(377/2025-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. REGISTRO DE IMÓVEIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. **Caso em Exame**

1. Apelação interposta contra sentença que negou acesso ao registro imobiliário de formal de partilha decorrente de divórcio de casal cujo casamento foi celebrado sob o regime da comunhão universal de bens.

II. **Questão em Discussão**

2. Discute-se (i) se há necessidade de anuência da credora fiduciária para atribuição dos direitos de devedor fiduciante para apenas um dos ex-cônjuges e (ii) se a comprovação do recolhimento do ITCMD relativo à partilha desigual é exigível.

III. **Razões de Decidir**

3. A anuência da credora fiduciária é necessária para a transmissão de direitos, na forma do art. 29 da Lei nº 9.514/97 e itens 232 e 233 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

4. A exigência de comprovação do recolhimento do ITCMD está correta, devendo a questão trazida pelo recorrente (partilha de patrimônio negativo) ser avaliada pela autoridade tributária.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso desprovido.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016084-15.2024.8.26.0068 e o código 1409796.

Tese de julgamento: 1. A anuência do credor fiduciário é indispensável para a transmissão de direitos relativos a imóvel alienado fiduciariamente. 2. A partilha desigual da meação sem torna é, em princípio causa de incidência de ITCMD.

Legislação Citada:

- Lei nº 9.514/97, art. 29;
- Código Civil, art. 1.667;
- Lei nº 6.015/73, art. 289;
- NSCGJ, Cap. XX, itens 232 e 233.

Jurisprudência Citada:

- CSM/SP, Apelação nº 1036558-52.2017.8.26.0100, Rel. Des. Pinheiro Franco, j. em 28/3/2018;
- CSM/SP, Apelação nº 1171475-61.2024.8.26.0100, Rel. Des. Franciso Loureiro, j. em 26/6/2025;
- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 0011989-18.2014.8.26.0291, Rel. Des. Pereira Calças, j. em 20/4/2016;
- TJSP, Apelação Cível nº 1010494-88.2023.8.26.0554, Rel. Márcio Boscaro, j. em 28/6/2024;
- TJSP, Apelação Cível nº 1006100-84.2019.8.26.0099, Rel. Vito Guglielmi, j. em 28/4/202.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por Eduardo Jovanini de Souza Lima contra a r. sentença de fls. 454/455, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do Registro de Imóveis e Anexos de Barueri, que,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016084-15.2024.8.26.0068 e o código 1409796.

mantendo as exigências feitas pelo Oficial, negou acesso ao registro imobiliário de formal de partilha extraído da ação de partilha nº 1010478-40.2023.8.26.0068, que tramitou perante a 2ª Vara de Família e Sucessões de Barueri.

Alega o apelante, em síntese, que, no acordo de partilha homologado em Juízo, a ex-cônjuge renunciou aos seus direitos sobre o imóvel da matrícula nº 196.149; que a Caixa Econômica Federal, credora fiduciária, recusou-se a autorizar a inscrição da partilha, sob o argumento de que sua ex-esposa não consta do contrato de financiamento. Ainda, o apelante refuta a existência de excesso de meação, informando que além de transferir um veículo para sua ex-mulher, assumiu todas as dívidas relativas a empréstimos contraídos na constância do casamento e ao financiamento do imóvel em questão. Sustenta que os encargos assumidos superam significativamente o valor de eventuais direitos sobre o bem que caberiam a sua ex-esposa, o que afasta a hipótese de incidência do ITCMD. Pede, ao final, a reforma da sentença para que seja determinado "*o imediato registro do divórcio na matrícula do imóvel financiado nº 196.149*" (fls. 472), bem como seja reconhecida a não exigência do "*ITCMD acerca da partilha realizada, visto que o patrimônio recebido foi negativo*" (fls. 472).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 554/555).

Por meio da r. decisão de fls. 557/559, o feito foi redistribuído do C. Conselho Superior da Magistratura para esta Corregedoria Geral da Justiça.

