



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360507

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2204191-36.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JOCIMAR MARCHESIN FRICHE, são agravados SOCIEDADE DE ENSINO SIR ISAAC NEWTON S/S LTDA EPP e CAROLINA HATSUE MATSUMOTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente), PAULO ALONSO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

MONTE SERRAT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2204191-36.2024.8.26.0000
Comarca: São Paulo (3ª Vara Cível do Foro Regional de Santana)
Processo nº 1018793-30.2024.8.26.0001
Juiz: Carlos Alexandre Böttcher
Agravante: Jocimar Marchesin Friche
Agravadas: Sociedade de Ensino Sir Isaac Newton S/S Ltda.-EPP e
Carolina Hatsue Matsumoto

Voto nº 8.099

Agravo de instrumento – Embargos de terceiro – Insurgência em face das decisões que determinaram que o embargante emende a inicial – Executada que já foi incluída no polo passivo, consoante consulta extraída do sistema e-SAJ – Pedido definitivo que, de igual modo, já foi apresentado nos autos principais, nos termos do art. 324 do Código de Processo Civil – Valor da causa corretamente atribuído, pois corresponde ao valor do débito – Consulta online da matrícula do imóvel elaborada por entidade privada que não tem efeitos de certidão judicial – Necessidade de o embargante providenciar a juntada da matrícula atualizada do imóvel – Recurso provido, em parte.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face das r. decisões de fls. 101 e 143, que, nos autos de embargos de terceiro, determinaram que o embargante emende a petição inicial.

Alega o embargante, ora agravante, que a executada já foi incluída no polo passivo dos embargos, consoante mensagem emitida pelo e-SAJ. Afirmou, ainda, que a matrícula atualizada do imóvel emitida pelo ONR é comumente utilizada nas vias judiciais tendo em vista que seu emissor possui fé-pública, sendo desnecessária a apresentação de matrícula na forma de certidão. Ressaltou, na sequência, que os pedidos formulados na inicial são certos e determinados, de acordo com a tipificação da ação e o objeto a ser

alcançado, não se mostrando cabível a determinação para que as mesmas providências sejam adotadas. Sustentou, por fim, que o valor atribuído à causa está correto, pois equivale ao valor atual da dívida nos autos principais, sendo descabida a determinação de retificação com base no valor do imóvel.

Concedido efeito suspensivo (fls. 17/18). Veio contraminuta (fls. 26/28).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 14/15).

É o relatório.

As decisões ora agravadas determinaram que o embargante emendasse a inicial dos embargos de terceiro, nos seguintes termos: “a) retificar o polo passivo, incluindo exequente e executado da ação principal, nos termos do Comunicado Conjunto nº 2002/2019 (DJE de 31/10/19); b) trazer cópias das principais peças dos autos principais, da certidão atualizada do imóvel e do lançamento do IPTU, nos termos do artigo 320 do CPC; c) formular pedido definitivo, especificando-o de maneira certa e determinada com indicação precisa da natureza do provimento jurisdicional postulado e respectivo objeto com caracteres atinentes e valores atualizados, nos termos do artigo 324 do Código de Processo Civil; d) atribuir correto valor à causa, que deve corresponder ao valor do imóvel. Outrossim, recolha as despesas postais”.

Com relação ao item “a”, o embargante comprovou, a fls. 112, ter incluído com sucesso a executada no polo passivo dos embargos (conforme consulta extraída do sistema e-SAJ), devendo o juízo *a quo*, se for o caso, determinar à Secretaria que verifique a existência de alguma pendência técnica que esteja impossibilitando o término da referida operação.

No que diz respeito ao item “b”, cumpre ressaltar que, consoante disposto na decisão de fls. 143, o juízo de primeiro grau entendeu que o documento acostado a fls. 137/139 não tem a natureza de certidão atualizada do imóvel.

De fato, referido documento é uma certidão extraída do site www.registradores.org.br, cujo responsável é o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR, pessoa jurídica de direito privado que, mediante utilização de plataforma de suporte ao Sistema de Registro Eletrônico Imóveis (SREI), compila informações registrárias. Vale ressaltar que, conforme informação extraída do próprio site “Registradores” (<https://registradores.onr.org.br/Auth/frmTermosAcesso.aspx?v=2>), “A Visualização de Matrícula destina-se somente para simples consulta de informações que constam na matrícula do imóvel e não tem validade jurídica de certidão”.

