



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000390741

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2292643-22.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes HELIO PINTO e YARA MARQUES BARBOSA, é agravado SUAREZ INCORPORAÇÕES LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

JANE FRANCO MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado

Agravo de instrumento nº 2292643-22.2024.8.26.0000

Agravantes: Hélio Pinto e Yara Marques Barbosa

Agravada: Suarez Incorporações Ltda.

Comarca: São Paulo/SP – 2ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa

Magistrado: Dr. Seung Chul Kim

Voto nº 6.412

Agravo de Instrumento – Adjudicação compulsória – Carta de sentença – Nota de esclarecimento do Cartório de Registro de Imóveis acerca da existência de decreto de indisponibilidade dos bens em nome da ré, a inviabilizar o registro da carta de sentença expedida nos autos de origem – **Decisão atacada que indeferiu o requerimento de intervenção do magistrado “a quo” junto ao competente cartório para declarar a prevalência da adjudicação em relação à indisponibilidade determinada por outro juízo – Insurgência dos autores – Não cabimento** –

Existência de outras determinações de indisponibilidade, oriundas de outros juízos, anteriores à prolação da sentença dos autos de origem e com relação as quais os recorrentes tinham ciência – Carece de interesse processual a pretensão de desconstituir ordem judicial pré-existente e emanada por outro Juízo de mesma instância, e em processo diverso, por meio de mera intervenção do d. Magistrado “a quo” junto ao Cartório de Registro de Imóveis, para, “simplesmente”, declarar “a prevalência da adjudicação em relação à indisponibilidade oriunda de outro juízo” –

Eventual suspensão ou cancelamento de tal ordem em relação ao imóvel objeto dos autos de origem, por óbvio, deve partir do Juízo que a proferiu, ou, se caso for, buscada junto à sua respectiva instância superior, a quem, portanto, deverá ser dirigida a insurgência dos agravantes, no âmbito dos competentes autos, ou mesmo perante a Corregedoria Permanente do Cartório Extrajudicial, ao elevado critério da digna defesa – Decisão agravada mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de antecipação de tutela recursal (fl. 09), interposto contra a **r. decisão copiada a fl. 246**, proferida a fl. 226 dos autos de origem da ação de adjudicação compulsória, sob nº 1013645-10.2016.8.26.0004, que indeferiu o requerimento dos autores de “manifestação do MM. Juízo sobre a prevalência da adjudicação em relação à indisponibilidade oriunda de outro juízo” (*sic* - fl. 234), nos seguintes termos:

“Vistos

Não cabe a esse juízo determinar ao registro de imóvel o que deve prevalecer, pois com a prolação da sentença e emissão da carta de sentença esgotou a jurisdição desse juízo.

Deve a parte autora requerer o quê de direito ao juiz corregedor do respectivo registro de imóveis, quanto à nota de devolução, como prescreve a Lei dos Registros Públicos.

Outrossim, se pretende a baixa da indisponibilidade, deve requerer o quê de direito ao juízo que determinou a constrição.

Nada mais sendo requerido em 10 dias, arquivem-se os autos.

Int.” (*sic* - fls. 237 e 246 destes autos)

Sustentaram os agravantes, em síntese, que o 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo deixou de proceder ao registro da carta de sentença expedida nos autos de origem em favor dos autores, ora agravantes, em razão da existência de decreto de indisponibilidade dos bens em nome da ré

averbada na matrícula do imóvel objeto (nº 86.190), oriunda de juízo diverso (fl. 04). Argumentaram que são alvo de indisponibilidade de bens determinada em processo em que não são parte (fl. 05), devendo o Juízo de origem, assim, declarar “expressamente a prevalência de registro em favor dos Agravantes” (fl. 05). Deste modo, pugnaram pela antecipação da tutela recursal, visando à “suspensão das indisponibilidades” (fl. 10) e, ao final, a reforma da decisão atacada, a fim possibilitar o registro da carta de sentença e a regularização de sua propriedade em relação ao imóvel (fl. 11).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 240/242).

Agravo processado sem efeito ativo (item 2, fl. 252); dispensadas as informações (fls. 251/253).

Sem contraminuta.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. A presente decisão procura se pautar no princípio da linguagem mais acessível ao cidadão, em louvor ao projeto PROPAGAR¹ promovido pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que tem como objetivo aproximar o Judiciário da sociedade, bem como em obediência a regulamentação dada pela lei 13.460/17, que dispõe sobre a proteção e defesa dos direitos do usuário dos serviços públicos da administração pública, cujo artigo 5º, inciso XIV, disciplina a “*utilização de linguagem e*

¹ <https://www.cnj.jus.br/propagar-tjba-apresenta-medidas-concretas-para-uso-de-linguagem-simples-na-justica/>

compreensível evitando o uso de siglas, jargões e estrangeirismos". Aliás, direcionamento este que recentemente foi encampado pelo nosso Egrégio TJSP ao aderir ao Pacto Nacional do Judiciário pela linguagem simples, em parceria com o Augusto STF e o mesmo CNJ, publicado no site do TJSP em 17/01/24.²

Feita esta consideração, passa-se à análise do recurso.

2. Inicialmente, quanto aos requerimentos de **fls. 263/264 e fls. 268/271**, insta consignar que, com efeito, verifica-se dos autos de origem que o endereço na Alameda Santos, nº 2.224, 5º andar, nesta cidade de São Paulo, já havia sido diligenciado sem sucesso, conforme aviso de recebimento copiado a fl. 66 (fl. 55 dos autos de origem – “mudou-se”), assim como realizada a pesquisa por meio do sistema Bacen-Jud, com vistas à obtenção do endereço da ré/agravada (fls. 59, 66/68 e 78, autos de origem).

No entanto, em que pese frutífera a citação no endereço da Avenida ACM, nº 771, Torre do Parque, 16º andar, Pirituba, na cidade de Salvador/BA, como se vê do aviso de recebimento trasladado a fl. 129 (fl. 118 dos autos de origem), não houve manifestação da ré, sendo decretada a sua revelia na sentença (fl. 183 destes autos; fl. 172 dos autos de origem).

Neste contexto, a teor do que preceitua o

² <https://www.tjsp.jus.br/Noticias/Noticia?codigoNoticia=96050&pagina=1>

artigo 346, *caput* e parágrafo único, do Código de Processo Civil³, e considerando-se que o ato decisório de fls. 251/253 foi publicado no órgão oficial (fl. 255), **fica dispensada a apresentação de contraminuta.**

3. Nada obstante, no mérito, o recurso não comporta provimento.

Conforme informado na nota de esclarecimento emitida pelo 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (fl. 245), **houve a decretação de indisponibilidade dos bens em nome de Suarez Incorporações Ltda., averbada na matrícula nº 86.190, relativa ao imóvel sobre o qual recaiu o pedido de adjudicação compulsória formulado pelos autores**, oriunda do Juízo da 24ª Vara Federal de Salvador/BA, abarcada pela 1ª Região do TRF.

Contudo, verifica-se da respectiva certidão de Registro de Imóveis, às fls. 178/180, emitida pelo mesmo cartório e juntada aos autos pelos próprios autores, que **tal informação não é nova**, pois, pelo que se extrai do referido documento, a **determinação de indisponibilidade em comento foi averbada na matrícula nº 86.190 em 07.10.2016** (Av. 3 – fls. 179), **havendo, ainda, outras averbações no mesmo sentido** (Av. 4, Av. 5 e Av. 6 – fl. 179/180), emitidas,

³ **CPC - Art. 346.** Os prazos contra o revel que não tenha patrono nos autos fluirão da data de publicação do ato decisório no órgão oficial.
Parágrafo único. O revel poderá intervir no processo em qualquer fase, recebendo-o no estado em que se encontrar.

respectivamente, pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Salvador/BA (TRT da 5ª Região), em **26.01.2018**; da 13ª Vara Federal de Curitiba/PR (TRF da 4ª Região), em **13.06.20019**; e, da 9ª Vara do Trabalho de Salvador/BA (TRT da 5ª Região), em **27.11.2019**. Portanto, todas anteriores à sentença proferida nos autos de origem, em 18.02.2021 (fls. 182/183), **de modo que os agravantes não podem alegar que não tinham conhecimento de tal fato.**

