



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2017.0000416949

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2008431-96.2017.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARCIO MARIANO DA COSTA SALLES, são agravados ADELIA RODRIGUES FERREIRA, ARLETE RODRIGUES DOS SANTOS, ANTONIO RODRIGUES, MEIRE APARECIDA RODRIGUES, ADIRCE APARECIDA RODRIGUES, ALICE ANTONIA RODRIGUES, JOSÉ FELIPE PEREIRA, JOSÉ CARLOS DE JESUS SANTOS e IZABEL CRISTINA SILVA RODRIGUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DONEGÁ MORANDINI (Presidente sem voto), BERETTA DA SILVEIRA E EGIDIO GIACOIA.

São Paulo, 11 de junho de 2017.

Alexandre Marcondes
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2008431-96.2017.8.26.0000

Comarca: São Paulo (1ª Vara Civil – F.R. da Penha)

Agravante: Marcio Mariano da Costa Salles

Agravados: Alice Antonia Rodrigues e Outros

Juiz: José Luiz de Jesus Vieira

Voto nº 11.556

Ação de extinção de condomínio. Arrematante que não obteve êxito em registrar a carta de arrematação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, diante de exigências contidas em nota de devolução. Pretensão de que o juízo da ação de conhecimento expeça ofício ao Oficial para que efetue o registro. Impossibilidade. Coisa julgada que não pode prejudicar direito de terceiro (art. 506 do CPC/2015). Eventual dúvida quanto ao procedimento do Oficial de Registro de Imóveis não poderia ser dirimida pelo Juízo *a quo* e sim perante o MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial (art. 198, III, da Lei nº 6.015/73). Decisão mantida. Agravo desprovido.

Trata-se de *agravo de instrumento* interposto contra a r. decisão reproduzida a fls. 236/237, que nos autos da ação de extinção de condomínio determinou a retificação do formal de partilha no juízo competente a fim de regularizar a proporção do quinhão de uma das herdeiras antes de se proceder ao registro da carta de arrematação.

Alega o agravante, em síntese, que arrematou o bem imóvel em hasta pública nos termos de edital devidamente publicado e sem que houvesse impugnação alguma, destacando a proteção à coisa julgada e ao terceiro de boa fé. Alega que a ciência tardia do ex-cônjuge (casado em comunhão de bens à época do falecimento da mãe da herdeira) em relação à partilha em nada prejudicaria o seu direito e que eventuais medidas deveriam ser propostas em face de sua ex-esposa.

O recurso foi processado apenas no efeito devolutivo (fl. 246).

Contraminuta a fls. 254/257.

Não há oposição ao julgamento virtual (fl. 258).

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.

Trata-se de alienação judicial para a extinção do condomínio em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 137.975 registrado no 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital.

Verifica-se que após a devida avaliação, foi determinada a realização de hasta pública, sendo o imóvel adquirido pelo agravante.

Posteriormente ao trânsito em julgado da arrematação, o agravante requereu ao MM. Juízo *a quo* a expedição de carta de arrematação para que fosse levada a registro perante o cartório imobiliário competente, o que foi deferido (fls. 99).

O 16º Oficial de Registro de Imóveis, contudo, emitiu nota devolutiva, em razão de exigências pendentes no título, esclarecendo que “*Adirce casada com Marcos Matoso no regime da comunhão de bens no R-5 da matrícula 137975, pois Marcos possui parte no imóvel e o mesmo não foi notificado no processo de arrematação*” (fl. 115).

O agravante então requereu ao juízo que expedisse ofício ao referido Cartório, determinando o registro da carta de arrematação, independentemente da notificação do ex-marido da Sra. Adirce, o Sr. Marcos Matoso, tendo em vista que o arrematante adquiriu o imóvel em sua integralidade, tendo inclusive já pago o preço por ele devido.

A vista deste quadro fático, o i. Magistrado *a quo* determinou o seguinte:

“(...) Muito provavelmente o problema foi ter sido expedido o formal de partilha sem se considerar que Marcos Matoso tinha direito à metade do que recebeu sua ex-esposa Adirce, ou seja, 1/28 dos 50% para cada um.

Portanto, as partes deverão providenciar junto ao juízo competente a retificação do formal de partilha, a fim de que seja regularizada a proporção do quinhão de Adirce, 1/14 dos 50% , para que seja dividido com o ex-esposo na proporção de 1/28 de 50% para cada um, respeitado eventual entendimento diverso daquele juízo competente para analisar a questão.

Tendo sido acolhido por aquele juízo a retificação, deverão as partes trazer aos autos Marcos Matoso a fim de que sejam convalidados os atos

processuais, pois o mesmo não fez parte do processo (artigo 506 do CPC/2015 "A sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não prejudicando terceiros."), o qual muito provavelmente não terá outro interesse que não receber sua parte." (trecho de fl. 237 da r. decisão agravada).

E agiu com acerto.

Ao contrário do que aduz o agravante, em que pese de fato estarmos diante de coisa julgada, esta não pode prejudicar terceiro, como é o caso do Sr. Marcos Matoso, nos termos do art. 506 do CPC/2015.

Ademais, eventual dúvida quanto ao procedimento do Cartório de Registro de Imóveis não poderia ser dirimida pelo Juízo *a quo* e sim perante o MM. Juiz Corregedor Permanente, conforme previsto na nota de recusa do 16º Cartório de Registro de Imóveis e no artigo 198, III, da Lei nº 6.015/73.

Cumprе destacar o entendimento deste E. Tribunal sobre o assunto:

“LIMINAR. Ação de suprimimento de declaração de vontade. Deferimento, para que a autora praticasse os atos necessários à alteração do memorial de incorporação perante o CRI. Recusa. Nota de devolução, justificando que depende de decisão transitada em julgado. Inconformismo da interessada. Desobediência. Inocorrência. Necessidade de suscitação de dúvida registraria perante a Corregedoria Permanente do CRI. Art. 198 LRP. Questão que não pode ser dirimida pelo Juízo da ação de conhecimento. Recurso desprovido” (Agravо de Instrumento nº 0269934-47.2012.8.26.0000. 4ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. Teixeira Leite. j. 04/04/2013).

“Alienação judicial de bem imóvel. Arrematante que não obteve êxito em registrar a Carta de Arrematação perante o Cartório de Registro de Imóveis, diante das exigências indicadas pelo oficial em nota devolutiva. Pretensão de que o juízo da ação de conhecimento expeça ofício ao Oficial para que proceda ao registro, informando se tratar de aquisição originária de propriedade que não está sujeita ao princípio da continuidade. Impossibilidade. Não se conformando com as exigências indicadas pelo oficial, o apresentante do título deverá suscitar dúvida, a qual será remetida à corregedoria competente. Art. 198 da LRP e jurisprudência deste E. TJSP. Recurso improvido.” (Agravо de Instrumento nº 2102202-02.2015.8.26.0000. 4ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. Maia da Cunha. j. 19/08/2015).

Ademais, com relação ao pedido subsidiário do agravante para intimação de Marcos Matoso para integrar a lide, este deverá ser deduzido nos autos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

originários, sendo que das cópias que instruem o presente recurso não se constata que o agravante tenha formulado tal requerimento na origem.

Do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ALEXANDRE MARCONDES
Relator