



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314523

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2078719-88.2025.8.26.0000, da Comarca de Praia Grande, em que é agravante DIEGO HENRIQUE DOMINGUES, são agravados CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHAS GREGAS e SILVANA PERES GAEFKE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MILTON CARVALHO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 43836

Agravo de instrumento nº 2078719-88.2025.8.26.0000.

Comarca: Praia Grande.

Agravante: Diego Henrique Domingues.

Agravados: Silvana Peres Gaefke e outro.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Imóvel arrematado em leilão. Carta de arrematação cujo registro foi negado pelo CRI, conforme nota devolutiva que listava exigências para o ato. Registro da propriedade independente do princípio da continuidade. Descabimento. Arrematação/alienação judicial é forma derivada de aquisição da propriedade, não originária. Doutrina. Principal argumento do agravante afastado. Edital de leilão e auto de arrematação que expressamente informavam se tratar de direitos decorrentes de contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel, sem matrícula individualizada e sem registro dos negócios anteriores sobre o bem, assumindo o arrematante a responsabilidade pela eventual necessidade de regularização. Pretensão de repassar esse ônus ao juízo que não prospera. Precedentes. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado da respeitável decisão de fls. 1848 da origem que, em cumprimento de sentença, dentre outras determinações, remeteu o agravante às vias próprias para obter a outorga da escritura definitiva.

Sustenta o agravante, em síntese, que a decisão deixou de reconhecer a aquisição originária do bem, arrematado em leilão; que, diante da aquisição originária em leilão, é desnecessário o manejo de nova demanda visando a adjudicação compulsória para consolidar a propriedade do imóvel; que a arrematação teve por base avaliação que considerou a plena propriedade do imóvel, de modo que não há qualquer prejuízo no registro da plena propriedade do bem; que deve ser reconhecida a aquisição originária de propriedade com a arrematação, de modo que o registro da

carta de arrematação pelo CRI deve ser concluído sem o cumprimento das exigências formuladas; e que, caso assim não se entenda, deve ser determinado ao CRI que efetue o registro da transferência dos direitos aquisitivos do bem ao agravante sem a necessidade de cumprir as exigências formuladas, tendo em vista que não incide o princípio da continuidade registral na hipótese.

Não foi requerida liminar.

É como relato.

Desnecessária a intimação da parte contrária para responder o recurso, ante a ausência de prejuízo.

Considerando que o presente agravo de instrumento não comporta sustentação oral, não se vislumbrando, pois, prejuízo para as partes, foi o recurso julgado virtualmente.

O agravo não é de ser provido.

O condomínio moveu cumprimento de sentença buscando o recebimento de dívidas condominiais em aberto.

Foi realizado leilão de direitos decorrentes de contrato particular de compromisso de compra e venda sobre a unidade geradora da dívida, conforme edital de fls. 1508/1510 da origem, com arrematação da agravante, segundo carta de arrematação de fls. 1807/1808, idem.

O registro em cartório, porém, foi infrutífero, pelas razões expostas na nota de devolução de fls. 1844 da origem. O agravante, então, pediu a intervenção do juízo para solucionar o entrave, na possibilidade de registrar o imóvel, com determinação ao CRI de registro do bem arrematado

em nome do agravante com a transferência da propriedade plena, sem a necessidade de cumprir as exigências formuladas (fls. 1843/1847 da origem).

Sobreveio a respeitável decisão atacada, que remeteu o agravante às vias próprias, motivando a interposição do recurso.

Todavia, em que pesem as razões ofertadas, a respeitável decisão deve ser mantida.

O principal argumento do agravante para ver acolhido seu pedido não prospera.

Com efeito, a arrematação/alienação judicial é forma derivada de aquisição de propriedade, não originária.

Como ensina **CARLOS ROBERTO GONÇALVES**:

Os modos de adquirir a propriedade classificam-se segundo critérios diversos. Quanto à procedência ou causa da aquisição, esta pode ser originária e derivada. É da primeira espécie quando não há transmissão de um sujeito para outro, como ocorre na acessão natural e na usucapião. O indivíduo, em dado momento, torna-se dono de uma coisa por fazê-la sua, sem que lhe tenha sido transmitida por alguém, ou porque jamais esteve sob o domínio de outrem. Não há relação causal entre a propriedade adquirida e o estado jurídico anterior da própria coisa.

A aquisição é derivada quando resulta de uma relação negocial entre o anterior proprietário e o adquirente, havendo, pois, uma transmissão do domínio em razão da manifestação de vontade, como no registro do título translativo e na tradição.

(...).

