



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000441682

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2015996-33.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante TALISSA CAROLINE DOS SANTOS PAVESI, é agravado OFICIAL DO 16º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), VITOR FREDERICO KÜMPEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

MAURICIO VELHO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 16482

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2015996-33.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: TALISSA CAROLINE SANTOS PAVESI

AGRAVADO: 16º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

RELATOR(A): MAURÍCIO VELHO

ÓRGÃO JULGADOR: 4ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

JUIZ DE DIREITO: DR. ANDRÉ MENEZES DEL MASTRO (B)

EMENTA: Direito Registral. Agravo de Instrumento. Averbação de Sentença de Divórcio. Indisponibilidade de Imóvel.

I. Caso em Exame

Ação de tutela provisória de urgência de natureza cautelar ajuizada por Talissa Caroline Santos Pavesi contra o 16º Registro de Imóveis de São Paulo, visando a averbação da sentença de divórcio na matrícula do imóvel nº 132.370, correspondente à sua parte da partilha, para se evitar novas indisponibilidades e penhoras decorrentes de dívidas do ex-esposo.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em se verificar se é possível a averbação da sentença de divórcio na matrícula do imóvel, considerando-se a existência de averbações de indisponibilidade e a necessidade de anuência do credor fiduciário.

III. Razões de Decidir

A averbação do divórcio na matrícula do imóvel está impedida pela existência de indisponibilidades e penhoras recentes, que demandam instrução probatória.

A anuência do credor fiduciário é necessária para a transferência dos direitos aquisitivos do imóvel, conforme disposto no artigo 29 da Lei nº 9.514/1997.

IV. Dispositivo

Nega-se provimento ao recurso.

Legislação Citada:

CPC, art. 303, §6º.

Lei nº 9.514/1997, art. 29.

I - RELATÓRIO.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a decisão de fl. 313 da ação de tutela provisória de urgência de natureza cautelar, abaixo parcialmente transcrita:

“II – Esclareça a parte autora acerca do motivo para a propositura da demanda em vara cível, dada o caráter registral da matéria objeto da demanda. Diante da existência de averbação de indisponibilidade recente, em decorrência de penhoras, e o transcurso de mais de dez anos da partilha de bens do casal, entendo que a matéria demanda amplo contraditório. Dessa forma, indefiro o pedido de tutela antecipada antecedente, providencie a complementação da petição inicial, no prazo de cinco dias, conforme o art. 303, §6º, do CPC.”

Insurge-se a agravante (fls. 1/8) aduzindo, em síntese, ser devida a averbação da sentença de divórcio na matrícula do imóvel de nº 132.370, correspondente à sua parte da partilha, a fim de se evitar novas indisponibilidades, arrestos e penhoras decorrentes de dívidas do ex-esposo.

É o relatório.

II – VOTO.

O recurso não merece ser provido.

Cuida-se na origem de ação de tutela provisória de urgência de natureza cautelar nº 1016662-94.2024.8.26.0482 ajuizada por Talissa Caroline Santos Pavesi em face do 16º Registro de Imóveis de São Paulo, insurgindo-se a agravante contra decisão do

Juízo *a quo* que indeferiu a tutela de urgência a fim de se averbar na matrícula nº 132.370 a sentença do divórcio.

A decisão foi acertada.

Em consulta aos autos da origem, vê-se que a agravante se divorciou de C. E. L. em 12/09/2014, consoante sentença prolatada nos autos da ação de divórcio nº 1009335-15.2013.8.26.0020, com a subsequente averbação na matrícula da certidão de casamento (fl. 19 da origem), sem que, contudo, houvesse a averbação no imóvel de matrícula nº 132.370, o qual ficou para ela quando da partilha (fl. 123 da origem).

Diz ela não ter logrado êxito em realizar a averbação do divórcio na matrícula do imóvel nº 132.370, ante a existência de averbação de indisponibilidade, arresto e penhora de bens de C. E. L. a partir de fevereiro de 2022 em diante e não ter havido a anuência do credor fiduciário (fls. 131/152 da origem), consoante a nota de devolução do 16º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo datada de outubro de 2024 (fls. 128/129 da origem):

“A presente carta de sentença já foi qualificada anteriormente, por ocasião da prenotação nº 624134 e devolvida com as exigências abaixo transcritas: 1. Antes de adentrar a qualificação do título, cabe informar que da matrícula nº 132.370 existem averbadas diversas indisponibilidades que impossibilitam a transferência do imóvel entre os ex-cônjuges. 2. Do registro nº 3 da matrícula nº 132.370, consta que os divorciandos deram o imóvel em garantia ao BANCO BRADESCO S/A. Ao ser constituída a alienação fiduciária, a propriedade do imóvel é transferida para o credor, ficando os devedores na posse direta do bem durante o período que vigorar o financiamento. Posto isto, a partilha refere-se aos direitos aquisitivos do imóvel e não seu domínio, visto que as partes possuem a posse direta sobre o

bem e a titularidade é da instituição financeira. Diante do exposto, para que o título possa ser registrado, é necessária a anuência do credor fiduciário, conforme o disposto no artigo nº 29 da Lei nº 9.514/1997.” (grifos destacados)

Em que pese tenha demonstrada a existência do instrumento particular de quitação do referido imóvel (fl. 130 da origem), há diversas indisponibilidades e arrestos recentes na sua matrícula, datadas de 2022 (fls. 136/152 da origem) que demandam dilação probatória, a afastar, pois, o requisito da probabilidade do direito.

Por fim, observo que o documento de fls. 9/14 sequer pode ser analisado por esta C. Câmara, por não ter sido objeto da decisão agravada.

O recurso, destarte, não merece provimento.

III - DECISÃO.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Diante de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados e, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

MAURÍCIO VELHO

Relator