ministério Público (fls. 336/337), oficiando pela procedência da dúvida.



Petição do suscitado Anderson (fls. 339) informando a ocorrência do trânsito em julgado no processo nº 0086425-37.2014.8.19.0001, consoante documentos de fls. 340/367.

Nova petição do interessado Anderson (fls. 375/376) requerendo a improcedência da dúvida.

Petição do Espólio de Geraldo Moreira (fls. 380/381), pleiteando a procedência da dúvida.

Sentença proferida às fls. 383/387, julgou a Dúvida procedente.

Embargos de Declaração opostos (407/409), os quais foram rejeitados às fls. 413/415, mantendo a sentença na integralidade de seus termos.

Recurso de Apelação interposto pelo suscitado Anderson Pereira Evangelista (fls. 432/435), em síntese, reafirmando todos os argumentos expendidos ao longo deste procedimento.

Contrarrazões apresentadas pelo Espólio de Geraldo Moreira (fls. 451/453), repisando os termos apresentados nesta dúvida.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça (fls. 462/466), opinando pelo conhecimento e desprovimento do recurso de apelação.

É o relatório.

VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade recursal.



No caso em comento, Anderson Pereira Evangelista pretende o registro de Carta de Arrematação, expedida em seu favor pelo Juízo da 19ª Vara Cível da Comarca da Capital, extraída dos autos da Execução, movida pelo Condomínio do Edifício Chateau de Versailles, em face de Zilda Moreita de Souza, nos autos do processo nº 0097208-16.1999.8.19.0001, referente ao imóvel situado na Rua Macedo Sobrinho, nº 26, apartamento 102, Humaitá, nesta cidade, inscrito na matrícula nº 11.012.

Entretanto, o Oficial Registrador se absteve de realizar o ato em razão da necessidade de registro do título de propriedade da transmitente, Zilda Moreira de Souza, em observância ao princípio da continuidade registral.

Ab initio, por se tratar de uma Carta de Arrematação, temos que o cerne da controvérsia se cinge em determinar a natureza jurídica da aquisição de bem em sede de arrematação na hasta pública.

A respeito da matéria, cumpre-se transcrever os ensinamentos do Professor Carlos Roberto Gonçalves, *in* “Direito Civil Brasileiro”, 9ª edição, pág. 108, **verbis**:

“Os modos de aquisição da posse costumam ser classificados em originários e derivados. No primeiro caso, não há relação de causalidade entre a posse atual e a anterior. É o que acontece quando há esbulho, e o vício, posteriormente, convalesce. Adquire-se a posse de modo originário, segundo Orlando Gomes, quando não há consentimento de possuidor precedente.”

Acrescente-se ainda as lições de Silvio Salvo Venosa e Cristiano Chaves de Farias:

“Dizemos que a aquisição da propriedade é originária quando desvinculada de qualquer relação com o titular anterior. Nela, não existe relação jurídica de transmissão. Inexiste ou não há relevância jurídica na figura do antecessor.”⁵

“Na aquisição originária, o novo proprietário não mantém qualquer relação de direito real ou obrigacional com seu antecessor, pois não obtém o bem do antigo proprietário, mas contra ele. [...] Se a propriedade é adquirida por modo originário, não há vínculo entre a propriedade atual e a anterior, incorporando-se o bem ao patrimônio do novo titular em toda a sua plenitude, livre de todos os vícios que a relação jurídica pregressa apresentava. Todavia, se adquirida a propriedade por modo derivado, isto é, pelo registro no ofício imobiliário do título representativo de negócio ou sucessão, transfere-se a coisa com os mesmos atributos e restrições (ônus reais e gravames) que possuía no patrimônio do transmitente.”⁶

Em que pese a divergência jurisprudencial acerca do tema, segundo o entendimento contemporâneo deste Conselho da Magistratura, a arrematação judicial implica no rompimento de todo e qualquer vínculo do imóvel, tanto com relação ao antigo proprietário, quanto aos ônus e gravames que o embaraçavam, tais como penhoras, ou até mesmo dívidas tributárias que, contraídas anteriormente à arrematação, são incorporadas aos valores transacionados na hasta pública.