Assim, ainda que os autores tenham formalizado a compra e venda do imóvel com a ré por meio do competente contrato, e quitado a integralidade do preço respectivo — **questão que, à evidência, não é objeto do presente recurso** — **observa-se que carece de interesse processual a pretensão dos recorrentes de desconstituir ordem judicial pré-existente e emanada por outro Juízo de mesma instância, e em processo diverso, por meio de mera intervenção do d. Magistrado a quo junto ao Cartório de Registro de Imóveis, para, “simplesmente”, declarar “a prevalência da adjudicação em relação à indisponibilidade oriunda de outro juízo”.**

Eventual suspensão ou cancelamento de tal ordem em relação ao imóvel objeto dos autos de origem, por óbvio, deve partir do Juízo que a proferiu; ou, se caso for, buscada junto à sua respectiva instância superior, a quem, portanto, deverá ser dirigida a insurgência dos agravantes, no âmbito dos competentes autos; ou mesmo perante a Corregedoria Permanente do Cartório Extrajudicial, ao elevado critério da digna defesa.

Nesse sentido, menciona-se, por analogia, que, conforme entendimento da Suprema Corte, nem mesmo em questões de maior relevância jurídico-social, como nas decisões proferidas em sede de repercussão geral, admite-se a automática reforma ou rescisão de título judicial coberto pela coisa julgada:

“Sem que a decisão acobertada pela coisa julgada tenha sido desconstituída, não é cabível ao juízo da fase de cumprimento de sentença alterar os parâmetros estabelecidos no título judicial, ainda que no intuito de adequá-los à decisão vinculante do STF.” (STF, REsp 1.861.550/DF, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 16.06.2020, DJe 04.08.2020)

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada, tal como lançada.

4. Ficam as partes advertidas de que a oposição de declaratórios considerados protelatórios poderá ser apenada na forma do § 2º do art. 1.026 do CPC.

5. Consideram-se, desde logo, prequestionados todos os dispositivos constitucionais e legais, implícita ou explicitamente, influentes na elaboração deste voto.

Na hipótese de, em que pese este prévio prequestionamento, serem opostos embargos de declaração ao

acórdão, seu julgamento se dará necessariamente em ambiente virtual, ou porque nessa classe recursal não cabe sustentação oral, nos termos do § 4º do art. 146 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça⁴, ou tendo em vista o estatuído na Recomendação nº 132, de 09/09/2022 do Conselho Nacional de Justiça, e Resolução nº 549/2011, com alterações da Resolução nº 903/2023, com efeitos não atingidos na liminar concedida no PCA que tramita no CNJ, em quaisquer hipóteses facultando-se o envio de memoriais pelos interessados, portanto sem qualquer prejuízo para as partes. A isso, também, se acrescenta a motivação contida no REsp nº 1.995.565-SP, de Relatoria Ministra Nancy Andrichi (DJe de 24/11/2022), dando-se, portanto, eficácia ao COMUNICADO nº 87 /2024 do Egrégio TJSP; ou quer seja porque os julgamentos presenciais cabem apenas nas hipóteses legais e as partes, de modo tempestivo, requeiram sustentação oral, que não se justifica nesse caso à luz, inclusive, dos artigos 4º e 6º do Código de Processo Civil⁵⁻⁶ de 2015.

6. Posto isso, pelo meu voto, nega-se provimento ao recurso, e, por conseguinte, fica mantida a decisão do Juízo de origem.

JANE FRANCO MARTINS

Relatora

⁴ Art. 146. (...) § 4º Ressalvada disposição legal em sentido contrário, não haverá sustentação oral nos julgamentos de embargos declaratórios, incidente de suspeição, conflito de competência, arquivamento de inquérito ou representação criminal, e agravo, exceto no de instrumento referente às tutelas provisórias de urgência ou da evidência, e no interno referente à extinção de feito originário prevista no art. 937, VI, do CPC.

⁵ Art. 4º As partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa.

⁶ Art. 6º Todos os sujeitos do processo devem cooperar entre si para que se obtenha, em tempo razoável, decisão de mérito justa e efetiva.