



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000370861

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2023405-60.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante AELSON BORGES DA SILVA, é agravado IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

LUCILIA ALCIONE PRATA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 66

Agravo de Instrumento nº 2023405-60.2025.8.26.0000

Agravante: Aelson Borges da Silva

Agravado: Imobiliária e Construtora Continental LTDA.

Interessada: Analice Gonçalves da Silva

Comarca: 6ª Vara Cível do Foro de Guarulhos

Juiz(a) prolator(a): Dra. Natália Schier Hinckel

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Expedição de carta sentença para regularização de imóvel perante cartório de registro – Decisão agravada que condicionou o pedido à prova inequívoca da recusa do cartório de imóveis – Medida meramente administrativa que garante o cumprimento da pretensão do agravante – Ausência de impedimento legal para a emissão da carta de sentença – Precedentes deste E. Tribunal – Decisão agravada reformada - **Agravo provido.**

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto por **Aelson Borges da Silva** contra a r. decisão de fls. 19 que condicionou a expedição de carta de sentença e ofício de adjudicação e registro do imóvel à prova de solicitação específica pelo 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Sustenta a agravante, em síntese:

Diligenciou ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, que declarou que apenas poderia confirmar a autenticidade das peças com a expedição de carta de sentença;

(II) A negativa do Juízo torna inócua a decisão proferida nos autos e dificulta a satisfação do seu direito em ter seu imóvel regularizado;

Recurso tempestivo, recebido somente no efeito devolutivo em fls. 23/25. Ausente o recolhimento de preparo, visto que o agravante é beneficiário da justiça gratuita.

Contraminuta em fls. 28/33. Arguiu preliminar de ofensa ao princípio da dialeticidade e de falta de interesse processual. No mérito, afirma que caberia ao

agravante o ajuizamento de embargos de terceiro e, no mais, a manutenção da decisão agravada.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Afasto a preliminar de falta de observância da dialeticidade, visto que o agravante ataca a r. decisão agravada nas razões de recurso e pedidos. Consigno que o disposto em fls. 01/02 se trata de claro erro material, que não descarta a correta fundamentação apresentada em fls. 03/05 e, portanto, traz a inafastabilidade da jurisdição.

Rejeito, também, a alegação de falta de interesse processual, pelos mesmos fundamentos da decisão de fls. 23/25.

Superados estes pontos, passo à análise do mérito.

Insurge-se o agravante em face da decisão que, na ação de obrigação de fazer, condicionou o pedido de expedição de carta de sentença à prova inequívoca de rejeição do cartório de imóveis ao recebimento dos documentos dispostos nos autos.

Não há impedimento legal para a obtenção de carta de sentença perante o cartório, com deferimento do Juízo, para disponibilização ao registro de imóveis, de modo que tal providência cumpre o direito constitucional do agravante de ver sua pretensão cumprida.

Ao que consta nos autos, já foi proferida decisão transitada em julgado reconhecendo o direito do autor, ora agravante, para a outorga da escritura definitiva do imóvel em seu favor. Assim, a medida requerida nos autos é meramente administrativa, porém relevante para a regularização do imóvel perante o registro de imóveis.

Inclusive, há entendimento deste E. Tribunal nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Irresignação contra decisão que, na ação de cobrança proposta pela agravante contra o agravado, indeferiu pedido de expedição de carta de

sentença por falta de amparo legal, determinando a remessa dos autos ao arquivo. Cabimento. Ausência de óbices em relação à pretensão da agravante para a obtenção da carta de sentença perante o cartório judicial, traduzindo-se na garantia constitucional do direito de ação do jurisdicionado. Acolhida a pretensão recursal, para que seja expedida carta de sentença à requerente, em vez de arquivados os autos, conforme constou da decisão agravada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2066711-16.2024.8.26.0000; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ferraz de Vasconcelos - 2ª Vara; Data do Julgamento: 26/04/2024; Data de Registro: 26/04/2024)

*Agravo de instrumento. Ação demarcatória. Cumprimento de sentença instaurado. **Requerimento de expedição de carta de sentença digital para regularização perante o registro imobiliário. Deferimento. Medida de cunho administrativo que não contém conteúdo decisório, não implicando violação de coisa julgada.** Independentemente da discussão a respeito do cabimento do cumprimento de sentença para efetivação do que ficou decidido na vetusta ação demarcatória, o fato é que o cumprimento foi instaurado entre os condôminos visando regularização da área de cada qual e imissão na posse, sendo celebrada transação, a qual por si só autoriza expedição de carta de sentença para posterior regularização do imóvel perante o registro imobiliário. Requerimento de certificação do trânsito em julgado da decisão proferida na ação demarcatória. Admissibilidade. Medida administrativa que se mostra justificada e torna possível a regularização do imóvel.*

Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2208035-28.2023.8.26.0000; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/04/2024; Data de Registro: 14/04/2024) (grifei)

Assim, de rigor a reforma da r. decisão para determinar a expedição de carta de sentença em favor do agravante.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional arguida nos autos, observando-se que é pacífico no âmbito do C. STJ que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido abordada no bojo do processo, evitando-se a interposição de embargos de declaração para este fim.

Ficam as partes advertidas quanto à possibilidade de aplicação de multa no caso de interposição de recurso infundado ou meramente protelatório, nos termos do art. 1026, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, **dou provimento** ao recurso, nos termos do voto.

Lucilia Prata
Relatora