Desta forma, considerando a arrematação judicial um título aquisitivo originário, rompe-se o vínculo ao que havia anteriormente constituído em relação ao imóvel, não sendo adequado seguir-se o encadeamento a título de continuidade registral.

⁵ VENOSA, Sílvio Salvo. Direito Civil. Vol. V, 15ª ed. Editora Atlas, p.196.

⁶ Nelson Rosendal e Cristiano Chaves de Farias. Direitos Reais. 4ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007, p. 259.



Por oportuno, a iterativa jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça⁷:

*“PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. PAGAMENTO DE LAUDÊMIO. IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. LEGITIMIDADE DO ARREMATANTE PARA PEDIR A REPETIÇÃO DO INDÉBITO. OMISSÃO. EXISTÊNCIA. BASE DE CÁLCULO PARA FINS DE LAUDÊMIO. ART. 3º DO DECRETO 95.760/1988. VALOR ATUALIZADO DO DOMÍNIO PLENO E SUAS BENFEITORIAS. OMISSÃO INEXISTENTE. HISTÓRICO DA DEMANDA 1. Na origem, após a arrematação do imóvel no montante de R\$ 10.650.000,00 (dez milhões, seiscentos e cinquenta mil reais), as recorrentes efetuaram o pagamento do laudêmio no percentual de 5%, lastreando-se no valor de mercado do domínio útil, arbitrado pela União/SPU-SE em R\$ 12.795.382,02 (doze milhões, setecentos e noventa e cinco, trezentos e oitenta e dois reais e dois centavos). 2. Na presente demanda, afirma-se que a base de cálculo do laudêmio deve corresponder ao valor de arrematação e não ao valor de mercado. No primeiro grau a demanda foi julgada procedente, com decisão mantida pela Corte regional. 3. O STJ deu provimento ao Recurso Especial da União para reconhecer a ilegitimidade ativa da embargante em relação à Ação de Repetição de Indébito, conforme art. 2º do Decreto n. 95.760/1998, bem como para reconhecer que a base de cálculo do laudêmio consiste no valor atualizado do domínio pleno, com suas benfeitorias. Peculiaridade que atribui ao arrematante legitimidade ativa para a ação de repetição de indébito 4. A embargada, nas razões do seu Recurso Especial, afirma que a parte embargante não possui legitimidade ativa para pedir a repetição de indébito do valor pago a título de laudêmio, sob o argumento de que ‘o sujeito passivo do débito é sempre quem figura na condição de alienante (vendedor)’. O caso em espécie, contudo, possui uma peculiaridade ignorada pela Fazenda Nacional: **cuida-se de arrematação de imóvel em hasta pública. À vista disso,***

⁷ Vide: (AgInt no REsp 1318181/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/08/2018, DJe 24/08/2018); (AgRg no Ag 1225813/SP, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 23/03/2010, DJe 08/04/2010)



embora a aquisição do imóvel seja onerosa, trata-se de aquisição de propriedade de forma originária, sem possibilidade de acordo entre as partes. 5. No caso em questão, a obrigação de pagar o laudêmio do imóvel arrematado em hasta pública foi da arrematante, uma vez que prevista em edital e na Carta de Arrematação, conforme consta no acórdão de origem (fls. 130-131, e-STJ).

6. Dessa forma, nos casos de arrematação de imóvel em hasta pública, a obrigação pelo recolhimento do laudêmio é de responsabilidade do arrematante, quando previsto no edital do leilão e na carta de arrematação. Nessa hipótese, o arrematante possui, também, legitimidade ativa para pleitear repetição do indébito. 7. Assim, os Embargos de Declaração devem ser acolhidos, quanto a esse ponto, com efeitos modificativos, para reconhecer a legitimidade ativa das arrematantes para pagar e pedir repetição do laudêmio, em razão da particularidade de a transferência do aforamento ter ocorrido em hasta pública. Ausência de omissão: base de cálculo do laudêmio corresponde ao valor de mercado do imóvel 8. Porém, quanto à segunda alegação da parte embargante - de que a base de cálculo deve corresponder ao valor de arrematação do imóvel, e não ao valor de mercado atualizado, a insurgência não merece prosperar. 9. A parte recorrente pede a não aplicação do art. 3º do Decreto-Lei 2.398/1987. Todavia, ao afastar o referido dispositivo legal, suprime-se o próprio fundamento jurídico para o pagamento do laudêmio. Ademais, ainda que contornado o valor de mercado atualizado do imóvel, a parte embargante não cita o fundamento jurídico para se adotar o valor da arrematação para fins de base de cálculo do laudêmio, ficando deficiente sua fundamentação. Incide, por analogia, a Súmula 284 do STF. 10. Assim, o **reconhecimento da natureza originária da aquisição do imóvel via hasta pública** não derroga o art. 3º do Decreto-Lei 2.398/1987, uma vez que permanecem a natureza onerosa da aquisição do imóvel e a obrigação de pagar o laudêmio, tendo por base o valor de mercado atualizado. 11. Diante desse contexto, observa-se que não há omissão perpetrada pelo acórdão embargado, referente à base de cálculo para o laudêmio, revelando-se, pois, o nítido propósito de reexame da matéria. Conclusão. 12. Embargos de Declaração



parcialmente acolhidos, com efeitos modificativos, para reconhecer que, nos casos de arrematação de imóvel em hasta pública, a obrigação pelo recolhimento do laudêmio é de responsabilidade das arrematantes, quando previsto no Edital do leilão e na Carta de Arrematação. Nessa hipótese, as arrematantes possuem, também, legitimidade ativa para pleitear repetição do indébito.” (EDcl no REsp 1781946/SE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL 2018/0310784-9; Relator: Ministro Herman Benjamin; Órgão Julgador: T2 – Segunda Turma; Julgamento: 27/02/2024 – Grifo nosso)

O mesmo entendimento é adotado também pela jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. HASTA PÚBLICA ENVOLVENDO DIREITO E AÇÃO SOBRE IMÓVEL. DECISÃO QUE INDEFERIU O PEDIDO DE EXPEDIÇÃO DE NOVA CARTA DE ARREMATACÃO COM EXPRESSA DETERMINAÇÃO PARA A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL AO ARREMATANTE. APESAR DE TER A HASTA SE DESTINADO A ALIENAR OS DIREITOS DE AÇÃO SOBRE O IMÓVEL, O ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA É NO SENTIDO DE QUE A ARREMATACÃO TEM CONTEÚDO DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA, NÃO SE COGITANDO DE OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE DO REGISTRO PÚBLICO. INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO NEGOCIAL ENTRE O ARREMATANTE E O ANTERIOR PROMITENTE CESSIONÁRIO DO BEM, QUE DEVE ESTAR LIVRE DE ÔNUS QUE OBSTACULIZEM A PROPRIEDADE. PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL. DESNECESSÁRIA A EXIGÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO DA CADEIA SUCESSÓRIA DOS ANTIGOS PROPRIETÁRIOS DO BEM ARREMATADO, UMA VEZ QUE NÃO HÁ RELAÇÃO

JURÍDICA ENTRE ESTES E O ARREMATANTE, ORA AGRAVANTE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (Agravado de Instrumento nº 0091450-19.2023.8.19.0000; Relator: Des. Cezar Augusto Rodrigues Costa; Órgão Julgador: Oitava Câmara de Direito Privado [antiga 17ª Câmara Cível]; Julgamento: 19/03/2024 – Grifo nosso)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. **ARREMATACÃO. FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE.** 1. TRATA-SE DE AGRAVO CONTRA DECISÃO QUE - COM BASE NA IDEIA DE QUE APESAR DE A ARREMATACÃO SER FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO, É PRECISO OBSERVAR O PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE IMOBILIÁRIA - INDEFERIU O PEDIDO DO ARREMATANTE, ORA AGRAVANTE, NO SENTIDO DE EXPEDIR OFÍCIO AO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO DETERMINANDO QUE PROCEDA AO REGISTRO DA CARTA DE ARREMATACÃO COM A PROPRIEDADE PLENA, EM FAVOR DA ARREMATANTE. 2. **A JURISPRUDÊNCIA POSSUI ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NO SENTIDO DE QUE A ARREMATACÃO JUDICIAL DE IMÓVEL É UMA DAS MODALIDADES DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE, SEM IMPLICAR OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE DO REGISTRO PÚBLICO, PORQUE NÃO EXISTE RELAÇÃO JURÍDICA OU NEGOCIAL ENTRE O ARREMATANTE E O ANTERIOR PROPRIETÁRIO DO BEM, O QUE PERMITE O REGISTRO IMEDIATO DA CARTA DE ARREMATACÃO, COM A PROPRIEDADE PLENA EM FAVOR DO ARREMATANTE.** 3. RECURSO PROVIDO.” (Agravado de Instrumento nº 0080009-41.2023.8.19.0000; Relator: Des. Antônio Iloizio Barros Bastos; Órgão Julgador: Décima Sexta Câmara de Direito Privado [antiga 4ª Câmara Cível]; Julgamento: 28/02/2024 – Grifo nosso)



“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. ARREMATACÃO. AGRAVANTE QUE SE INSURGE CONTRA A DECISÃO A QUO QUE INDEFERIU A EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATACÃO DA PROPRIEDADE PLENA DO IMÓVEL ARREMATADO, E NÃO DIREITO E AÇÃO COMO DETERMINADO NA DECISÃO AGRAVADA. AQUISICÃO DE IMÓVEL POR LEILÃO JUDICIAL QUE TEM NATUREZA ORIGINÁRIA E SE PERFAZ INDEPENDENTE DE QUALQUER RELAÇÃO JURÍDICA PREEXISTENTE, E EXTINGUINDO-SE EVENTUAIS ÔNUS HIPOTECÁRIOS OU DECORRENTES DE FINANCIAMENTO DO IMÓVEL, ESTES QUE DEVEM SER BUSCADOS JUNTO AO DEVEDOR ORIGINÁRIO. BEM QUE É TRANSMITIDO AO ARREMATANTE DE FORMA LIVRE E DESEMBARAÇADA, NÃO SENDO, INCLUSIVE, DE SE FALAR EM QUEBRA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. PRECEDENTES NO STJ E TJRJ. DESNECESSIDADE DE SE IMPOR À ARREMATANTE O ÔNUS DE TER QUE AJUIZAR AÇÃO AUTÔNOMA PARA CONSEGUIR O REGISTRO DA PROPRIEDADE PLENA DO IMÓVEL, CONDUTA QUE COLIDIRIA COM OS PRINCÍPIOS DA ECONOMIA E EFETIVIDADE PROCESSUAIS, ALÉM DA RAZOÁVEL DURAÇÃO DO PROCESSO (ART. 5º LXXVIII CF/88). RECURSO CONHECIDO E PROVIDO, NOS TERMOS DO VOTO DO DESEMBARGADOR RELATOR.” (Agravado de Instrumento nº 0068622-29.2023.8.19.0000; Relator: Des. Cherubin Helcias Schwartz Júnior; Órgão Julgador: Sétima Câmara de Direito Privado [antiga 12ª Câmara Cível]; Julgamento: 25/01/2024 – Grifo nosso)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATACÃO. AGRAVANTE QUE SE INSURGE CONTRA



A DECISÃO **A QUO** QUE INDEFERIU A EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATACÃO DA PROPRIEDADE PLENA DO IMÓVEL ARREMATADO, E NÃO DIREITO E AÇÃO COMO DETERMINADO NA DECISÃO AGRAVADA. **AQUISICÃO DE IMÓVEL POR LEILÃO JUDICIAL QUE TEM NATUREZA ORIGINÁRIA E SE PERFAZ INDEPENDENTE DE QUALQUER RELAÇÃO JURÍDICA PREEXISTENTE, E EXTINGUINDO-SE EVENTUAIS ÔNUS HIPOTECÁRIOS OU DECORRENTES DE FINANCIAMENTO DO IMÓVEL, ESTES QUE DEVEM SER BUSCADOS JUNTO AO DEVEDOR ORIGINÁRIO. BEM QUE É TRANSMITIDO AO ARREMATANTE DE FORMA LIVRE E DESEMPARADA, NÃO SENDO, INCLUSIVE, DE SE FALAR EM QUEBRA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. PRECEDENTES NO STJ E TJRJ. DESNECESSIDADE DE SE IMPOR À ARREMATANTE O ÔNUS DE TER QUE AJUIZAR AÇÃO AUTÔNOMA PARA CONSEGUIR O REGISTRO DA PROPRIEDADE PLENA DO IMÓVEL, CONDUTA QUE COLIDIRIA COM OS PRINCÍPIOS DA ECONOMIA E EFETIVIDADE PROCESSUAIS, ALÉM DA RAZOÁVEL DURAÇÃO DO PROCESSO (ART. 5º LXXVIII CF/88). RECURSO PROVIDO.** (Agravado de Instrumento nº 0053817-71.2023.8.19.0000; Relatora: Des. Cristina Tereza Gaulia; Órgão Julgador: Quarta Câmara de Direito Privado [antiga 5ª Câmara Cível]; Julgamento: 19/09/2023 – Grifo nosso)

Nesta ideiação, os recentes julgados deste Egrégio Conselho da Magistratura, **inter plures**:

“RECURSO DE APELAÇÃO. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA INSTAURADO PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE CARTA DE ARREMATACÃO. REGISTRO ADIADO, TENDO EM VISTA A



NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO DA CADEIA DOMINIAL E COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO DE LAUDÊMIO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. PARECER DA PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA PELA REFORMA DA SENTENÇA. ARREMATACÃO. FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. INOBTANTE A DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL ACERCA DO TEMA, SEGUNDO O ENTENDIMENTO CONTEMPORÂNEO DESTA TRIBUNAL DE JUSTIÇA, A ARREMATACÃO JUDICIAL IMPLICA O ROMPIMENTO DE TODO E QUALQUER VÍNCULO DO IMÓVEL, TANTO COM RELAÇÃO AO ANTIGO PROPRIETÁRIO, QUANTO AOS ÔNUS E GRAVAMES PORVENTURA INCIDENTES. DESNECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. PRECEDENTES. AUTORIZAÇÃO PARA TRANSFERÊNCIA - CAT, EXPEDIDA PELA SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO. PROVIMENTO DO RECURSO PARA REFORMAR A SENTENÇA E JULGAR IMPROCEDENTE A DÚVIDA.” (Processo nº 0177708-97.2021.8.19.0001; Relator: Des. Heleno Pereira Nunes; Julgamento: 09/05/2024 – Grifo nosso)

“REEXAME NECESSÁRIO. REGISTRO PÚBLICO. DÚVIDA SUSCITADA A PARTIR DO REQUERIMENTO DE REGISTRO DE CARTA DE ARREMATACÃO. OFICIAL SE ABSTEVE DE REALIZAR O REGISTRO APONTANDO A EXISTÊNCIA DE PENHORAS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL NÃO MENCIONADAS NO TÍTULO EXTRAJUDICIAL, BEM COMO A NÃO COMPROVAÇÃO DE INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DE UMA DAS RÉS. SENTENÇA JULGOU IMPROCEDENTE A DÚVIDA. AUTOS ENCAMINHADOS AO CONSELHO DA MAGISTRATURA POR FORÇA DO DISPOSTO NO ARTIGO 48, § 2º DA LODJ. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA.

CERNE DA CONTROVÉRSIA CONSISTENTE EM DETERMINAR A NATUREZA JURÍDICA DA AQUISIÇÃO DE BEM ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. EM QUE PESE A DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL ACERCA DO TEMA, SEGUNDO O ENTENDIMENTO CONTEMPORÂNEO DESTES CONSELHO DA MAGISTRATURA, A ARREMATACÃO JUDICIAL DEVE SER CONSIDERADA FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE, IMPLICANDO NO ROMPIMENTO DE TODO E QUALQUER VÍNCULO DO IMÓVEL, TANTO COM RELAÇÃO AO ANTIGO PROPRIETÁRIO, QUANTO AOS ÔNUS E GRAVAMES QUE O EMBARAÇAVAM, NÃO SENDO, PORTANTO, ADEQUADO SEGUIR-SE O ENCADEAMENTO A TÍTULO DE CONTINUIDADE REGISTRAL. PRECEDENTES DESTES CONSELHO DA MAGISTRATURA. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.” (Processo nº 0000495-90.2021.8.19.0001; Relator: Des. Caetano Ernesto da Fonseca Costa; Julgamento: 22/02/2024 – Grifo nosso)