*Se o modo é originário, a propriedade passa ao patrimônio do adquirente escoimada de quaisquer limitações ou vícios que porventura a maculavam. **Se é derivado, a transmissão é feita com os mesmos atributos e eventuais limitações que anteriormente recaíam sobre a propriedade, porque, segundo velha máxima de ULPiano, nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse haberet, ou seja, ninguém pode transferir a outrem mais direitos do que tem.** A aquisição derivada exige, também, comprovação da legitimidade do direito do antecessor. (Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas, 12. ed., São Paulo: Saraiva, 2017, E-book. p. 270/272) (realce não original).*

E ainda, segundo **FREDIE DIDIER JR., LEONARDO CARNEIRO DA CUNHA, PAULA SARNO BRAGA e RAFAEL ALEXANDRIA DE OLIVEIRA:**

*A aquisição do bem em alienação judicial é derivativa: mesmo na alienação judicial, vale o brocardo (nemo plus iuris in alios transferre potest quam ipse haberet; **ninguém pode transferir a outrem mais do que se tem**). Trata-se de um modo de aquisição derivativa de direitos: (...).*

A alienação judicial constitui, portanto, o título para a aquisição do domínio; a tradição (móveis) e o registro da carta (imóveis), os modos. (Curso de direito processual civil: execução, vol. 5, 7. ed. rev., ampl. e atual., Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 947/948).

Não havendo que se falar em aquisição originária da propriedade na espécie, os pleitos do agravante para “forçar” uma regularização registral do bem mediante determinação judicial não merecem guarida.

Ademais, tanto o edital de leilão de fls. 1508/1510 quanto o auto positivo de arrematação de fls. 1714/1716 da origem expressamente informavam que se tratava de direitos decorrentes de contrato particular de compromisso de venda e compra sobre imóvel, sem matrícula individualizada e sem registro dos negócios anteriores sobre o bem, assumindo o arrematante a responsabilidade pela eventual necessidade de regularização, pelo que realmente não prospera a pretensão do agravante de repassar ao juízo ônus que lhe pertence e do qual estava ciente.

Assim, as exigências da nota devolutiva devem ser resolvidas pelo agravante pelas vias próprias, não havendo que se falar em deliberação do juízo para tanto.

No mesmo sentido do exposto:

Execução. Arrematação. Pretensão de determinação de regularização de registro para anotação da aquisição. Questão registrária que deve ser solucionada pelas vias próprias. Decisão mantida. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2077764-91.2024.8.26.0000; Rel. Luis Fernando Camargo de Barros Vidal; 14ª Câmara de Direito Privado; j. 29/04/2024)

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Despesas condominiais – Arrematação - Pretensão de que seja determinado o registro da carta de arrematação, a despeito das exigências levantadas pelo Oficial do Registro de Imóveis – Indeferimento – Apontamentos do cartório que visam preservar o princípio da continuidade que preside o registro imobiliário – Agravo de instrumento não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2158151-30.2023.8.26.0000; Rel. Sá Duarte; 33ª Câmara de Direito Privado; j. 28/08/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Arrematação – Negativa de registro da carta – Exigência feita pelo registrador decorrente da ausência de descrição da área remanescente após destaque ocorrido em 1982 – Pretensão do arrematante no sentido de que o juiz do feito no qual houve a aquisição determine o registro incondicional – Indeferimento – Acerto – Irresignação descabida – A desqualificação do registro decorre de inconformidade na matrícula, e não na carta de arrematação, de modo que inexistente providência a ser tomada pelo juízo da expedição – Necessidade de que o interessado promova a regularização do registro no tocante ao descritivo da área, em observância ao princípio da especialidade – Exigência que se faria ante qualquer outro título – Circunstância, ademais, que está bem anotada no fôlio e o arrematante tem presumido conhecimento, o mais se devendo arguir em sede administrativa ou correicional, via procedimento de dúvida – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2265696-96.2022.8.26.0000; Rel. Fernando Reverendo Vidal Akaoui; 7ª Câmara de Direito Privado; j. 24/05/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Contrato de locação de bem imóvel. DECISÃO que o pedido de regularização da transferência do bem arrematado. INCONFORMISMO deduzido no Recurso. EXAME: arrematação que se aperfeiçoou com a assinatura do "Auto" correspondente, seguido de imissão do arrematante na posse do bem. Pedido de regularização que deve ser apresentado pela via adequada, em conformidade com as exigências do Cartório de Registro de Imóveis, ao Juízo competente, cessada no caso a competência do Juízo da Execução. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2208793-41.2022.8.26.0000; Rel. Daise Fajardo Nogueira Jacot; 27ª Câmara de Direito Privado; j.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

19/12/2022).

E ainda: ***Agravo de Instrumento 2271957-43.2023.8.26.0000, Rel. Daise Fajardo Nogueira Jacot, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 30/01/2024.***

Destarte, insuficientes as razões trazidas para infirmar o entendimento exarado, resta incólume a decisão proferida.

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator