



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000317086

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2387368-03.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes PEDRO TILKIAN CEPPAS, CLAUDIO MACHADO CEPPAS e FERNANDA TILKIAN CEPPAS, são agravados CLÁUDIO BERTOLONI MILITELLI (ESPÓLIO) e MARCO AURELIO MILITELLI (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 31 de março de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 48046

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2387368-03.2024.8.26.0000

COMARCA: São Paulo

AGTE.: Pedro Tilkian Ceppas e outro

AGDO.: Claudio B Militelli (espólio) e outro

DJL

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO.
REGISTRO DE IMÓVEL. PEDIDO INDEFERIDO.

I. Caso em Exame

Agravo contra decisão que indeferiu pedido de registro do ato de citação dos réus na matrícula do imóvel. Agravantes alegam que, apesar de pedido semelhante ter sido indeferido anteriormente, novos fatos justificam a reiteração da pretensão, como o falecimento do réu original e a ausência do imóvel no inventário. A falta de registro pode prejudicar terceiros de boa-fé.

II. Questão em Discussão: determinar se é possível registrar o ato de citação dos réus na matrícula do imóvel, considerando a tipicidade legal dos atos registrários.

III. Razões de Decidir

Decisão agravada reafirma que os atos registrários são regidos pela tipicidade legal. Não é caso de averbação do ato de citação na matrícula do imóvel. Embora o art. 167, I, item 21 da Lei de Registros Públicos permita o registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas a imóveis, no caso em questão, trata-se de ação anulatória de acordos judiciais e escritura de compra e venda.

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: 1. A tipicidade legal dos atos registrários impede o registro do ato de citação na matrícula do imóvel, neste caso. 2. A ação proposta pelos agravantes não se enquadra nas hipóteses de registro previstas na legislação.

Recurso improvido

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de f. 1461 e 1465 dos autos principais, que indeferiu pedido de registro do ato de citação dos réus na matrícula do imóvel.

Sustentam em que pese ter sido feito pedido semelhante em momento anterior, indeferido pela decisão de f. 837, possibilidade de reiterar a pretensão, em razão de fatos supervenientes; houve o falecimento do réu original, sobrevivendo inventário do qual não consta o imóvel cuja escritura se busca anular; ausência do almejado registro permite que a venda do patrimônio do espólio, prejudicando terceiros de boa-fé, caso dos agravantes; requerem o provimento do agravo.

Manifestação da parte contrária (f. 12/15).

É o relatório.

Improcedem as razões recursais.

Trata-se de agravo contra decisão, que indeferiu pedido de registro do ato de citação dos réus na matrícula do imóvel.

A decisão agravada se reportou ao que fora decidido antes, a f. 837 (autos principais), constando da decisão anterior que *“não comporta acolhimento o registro do ato de citação dos réus na matrícula do imóvel. De fato, os atos registrários observam a tipicidade legal, não ostendo (sic) previsão para sua averbação”*.

Em que pese ser possível, conforme alegado pelos agravantes, deduzir pretensão anteriormente requerida e negada, no caso, conforme deliberado anteriormente à decisão a quo, realmente, os atos registrários são regidos pela máxima da tipicidade legal, de modo que a pretensão dos agravantes se mostra descabida, por não contar com previsão legal neste sentido.

Não se nega que o art. 167, I, item 21 da Lei de Registros Públicas, disponha sobre a possibilidade de registro das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas a imóveis, contudo, na hipótese, conforme se depreende de f. 05 (autos principais), os agravantes ingressaram com *“ação anulatória de acordos judiciais cc. anulação de escritura de compra e venda e declaração de quitação de mútuo”*.

É caso, portanto, de manutenção da decisão agravada.

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

JAMES SIANO
Relator