É o relatório.

Como já ressaltado a fls. 557/559, a dúvida suscitada deve

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016084-15.2024.8.26.0068 e o código 1409796.

ser conhecida como pedido de providências e a apelação, como recurso administrativo. Isso porque a inscrição da transmissão de direito real de aquisição de imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia se dá, na forma dos itens 232 e 233 do Capítulo XX das NSCGJ, por meio de averbação e não de registro em sentido estrito.

Passa-se à análise do mérito.

O formal de partilha extraído do processo nº 1010478-40.2023.8.26.0068, que tramitou perante a 2ª Vara de Família e Sucessões de Barueri, tem por objetivo atribuir ao ora recorrente, com exclusividade, os direitos de devedor fiduciante relativos ao imóvel matriculado sob nº 196.149 no Registro de Imóveis e Anexos de Barueri.

A análise da matrícula imobiliária nº 196.149 revela que o apartamento lá descrito foi adquirido pelo recorrente, enquanto solteiro, em abril de 2017 (cf. R.4 da matrícula nº 196.149 – fls. 362/363) e, pelo mesmo instrumento, alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (cf. R.5 da matrícula nº 196.149 – fls. 363). Em junho de 2024, averbou-se na matrícula que o recorrente, em 7 de outubro de 2017, se casou com Andréa Gasparino Peixoto pelo regime da comunhão universal de bens (cf. Av.6 da matrícula nº 196.149 – fls. 363/364 e fls. 39/40).

Apresentado a registro, o formal foi recusado pela ausência de comprovação (a) da anuência da credora fiduciária em relação à transmissão e (b) do recolhimento do ITCMD, tendo em vista a desigualdade da partilha.

Irresignado, o recorrente questionou as exigências na via administrativa, as quais foram mantidas pela MM. Juíza Corregedora Permanente (fls. 454/455).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016084-15.2024.8.26.0068 e o código 1409796.

E não obstante as razões apresentadas no recurso, os óbices apontados pelo Oficial devem ser integralmente mantidos.

A anuência da credora fiduciária é realmente necessária para a transmissão pretendida pelo recorrente.

Preceitua o artigo 29 da Lei nº 9.514/97:

> *Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.*

Ainda sobre o tema, os itens 232 e 233 do Capítulo XX das Normas de Serviço:

> *232. O devedor fiduciante, com anuência expressa do credor fiduciário, poderá transmitir seu direito real de aquisição sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o cessionário adquirente as respectivas obrigações, na condição de novo devedor fiduciante.*
>
> *233. O título de transferência de direitos e obrigações será averbado na matrícula do imóvel, cabendo ao Oficial observar a regularidade do recolhimento do imposto de transmissão.*

Note-se que a questão não é nova, tendo sido tratada tanto pelo C. Conselho Superior da Magistratura como por esta Corregedoria Geral da Justiça:

"*REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de Sentença – Partilha*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016084-15.2024.8.26.0068 e o código 1409796.

de Bens – Dúvida procedente – Necessidade de correção do plano de partilha para constar a partilha dos direitos aquisitivos dos fiduciantes e não a partilha do imóvel propriamente dito – Indispensabilidade da anuência do credor fiduciário, na forma do art. 29 da Lei 9.514/97 – Carta de sentença que deve ser aditada porque o plano de partilha se encontra incompleto – Apelação não provida" (CSM/SP - Apelação nº 1036558-52.2017.8.26.0100, Rel. Des. Pinheiro Franco, j. em 28/3/2018).

"*Registro de Imóveis – Carta de sentença – Partilha de bem objeto de alienação fiduciária em garantia – Resignação parcial – Recurso não conhecido – Análise das exigências a fim de orientar futura prenotação.*

Necessidade de constar no título a porcentagem do bem atribuída a cada um dos ex-companheiros – Descabimento – Atribuição de quinhões que decorre do título judicial.

Anuência da credora fiduciária para a transferência do contrato de alienação fiduciária em garantia – Necessidade – Inteligência do artigo 29 da Lei nº 9.514/97 e do item 238 do Capítulo XX das Normas de Serviço" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 0011989-18.2014.8.26.0291, Rel. Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, j. em 20/4/2016).

Do último julgado, constou no parecer aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça:

"*Tanto o dispositivo legal quanto o item das normas visam*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016084-15.2024.8.26.0068 e o código 1409796.

a proteger os interesses do credor, que não pode ser compelido a aceitar a transferência da obrigação a terceiro. Isso porque a transferência do contrato de alienação fiduciária pode gerar um aumento da probabilidade de inadimplemento, circunstância que evidentemente não interessa ao credor. É a hipótese de devedor fiduciante que tem patrimônio considerável e transfere o contrato de alienação a terceiro que não o possui. Retirar do credor fiduciário a possibilidade de se opor a transferência da obrigação fulminaria o princípio da autonomia da vontade, fundamento do direito contratual.

No caso dos autos, embora a recorrente já seja titular de 50% dos direitos relativos ao imóvel (cf. R.03 e R.04 da matrícula nº 29.242 – fls. 8), a partir do momento em que se atribui a ela 100%, com a exclusão de seu ex-companheiro, há cessão parcial da obrigação de quitar a dívida decorrente do financiamento".

Embora, no caso em análise, a alienação fiduciária tenha sido contratada exclusivamente pelo recorrente, enquanto solteiro, o casamento dele, sob o regime da comunhão universal de bens, foi devidamente inscrito na matrícula (cf. Av.6 da matrícula nº 196.149 – fls. 363/364 e fls. 39/40). Adotado o regime da comunhão universal, houve a comunicação ao cônjuge não contratante dos direitos relativos ao bem, na forma do art. 1.667 do Código Civil[1]. Desse modo, mesmo que os direitos de devedor fiduciante tenham sido atribuídos ao contratante original (fls. 327/331), incide na espécie a regra prevista no artigo 29 da Lei nº 9.514/97,

[1] Art. 1.667. O regime de comunhão universal importa a comunicação de todos os bens presentes e futuros dos cônjuges e suas dívidas passivas, com as exceções do artigo seguinte.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016084-15.2024.8.26.0068 e o código 1409796.

que exige anuência expressa do credor fiduciário para a transmissão de direitos.

A posição das C. Câmaras de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo não destoa do que aqui se sugere:

> "*APELAÇÃO CÍVEL. Ação de obrigação de fazer, contraída no âmbito do divórcio e consistente na transferência de bem imóvel, o qual é objeto de contrato de alienação fiduciária. Necessidade de anuência do credor fiduciário. Inteligência do artigo 29 da Lei nº 9.540/97. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Falta de interesse de agir configurada. Sentença que extinguiu o processo sem resolução do mérito mantida. RECURSO DESPROVIDO*" (TJSP; Apelação Cível 1010494-88.2023.8.26.0554; Relator: Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2024; Data de Registro: 28/06/2024).

> "*Cumprimento de Sentença. Ação de divórcio c/c partilha de bens. Partes que, na fase de conhecimento, celebraram acordo judicialmente homologado, pactuando que o imóvel comum seria atribuído com exclusividade ao réu, o qual haveria de arcar com o pagamento das parcelas do financiamento imobiliário. Autora, ora exequente, que pretende que o executado assuma perante a Caixa Econômica Federal a obrigação exclusiva de pagamento das parcelas, mantendo-se o financiamento exclusivamente em seu nome. Sentença que extinguiu a*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016084-15.2024.8.26.0068 e o código 1409796.

execução, acertadamente. Acordo homologado que não previa a obrigação do réu de efetuar a transferência do financiamento para seu nome. Hipótese, ademais, em que o financiamento estava garantido por alienação fiduciária do bem. Ato de disposição que, para ser eficaz perante a credora fiduciária, dependeria de sua prévia anuência, nos termos do art. 29 da lei n. 9.514/1997. Anuência da credora fiduciária inexistente na espécie. Sentença mantida. Recurso improvido" (TJSP; Apelação Cível 1006100-84.2019.8.26.0099; Relator: Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2021; Data de Registro: 28/04/2021).

A exigência relativa à comprovação do recolhimento do ITCMD também está correta.

Sobre o assunto, o C. Conselho Superior da Magistratura se manifestou recentemente:

"*DIREITO TRIBUTÁRIO - FORMAL DE PARTILHA - EXCESSO DE MEAÇÃO COM TORNA - REGISTRO CONDICIONADO AO RECOLHIMENTO DO ITBI - DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE - APELO DESPROVIDO.*

I. Caso em exame.

1. O interessado, irresignado com o juízo de desqualificação registral que recaiu sobre o formal de partilha apresentado a registro, em especial, com a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016084-15.2024.8.26.0068 e o código 1409796.

exigida comprovação do recolhimento de ITBI, requereu suscitação de dúvida, impugnando o excesso de meação e ponderando que a partilha não teve por objeto patrimônio imobiliário.

2. Julgada procedente a dúvida, recorreu.

II. Questões em discussão.

3. A amplitude objetiva do patrimônio a ser valorado na aferição do excesso de meação.

4. A configuração da disparidade da partilha da meação e da hipótese de incidência do imposto de transmissão.

III. Razões de decidir.

5. A desproporção da partilha da meação deve ser avaliada à luz da totalidade do patrimônio comum, patrimônio coletivo do casal, ou seja, não deve levar em conta apenas o patrimônio imobiliário.

6. A partilha foi desigual. Embora as dívidas do casal tenham sido repartidas na mesma proporção, os direitos reais de aquisição sobre bens imóveis e os bens móveis discriminados na convenção de divórcio foram atribuídos unicamente ao divorciando, que, em contrapartida, obrigou-se a compensar financeiramente a divorcianda.

7. O excesso de meação, caracterizado, ocorreu mediante pagamento de torna, qualificando-se assim como oneroso o negócio de partilha, situação a ensejar a incidência do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016084-15.2024.8.26.0068 e o código 1409796.

ITBI, cujo recolhimento deve ser controlado pela Oficial.

8. O título judicial, tal como exibido, sem demonstração do pagamento do tributo, não admite registro.

IV. Dispositivo.

9. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A desproporção da partilha da meação deve considerar a totalidade do patrimônio do casal, patrimônio coletivo, e não somente o patrimônio imobiliário. 2. A partilha desigual da meação com torna é causa de incidência de ITBI; ausente contrapartida, na falta assim de prestação correspectiva, o excesso de meação dá ensejo ao ITCMD" (CSM/SP - Apelação nº 1171475-61.2024.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 26/6/2025).

É certo que o recorrente insiste na tese de que não há incidência de ITCMD pela doação decorrente da partilha desigual, por conta de se tratar de divisão de patrimônio negativo (dívidas que superam bens).

Todavia, as questões relativas à não incidência do tributo sobre patrimônio negativo e, principalmente, à efetiva existência das dívidas indicadas no acordo de fls. 327/331 devem ser tratadas diretamente com a autoridade tributária, que decidirá administrativamente a respeito da necessidade, ou não, de recolhimento de tributo.

Ao Oficial, a seu turno, cabe efetuar rigorosa fiscalização do pagamento dos tributos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão de seu ofício (art. 289 da Lei nº 6.015/73).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016084-15.2024.8.26.0068 e o código 1409796.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016084-15.2024.8.26.0068 e o código 1409796.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 23 de setembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1016084-15.2024.8.26.0068

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo** e a ele **nego provimento**.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016084-15.2024.8.26.0068 e o código 14198AC.