As informações compiladas pelo ONR, portanto, servem apenas para efeito de consulta, não se destinando a certificar, com a necessária fé pública para o ato, quem é o titular do domínio do imóvel e as características do bem, o que somente é possível através da certidão da matrícula atualizada do imóvel. Nesse sentido:

RECURSO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – CONDOMÍNIO EDÍLIO – EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL – CERTIDÃO DE MATRÍCULA – DOCUMENTO ESSENCIAL. Execução de título extrajudicial visando a satisfação de despesas condominiais – Pretensão do exequente de instruir a execução com simples consulta “on line” da

matrícula do imóvel. Descabimento. Como bem entendeu a juíza “a quo”, e se retira do sítio eletrônico do emissor do documento, cuida-se de consulta elaborada por entidade privada sem efeitos de certidão judicial. Necessária a juntada da certidão de matrícula para viabilizar a continuidade da ação, por ser o único documento dotado de fé pública capaz de certificar, juridicamente, os dados do imóvel, de sua propriedade e de eventuais gravames. Decisão agravada mantida. Recurso de agravo de instrumento não provido. (TJSP; Agravo de instrumento nº 2195950-78.2021.8.26.0000; Rel. Des. Marcondes D'Angelo; 25ª Câmara de Direito Privado; J. em 25.11.2021).

Deve, portanto, ser mantida a determinação para que o embargante junte a certidão atualizada do imóvel, não servindo para tal fim o documento de fls. 137/139.

Com relação ao item “c”, vale destacar que na inicial de fls. 01/09 o embargante, de fato, não havia formulado pedido definitivo, mas, apenas, de concessão de tutela de urgência para liberação da penhora efetivada sobre o imóvel. No entanto, na emenda de fls. 109/111 ele requereu o reconhecimento de sua propriedade única e exclusiva sobre o imóvel constricto, com a consequente revogação da penhora havida sobre o bem, atendendo, portanto, ao disposto no art. 322 do Código de Processo Civil.

Por fim, no que tange ao item “d”, o embargante deu à causa o valor de R\$ 33.668,83, que corresponde ao

valor atualizado da dívida executada (cf. termo de penhora de fls. 306 dos autos da execução). É certo que, em embargos de terceiro, o valor da causa deve corresponder ao do bem penhorado, mas desde que não exceda o valor do débito. Como, no caso concreto, o valor do imóvel supera o da dívida (cf. certidão de fls. 135 dos autos principais), mostra-se correto o valor da causa atribuído pelo embargante. Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. ARTS. 258 E 259 DO CPC. VALOR DA CAUSA. VALOR DO BEM PENHORADO DESDE QUE NÃO SUPERIOR AO VALOR DO DÉBITO. PRECEDENTES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. 1. O valor da causa nos embargos de terceiro deve corresponder ao valor do bem penhorado, não podendo exceder o valor do débito. 2. (...). (STJ; AgRg no AREsp nº 457315; Rel. Min. Raul Araújo; Quarta Turma; J. em 14.04.2015).

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544, CPC) - IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO AGRAVO. IRRESIGNAÇÃO DO IMPUGNANTE. 1. Inocorre a mácula do art. 535 do CPC quando clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia e quando não apontado o vício no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

momento processual adequado. 2. O valor da causa, em se tratando de embargos de terceiro, deve corresponder ao valor do bem constrito, não excedendo o valor da dívida. Incidência da Súmula 83/STJ. 3. Agravo regimental desprovido. (STJ; AgRg no AREsp 134690/RS; Rel. Min. Marco Buzzi; Quarta Turma; J. em 16.04.2013).

De rigor, portanto, a reforma em parte da decisão agravada para considerar que o embargante cumpriu os itens “a”, “c” e “d”, restando, apenas, providenciar a juntada da matrícula atualizada do imóvel

Posto isso, **dou provimento em parte** ao recurso.

MONTE SERRAT
Desembargador Relator