



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000365661

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2048226-31.2025.8.26.0000, da Comarca de Praia Grande, em que é agravante THIAGO FELIPE DE CARVALHO MOREIRA, é agravada ANA PAULA GOMES DE MELO.

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), MARIA DO CARMO HONÓRIO E LUCILIA ALCIONE PRATA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO N° 004274

Agravo de Instrumento 2048226-31.2025.8.26.0000

COMARCA: Praia Grande

Agravante: Thiago Felipe de Carvalho Moreira

Agravado: Ana Paula Gomes de Melo

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Extinção de condomínio. Averbação premonitória da existência da ação na matrícula de imóvel objeto de partilha, pertencente ao ex-casal. Dicção do art. 828 do CPC. Medida acautelatória, sem caráter construtivo, que resguarda a partilha e protege terceiros adquirentes de boa-fé. Desnecessidade de prova de tentativa de alienação dos bens. Deferida a expedição de ofício para averbação na matrícula do imóvel de informação relativa à demanda. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Thiago Felipe de Carvalho Moreira em face de Ana Paula Gomes de Melo contra a. r. decisão de fl. 64 que, em sede de ação de extinção de condomínio (processo nº 1022692-63.2024.8.26.0477), indeferiu tutela de urgência antecipada ao agravante, que pretendia averbar a existência de ação na matrícula do imóvel discutido nos autos para então evitar sua venda pela agravada.

Sustenta o agravante, em síntese, que, por razões pessoais, seu relacionamento com a agravada tornou-se insustentável, motivando a extinção de união estável e a partilha de bens comuns. Menciona que, muito embora conste como de titularidade da agravada, ambos decidiram de forma livre e consensual que o imóvel localizado na Rua Mário Daige, 108, apto 1.304, bloco B, Praia Grande-SP, seria partilhado na proporção de 61,75% para ele e 38,25% para a agravada. Afirma que a agravada vem fazendo uso recorrente do imóvel para seu lazer e descanso de veraneio, tendo proibido e bloqueado sua entrada no local. Pontua possuir o interesse na extinção do condomínio existente sobre o imóvel,

adquirindo-se o quinhão da agravada. Argumenta ser necessária a averbação da ação na matrícula do bem para evitar que a agravada, de forma unilateral, proceda à sua alienação. Desta forma, requer a antecipação dos efeitos da tutela recursal para autorizar a referida averbação. Ao final, pleiteia o provimento do recurso para confirmar a tutela requerida.

Tutela recursal deferida às fls. 93/95.

Contraminuta às fls. 100/105.

É o relatório.

O recurso merece provimento.

O pleito recursal de averbação premonitória encontra amparo no art. 828 do CPC:

O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade.

Conforme lecionam Nelson Nery Jr. e Rosa Maria de Andrade Nery, *“Trata-se não somente de garantia para o credor, que poderá evitar a alienação indevida de bens no curso da execução, w pelo desestímulo do adquirente cuidadoso, que se preocupou em investigar a situação dos bens que compõem o patrimônio do devedor e que garantem o cumprimento exato da obrigação e a satisfação do credor. A norma também permite que outros credores avaliem a viabilidade de propor execução contra o mesmo devedor, considerando que o bem cujo registro indica a existência de execução contra seu proprietário já foi localizado por outrem, autor de execução em curso. Criada pelo CPC/1973 615-A, essa averbação não está prevista na LRP 167 II 12”* (CPC Comentado. 2015, p.

1.772/1.773).

A averbação da existência de ação de extinção de condomínio na matrícula do imóvel apenas tem como objetivo alertar terceiros sobre a pendência de processo, facilitando o acesso do interessado na aquisição do imóvel a informação que a princípio só seria obtida mediante pesquisa em cartório, não acarretando a princípio prejuízo à agravada, uma vez que a medida a rigor não implica na inalienabilidade do bem.

Com efeito, em caso semelhante, já decidiu este E.
Tribunal de Justiça:

COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – DEMANDA CUMULADA COM PEDIDOS DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO DE PERDAS E DANOS - DECISÃO QUE INDEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA CONSISTENTE NA INSERÇÃO DE BLOQUEIO CAUTELAR NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, DE MANEIRA A OBSTAR EVENTUAL TENTATIVA DE TRANSFERÊNCIA – NECESSIDADE DE AGUARDAR-SE O DESENVOLVIMENTO DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL - POR OUTRO LADO, A AVERBAÇÃO DA EXISTÊNCIA DA PRESENTE DEMANDA JUNTO À MATRÍCULA DO IMÓVEL NÃO IMPLICARÁ SUA INALIENABILIDADE, MAS RESGUARDARÁ OS INTERESSES DE TERCEIROS DE BOA-FÉ - PRECEDENTES - AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO PARA DETERMINAR SEJA AVERBADA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL A EXISTÊNCIA DA PRESENTE DEMANDA (TJSP; Agravo de Instrumento 2339211-96.2024.8.26.0000; Relator: Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franco da Rocha - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2024; Data de Registro: 17/12/2024)

Destarte, relevante para garantir a efetiva partilha do bem imóvel comum e para dar ciência a terceiros de boa-fé, prevenindo-os eventual tentativa de fraude à execução; de rigor que se permita seja averbada a existência da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ação nº 1022692-63.2024.8.26.0477 na matrícula do imóvel acima mencionado, em relação a cota parte pertencente ao agravante.

Para fins de eventual recurso às instâncias superiores, consideram-se prequestionados todos os dispositivos citados pelas partes (art. 1025 do CPC), que não se coadunam com a linha de entendimento adotado no julgamento deste recurso.

Ante o exposto, por meu voto, dou provimento ao
agravo.

DÉBORA BRANDÃO
Relatora
Assinatura Eletrônica