



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000296470

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Agravo de Instrumento nº 2374379-62.2024.8.26.0000**, da Comarca de Arujá, em que é agravante Cristina Vilhena de Toledo e agravado o Juízo e interessado Jose Gilberto Queiroz Ferreira Ratto.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) e PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2374379-62.2024.8.26.0000

Agravante: Cristina Vilhena de Toledo

Agravado: O Juízo

Interessado: Jose Gilberto Queiroz Ferreira Ratto

Comarca: Arujá

Assunto do Processo: Usucapião Ordinária

Voto nº 15821

AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA – Ajuizamento no foro da Comarca de Arujá – Sentença de procedência transitada em julgado – Registro no CRI da Comarca de Santa Isabel – Cancelamento após regularização fundiária do loteamento e apuração que o imóvel pertence ao Município de Itaquaquecetuba – Nota de devolução do cartório, com informação de impossibilidade do registro por vício de incompetência absoluta do juízo da Comarca de Arujá – Cabe à parte interessada suscitar o procedimento de dúvida de competência - Art. 198 da Lei 6.015/73 – Pedido de expedição de ofício para registro da usucapião no CRI de Itaquaquecetuba – Inviabilidade – Com o trânsito em julgado da sentença, ocorreu o encerramento definitivo da demanda ajuizada – Decisão mantida – **RECURSO IMPROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em ação de usucapião que entendeu que a parte deve suscitar dúvida de competência prevista no art. 198 da Lei 6.015/73.

Alega a agravante que o processo de usucapião tramitou

perante juízo de Arujá porque na época não existia dúvida de competência. Posteriormente, constatou-se que o loteamento está localizado no município de Itaquaquecetuba, porém a sentença já transitou em julgado. A competência não pode ser mais alterada ante a coisa julgada. Não pode ser a agravante prejudicada por questão meramente formal, sendo viável a expedição de novo mandado de registro da usucapião no CRI de Itaquaquecetuba.

Recurso processado sem efeito suspensivo, sem contraminuta do agravado, com parecer da Procuradoria Geral de Justiça opinando pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

Insurge-se a agravante contra a seguinte decisão:

“Em que pese o teor da nota de devolução acostada às fls. 399, é o caso ser observado o procedimento de suscitação de dívida previsto no art. 198 da Lei 6.015/73, devendo ser direcionado ao Juízo competente para dirimi-la.

Observo que o registro do domínio referente a este processo de usucapião foi anotado na matrícula, conforme às fls. 395, assim tratando-se processo sentenciado e com o trânsito em julgado certificado, nada mais há proferir nos autos.”

Sem razão, contudo.

Verifica-se nos autos de origem que o acórdão que deu provimento à apelação e reformou a sentença para julgar procedente a ação de usucapião ordinária, ajuizada no foro da Comarca de Arujá, transitou em julgado em 30/03/2011. O juízo *a quo* determinou o registro da usucapião no CRI da Comarca de Santa Isabel.

Após o arquivamento dos autos, a autora informou que, ao

tentar registrar o formal de partilha dos bens do inventário, tomou conhecimento de que a ação de usucapião teria tramitado em registro incompetente, razão pela qual foi cancelada a matrícula. Requereu expedição de mandado de registro ao CRI da Comarca de Itaquaquecetuba.

Segundo a Nota de Devolução do Cartório, a matrícula do lote registrado no CRI de Santa Isabel foi cancelada após processo de regularização fundiária do loteamento, no qual se apurou que o imóvel pertence ao Município de Itaquaquecetuba.

E ressaltou que, *“em princípio, não seria possível proceder ao registro do Mandado de Usucapião nesta serventia, em razão de tratar-se de ordem emanada por juízo materialmente incompetente, com vício de competência absoluta”* (fls. 398 dos autos de origem).

Portanto, não sendo possível o registro no CRI de Itaquaquecetuba, por suposto vício de incompetência absoluta do juízo da Comarca de Arujá, cabe à parte interessada suscitar o procedimento de dúvida de competência, hipótese prevista na Lei nº 6.015/73:

“Art. 198. Se houver exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 desta Lei e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022) (...) VI - caso não se conforme ou não seja possível cumprir a exigência, o interessado requeira que o título e a declaração de dívida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)”

E como observado em primeiro grau, com o trânsito em julgado da sentença, ocorreu o encerramento definitivo da demanda ajuizada, não cabendo ao juízo *a quo* determinar a expedição de ofício para registro da usucapião em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

outra Comarca.

Nessas condições, fica mantida a decisão agravada.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO**
ao recurso.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator