



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Registro: 2025.0000379967

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000953-64.2025.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JAQUELINE MARQUEZ DE OLIVEIRA MORTARA, é apelado 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

ACORDAM, em Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso de apelação, com determinação, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE), VICO MAÑAS (DECANO), TORRES DE CARVALHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E CAMARGO ARANHA FILHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 10 de abril de 2025.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

APELAÇÃO CÍVEL nº 1000953-64.2025.8.26.0100

APELANTE: Jaqueline Marquez de Oliviera Mortara

APELADO: 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

VOTO Nº 43.742

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. APELAÇÃO. REGISTRO DE IMÓVEIS. INDISPONIBILIDADES EM NOME DOS CEDENTES DECRETADAS POSTERIORMENTE À CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO APRESENTADO A REGISTRO. CANCELAMENTO PRÉVIO PRESCINDÍVEL TRATANDO-SE DE CESSÃO CONTRATUAL NÃO INSCRITA NA MATRÍCULA. *TEMPUS REGIT FACTUM*. CONTINUIDADE REGISTRAL E DISPONIBILIDADE OBSERVADAS. INDISPONIBILIDADE EM NOME DA PROPRIETÁRIA TABULAR QUE, POR OUTRO LADO, IMPEDE O REGISTRO. REQUALIFICAÇÃO. NÃO PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

1. Trata-se de apelação interposta contra sentença que manteve recusa ao registro de escritura de cessão de direitos e compra e venda de imóvel devido a indisponibilidades de bens e direitos em nome dos cedentes, acusadas pela Central de Indisponibilidade de Bens (CNIB).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a indisponibilidade de bens e direitos em nome dos cedentes impede o registro da escritura de cessão de direitos e compra e venda do imóvel, notadamente porque a alienante permanece como proprietária tabular na matrícula.

III. Razões de Decidir

3. O registrador deve realizar consulta à CNIB antes de registro de qualquer ato de alienação.

4. As indisponibilidades relativas às cessões intermediárias não registradas somente impedem o registro se decretadas anteriormente aos negócios jurídicos dispositivos que as afrontariam.

5. Indisponibilidades que, no caso concreto, são supervenientes à cessão de direitos realizada.

6. Identificada, todavia, indisponibilidade em nome da proprietária tabular averbada na matrícula, a qual impede o registro.

IV. Dispositivo e Tese

7. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A indisponibilidade de bens de cedente, cuja intermediação, extratabular, é citada apenas para revelar a cadeia de transmissão do bem, não impede o registro quando decretada



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

posteriormente ao negócio jurídico dispositivo. 2. Controle registral da disponibilidade em relação às cessões contratuais intermediárias que deve considerar as datas das contratações e não a data da prenotação. 3. A indisponibilidade de bens e direitos em nome da proprietária tabular, por outro lado, impede ingresso no fólio real. 4. Possibilidade de requalificação do título como um todo por ocasião do julgamento da apelação.

Legislação e jurisprudência citadas:

- Lei n. 8.935/1994, art. 28; Lei n. 14.825/2024, art. 54, inciso V;
- CSMSP, Apelação Cível n.33.111-0/3, Rel. Des. Márcio Martins Bonilha, j. 29.8.96; Apelação Cível n.0043598-78.2012.8.26.0100, Rel. Des. Renato Nalini, j. 26.9.2013; Apelação Cível n.1001677-54.2024.8.26.0019, de minha relatoria, j. 10.10.2024; Apelação Cível n.1008593-69.2019.8.26.0152, Rel. Des. Ricardo Mair Anafe, j. 16.3.2020; Apelação Cível n.1024566-08.2020.8.26.0224, Rel. Des. Ricardo Mair Anafe, j. 15.4.2021.

Trata-se de apelação interposta por **Jaqueline Marquez de Oliveira Mortara** contra a r. sentença de fls. 52/58, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do Oficial do 4º



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que manteve recusa ao registro da escritura de cessão de direitos e compra e venda do imóvel da matrícula nº 137.904 daquela serventia (prenotação n.675.512, fls.13/14).

Fê-lo a sentença em razão de indisponibilidades de bens e direitos constantes na Central de Indisponibilidade - CNIB em nome dos cedentes, de modo que necessário cancelamento para que se proceda ao registro da escritura de cessão de direitos e compra e venda.

Em suas razões, a parte apelante sustenta que, no momento da lavratura da escritura pública, realizou-se consulta à Central de Indisponibilidade, a qual resultou negativa tanto para a alienante quanto para os cedentes; que a indisponibilidade verificada pelo Registrador não impacta a situação jurídica da vendedora (Brookfield), na qualidade de proprietária registral (poder de disposição); que o título está em conformidade com o princípio do trato sucessivo e da disponibilidade registral; que a transferência da propriedade ocorre apenas após o devido registro do título na matrícula (artigo 1.245 do Código Civil); que não se podem considerar os cedentes como legítimos proprietários, já que a aquisição de seus direitos nunca foi registrada na matrícula do imóvel; que consulta junto à CNIB não deveria ter sido realizada em nome dos cedentes, não proprietários; que precedentes deste Conselho Superior da Magistratura reconhecem que as cessões intermediárias não registradas apenas contextualizam a cadeia de transmissões; que as cessões não registradas não devem ser objeto de qualificação registral; que aplicável o artigo 54, inciso V, da Lei n.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

13.097/2015, incluído pela Lei n. 14.825/2024, que tem como objetivo a proteção dos direitos do adquirente de boa-fé; que houve violação ao princípio da publicidade registral, vez que não há qualquer averbação na matrícula que relate a indisponibilidade do imóvel.

A Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 92/94).

É o relatório.

Inicialmente, cumpre ressaltar que o Registrador, titular ou interino, dispõe de autonomia e independência no exercício de suas atribuições, podendo recusar títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (artigo 28 da Lei n. 8.935/1994), o que não se traduz como falha funcional.

De fato, no sistema registral, vigora o princípio da legalidade estrita, pelo qual somente se admite o ingresso de título que atenda aos ditames legais.

Por isso mesmo, o Oficial, quando da qualificação registral, perfaz exame dos elementos extrínsecos do título à luz dos princípios e das normas do sistema jurídico (aspectos formais), devendo obstar o ingresso daqueles que não se atenham aos limites da lei.

Neste sentido, o item 117 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ):

"Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais".

No mérito, a apelação não merece provimento, ainda que o óbice apontado pelo Oficial não subsista.

Vejamos os motivos.

A parte apelante apresentou o título para registro em 24 de outubro de 2024, o qual recebeu a prenotação n. 673.444, oportunidade em que o Oficial obteve ingresso em virtude de consultas realizadas junto à Central de Indisponibilidades - CNIB terem apontado indisponibilidades ativas em nome dos cedentes, conforme exposto na nota devolutiva de fls. 15/16:

"De acordo com a escritura ora apresentada, consta como cedentes BARUCH ROTH e sua esposa AGNES FEKETE ROTH. Cumpre observar que consta em nome dos cedentes indisponibilidade de bens e direitos na Central de Indisponibilidade - CNIB, portanto será necessário providenciar o cancelamento das mesmas na Central, nos termos do §2º, do artigo 2º, do Provimento nº 39/2014 do CNJ (...)".

Segundo a regra do artigo 205 da Lei n.6.015/73, cessam os efeitos da prenotação após 20 (vinte) dias úteis da sua data de protocolo, o que ocorreu em 21 de novembro de 2024.

Já expirado o prazo de validade da prenotação inicial, o



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

título foi reapresentado em 28 de novembro de 2024 e prenotado sob o n. 675.512, sem que a exigência anterior fosse cumprida, motivo pelo qual houve nova recusa de registro (fls. 13/14):

“Título apresentado cujos documentos já foram objetos de análise e devolução conforme nota devolutiva datada de 04 de novembro de 2024, sob o protocolo nº 673.444, portanto, sem o cumprimento da exigência outrora elencada.