“REEXAME NECESSÁRIO. REGISTRO PÚBLICO. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE CARTA DE ARREMATACÃO. REGISTRO OBSTADO EM RAZÃO DA EXISTÊNCIA DE REGISTRO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA EM FAVOR DE TERCEIRO, BEM COMO AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE JUNTO À MATRÍCULA DO IMÓVEL EM QUESTÃO. SENTENÇA JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA. INTERPOSIÇÃO DE APELAÇÃO E POSTERIOR PEDIDO DE DESISTÊNCIA. AUTOS ENCAMINHADOS AO CONSELHO DA MAGISTRATURA POR FORÇA DO DISPOSTO NO ARTIGO 48, § 2º DA LODJ. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PELA REFORMA DA SENTENÇA.



CERNE DA CONTROVÉRSIA CONSISTENTE EM DETERMINAR A NATUREZA JURÍDICA DA AQUISIÇÃO DE BEM ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. A ARREMATAÇÃO JUDICIAL É CONSIDERADA FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE, IMPLICANDO NO ROMPIMENTO DE TODO E QUALQUER VÍNCULO DO IMÓVEL, TANTO COM RELAÇÃO AO ANTIGO PROPRIETÁRIO, QUANTO AOS ÔNUS E GRAVAMES QUE O EMBARAÇAVAM, NÃO SENDO, PORTANTO, ADEQUADO SEGUIR-SE O ENCADEAMENTO A TÍTULO DE CONTINUIDADE REGISTRAL. PRECEDENTES. SENTENÇA QUE SE REFORMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.” (Processo nº 0002933-06.2021.8.19.0001; Relatora: Des. Suely Lopes Magalhães; Julgamento: 14/12/2023 – Grifo nosso)

“REMESSA NECESSÁRIA. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO 9º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ. PRETENSÃO DE REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, DE ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DE CARTA DE ARREMATAÇÃO, EXPEDIDA PELO JUÍZO DA 17ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. OFICIAL QUE DEIXOU DE EFETUAR OS REGISTROS PLEITEADOS, TENDO EM VISTA A NECESSIDADE DE CUMPRIMENTO DE ALGUMAS EXIGÊNCIAS. SENTENÇA JULGOU A DÚVIDA PROCEDENTE. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA GERAL DA JUSTIÇA PELA REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA, ENTENDENDO QUE PROCEDEM AS EXIGÊNCIAS PENDENTES FORMULADAS PELO SR. OFICIAL, COM EXCEÇÃO DAS EXIGÊNCIAS 13 E 14. **ARREMATAÇÃO QUE SE CONFIGURA EM MODALIDADE DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. ROMPIMENTO DE TODO E QUALQUER VÍNCULO DO BEM. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO**



DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL.
PRECEDENTES DESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA.
SENTENÇA QUE SE REFORMA EM SEDE DE REMESSA
NECESSÁRIA.” (Processo nº 0122724-42.2016.8.19.0001;
Relator: Des. Sérgio Ricardo de Arruda Fernandes;
Julgamento: 18/12/2019 – Grifo nosso)

Desta feita, a arrematação consiste em verdadeira ruptura da cadeia de sucessão dominial registrada no Fólio Real, constituindo legítima exceção ao princípio da continuidade. Assim, inexistente impedimento ao registro pleiteado, incorrendo violação ao artigo 237⁸ da Lei nº 6.015/1973.

Por tais razões, voto no sentido de conhecer e dar provimento ao recurso de apelação, nos termos do voto acima assinalado.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador AGOSTINHO TEIXEIRA
RELATOR

⁸ Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.