



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000367403

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2207289-29.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENTIAL TIETÊ, é agravada ROSEMEIRE DE OLIVEIRA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente), PAULO ALONSO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

MONTE SERRAT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2207289-29.2024.8.26.0000
Comarca: São Paulo (1ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé)
Processo nº 1008173-79.2017.8.26.0008
Juiz: Fábio Rogério Bojo Pellegrino
Agravante: Condomínio Residencial Tietê
Agravada: Rosimeire de Oliveira Silva

Voto nº 8.122

Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial – Insurgência em face da decisão que indeferiu o pedido para que sejam afastados os obstáculos impostos pelo CRI e se registre o contrato de fls. 124/126 do imóvel de matrícula nº 29.127 do 17º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo sem a necessidade de apresentação de contrato original e recolhimento do ITBI, ou, subsidiariamente, para que os cedentes Nivaldo e Hieda sejam intimados para que entreguem em cartório o contrato original com reconhecimento de firma para retirada e entrega ao CRI, afastando expressamente a necessidade de recolhimento do ITBI para registro e consequente penhora – Dúvida de natureza registraria que deve ser dirimida perante o Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial, não possuindo o juízo de origem competência para tanto – Art. 198, caput e inciso VI da lei 6.015/73 – Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face da r. decisão trasladada a fls. 13/14 (fls. 298/299 dos autos principais), que, nos autos de execução de título extrajudicial, indeferiu o pedido para que sejam afastados os obstáculos impostos pelo CRI e se registre o contrato de fls. 124/126 do imóvel de matrícula nº 29.127 do 17º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo sem a necessidade de apresentação de contrato original e recolhimento de ITBI, ou, subsidiariamente, para que os cedentes Nivaldo e Hieda sejam intimados para que entreguem em cartório o contrato original com reconhecimento de firma para retirada e entrega ao CRI, afastando

expressamente a necessidade de recolhimento do ITBI para registro e consequente penhora.

Alega o exequente, ora agravante, a desnecessidade, para penhora, de apresentação de contrato de cessão de direitos original assinado com reconhecimento de firma, bem como a desnecessidade de recolhimento do ITBI, tendo em vista que já foi comprovado que a Sra. Rosemeire é proprietária do imóvel, o qual é isento do recolhimento do imposto, sendo certo que o CRI dispôs que o juízo poderia determinar o afastamento dos óbices e que a penhora poderia recair sobre os direitos aquisitivos do bem.

Recurso processado sem a concessão de efeito suspensivo (fls. 20/21).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 17/18).

É o relatório.

Cuida-se, na origem, de execução de título extrajudicial na qual houve a penhora dos direitos que a executada possui sobre o imóvel descrito na matrícula nº 29.127, do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 188/189 dos autos principais). Ao requerer o registro do contrato de compra e venda de fls. 124/126 sobre o imóvel, o CRI apresentou a Nota de Exigência e Devolução de fls. 291 através da qual exigiu, para cumprimento da providência, a apresentação do contrato de cessão de direitos original, com reconhecimento de firma, bem como o recolhimento do ITBI. Afirma o exequente que tais providências são desnecessárias, tendo em vista que já foi comprovado nos autos que a executada é a atual proprietária do imóvel, bem como que, considerando a base de cálculo do tributo, não há necessidade de recolhimento do ITBI.

Feito tal relato sobre os fatos discutidos no presente recurso, cumpre ressaltar que as questões alegadas pelo exequente constituem dúvidas de natureza registraria que devem ser dirimidas perante o Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial, não possuindo o juízo de origem competência para tanto. Nos termos do art. 198, *caput* e inciso VI da lei nº 6.015/1973, “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: (...) VI – caso não se conforme ou não seja possível cumprir a exigência, o interessado requeira que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la”.

Nesse sentido, os seguintes precedentes:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de cobrança de despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Penhora que recaiu sobre os direitos resultantes do compromisso de venda e compra do bem, e não sobre o bem em si. Arrematação. Pretensão de aditamento da carta de arrematação, para fazer constar que a aquisição recaiu sobre a propriedade indicada. Questão de fundo consubstancia dúvida de natureza registrária que deve ser dirimida perante o Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial, falecendo ao juízo de origem competência para tanto. Inteligência do art. 198, caput, e inciso VI, da Lei nº 6.015/1973. Decisão mantida. RECURSO NÃO

PROVIDO. (TJSP; Agravo de instrumento nº 2188996-11.2024.8.26.0000; Rel. Des. Carmen Lúcia da Silva; 33ª Câmara de Direito Privado; J. em 31.07.2024).

APELAÇÃO – Ação anulatória de negócio jurídico – Extinção da ação, sem resolução de mérito, por falta de interesse de agir na modalidade adequação da via eleita – Registro de Carta de Arrematação – Nota de devolução pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis – Questão registrária – Dúvida a ser apresentada perante o Corregedor Permanente do Cartório de Registro de Imóveis competente – Inteligência do art. 198 da Lei nº 6.015/73 – Ação declaratória de nulidade não é via adequada para impugnar a eficácia dos registros de compra e venda, após a penhora do bem – Recurso Improvido, com observação. (TJSP; Apelação cível nº 1007679-67.2013.8.26.0361; Rel. Des. Egidio Giacoia; 3ª Câmara de Direito Privado; J. em 16.10.2015).

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REGISTRO DA CARTA ADJUDICATÓRIA. NOTA DE DEVOLUÇÃO. EXIGÊNCIAS DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. Ausência de competência do Juízo Cível para dirimir questões registrarias. Discordância com a recusa do registro a ser apresentada no procedimento de dúvida inversa perante o Juiz Corregedor competente. Sentença que não está imune ao exame dos requisitos para registros. Exigência que constitui ato administrativo na

órbita do direito registrário, e, portanto, reclama procedimento administrativo. Art. 198 da Lei nº 6.015/73 Normas da CGJ. Precedentes jurisprudenciais. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de instrumento nº 2051988-70.2016.8.26.0000; Rel. Des. Percival Nogueira; 6ª Câmara de Direito Privado; J. em 11.08.2016).

Deve, portanto, ser mantida a decisão agravada que determinou que o exequente se utilize da via adequada para questionar os obstáculos apresentados pelo CRI, não sendo cabível, de igual modo, a intimação de terceiros alheios à lide, mormente diante da impossibilidade de o juízo *a quo* deliberar, no presente feito, sobre o pedido de isenção de recolhimento do ITBI.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MONTE SERRAT
Desembargador Relator