Importante salientar que a qualificação registrária é realizada ao tempo da apresentação do título (tempus regit actum). Assim, pelo princípio do tempus regit actum, o registrador deve analisar todos os requisitos do título no momento em que este é apresentado para inscrição.

Diante do exposto, reitero a exigência constante da nota devolutiva acima mencionada, qual seja:

De acordo com a escritura ora apresentada, consta como cedentes BARUCH ROTH e sua esposa AGNES FEKETE ROTH. Cumpre observar que consta em nome dos cedentes indisponibilidades de bens e direitos na Central de Indisponibilidade - CNIB, portanto será necessário providenciar o cancelamento das mesmas na Central, nos termos do §2º, do artigo 2º, do Provimento nº 39/2014 do CNJ.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Neste sentido, diversos são os precedentes do Conselho Superior da Magistratura no sentido da impossibilidade de registro em razão da transmissão voluntária. Vide decisões: CSMSP - Apelação Cível: 0043598-78.2012.8.26.0100; CSMSP - Apelação Cível: 1121211-55.2015.8.26.0100; e CSMSP - Apelação Cível: 1024407-10.2024.8.26.0100".

A parte pretende o registro de escritura pública de cessão de direitos de compra e venda lavrada em 16 de janeiro de 2017, na qual figuram como vendedora a empresa Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S/A, anteriormente denominada Brascan, como cedentes Baruch Roth e Agnes Fekete Roth e como compradora Jaqueline Marquez de Oliveira Mortara (fls. 17/21).

Pela escritura pública em questão, a titular do domínio transferiu direitos reais sobre o imóvel para Jaqueline Marquez de Oliveira Mortara, parte apelante, trazendo notícia de que havia sido celebrado compromisso de compra e venda em 08 de novembro de 1995, o qual foi retificado e ratificado através de instrumentos particulares celebrados em 02 de abril de 1998, 02 de dezembro de 1998, 31 de outubro de 2002 e 28 de abril de 2005. Por meio de tal negócio jurídico, a proprietária Brookfield havia prometido vender aos cedentes Baruch Roth e Agnes Fekete Roth o referido imóvel pelo valor de R\$310.170,13.

A matrícula do imóvel, fls. 28/31, confirma que a promessa de compra e venda em favor de Baruch e Agnes e os



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

instrumentos que a sucederam não foram levados a registro. Brookfield, antiga Brascan, permanece como a proprietária.

O título em análise dispõe, ainda, que Baruch e Agnes cedem e transferem à compradora, Jaqueline, “todos os seus direitos, vantagens e obrigações decorrentes do compromisso de compra e venda” pelo montante de R\$1.200.000,00, devidamente pago (artigo 3º, *caput* e parágrafo único).

Há notícia no título, por fim, de consulta à CNIB à época de sua lavratura, a qual resultou negativa:

“Artigo 8º Foram realizadas nesta data consultas à Central de Indisponibilidade, as quais resultaram negativas de acordo com os códigos hash (...)”.

Não resta dúvida, portanto, de que somente no momento da qualificação do título é que nova consulta junto à CNIB apontou indisponibilidades em nome dos cedentes Baruch Roth e Agnes Fekete Roth.

Note-se que o Oficial não poderia deixar de realizar a referida busca quando da qualificação do título diante do que determina o item 412 do Cap. XX das NSCGJ:

“412. Os registradores de imóveis deverão, antes da prática de qualquer ato de alienação ou oneração, proceder à consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB)”.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Contudo, as indisponibilidades arroladas pelo Oficial não atingem a situação jurídica da alienante, pessoa em nome de quem registrado o imóvel.

Dizendo de outro modo, não afetam sua legitimidade para dele dispor, notadamente porque, à vista do histórico negocial detalhado no título, inexistia indisponibilidade ao tempo da cessão de direitos realizada por Baruch Roth e Agnes Fekete Roth.

O que se quer dizer é que ordens de indisponibilidade estranhas à proprietária tabular e referentes a negócio jurídico não inscrito não obstam a inscrição constitutiva pretendida, que está em conformidade com os princípios do trato sucessivo e da disponibilidade registral.

Esta conclusão se reforça pelo fato de inexistirem indisponibilidades em nome de Baruch Roth e Agnes Fekete Roth ao tempo da cessão de direitos reais à parte apelante.

Vale ressaltar que a participação dos cedentes no título serviu apenas para contextualizar a cadeia de sucessão e justificar a outorga do título.

O controle competiria ao Oficial apenas se, à luz da cadeia de transmissões extratabulares no título exposta em perspectiva histórica, apurasse, em consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, cessões contratuais contrárias às ordens de indisponibilidades.

Observa-se, ainda, que, conforme mencionado pelo



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Registrador e pela Corregedora Permanente, o entendimento deste C. Conselho Superior da Magistratura seguia a tese adotada na Apelação nº 0043598-78.2012.8.26.0100 (rel. Des. Renato Nalini, j. 26.9.2013).

Entretanto, em oportunidade recente, evoluiu-se em tal compreensão: no que concerne a títulos não enviados a registro, abordados apenas para revelar a cadeia de transmissões, deve prevalecer a diretriz *tempus regit factum*. Assim, o controle registral da disponibilidade em relação às cessões contratuais intermediárias não levadas a registro deve considerar a data de sua celebração e não a da prenotação (Apelação n. 1001677-54.2024.8.26.0019; de minha relatoria; j. 10.10.2024).

No caso concreto, como já visto, todas as ordens listadas na nota devolutiva são supervenientes ao negócio de cessão e transferência de direitos e obrigações celebrado entre Baruch Roth e Agnes Fekete Roth (aqueles a quem se referem as indisponibilidades) e a parte apelante, Jaqueline Marquez de Oliveira Mortara.

De fato, a escritura pública foi lavrada em 16 de janeiro de 2017, enquanto as indisponibilidades em nome dos cedentes apenas foram detectadas no momento do primeiro requerimento de registro do título, em 24 de outubro de 2024.

Ao cederem seus direitos sobre o bem imóvel no ano de 2017, Baruch Roth e Agnes Fekete Roth não estavam privados do poder de deles dispor.

O óbice, portanto, não pode subsistir.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Contudo, verifica-se que, no dia 03 de dezembro de 2024, houve averbação de indisponibilidade de bens e direitos em nome de ERBE INCORPORADORA 001 S.A. (anteriormente denominada BRASCAN - Imobiliária Incorporações S/A), proprietária tabular do imóvel objeto da matrícula nº 137.904 (Av.04 – fl. 30).

A ordem de indisponibilidade foi protocolada no dia 27 de novembro de 2024 (protocolo n. 675.490), ou seja, quando a prenotação n.673.444 já não estava mais válida e no dia anterior à prenotação atual da escritura em análise (n. 675.512). Tal fato não foi apontado pelo Oficial quando emitiu a última nota devolutiva, apesar de imprescindível para análise da registrabilidade do título.

Constata-se, assim, falha na qualificação, a qual nos termos do artigo 198, *caput*, da Lei de Registros Públicos, e do item 38, Capítulo XX, das NSCGJ, deve ser completa e exaustiva, com apontamento de todas as exigências pertinentes ao título apresentado de uma única vez, título este que é composto por todos os documentos que o integram:

"Art. 198. Se houver exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 desta Lei e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, (...)".

"38. É dever do Registrador proceder ao exame



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

exaustivo do título apresentado. Havendo exigências de qualquer ordem, deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, de forma clara e objetiva, em formato eletrônico ou papel timbrado do cartório, com identificação e assinatura do preposto responsável. para que o interessado possa satisfazê-las ou requerer a suscitação de dúvida ou procedimento administrativo".

Por outro lado, e conforme orientação firmada por este Conselho Superior da Magistratura, à vista da natureza administrativa do processo de dúvida, a qualificação é devolvida integralmente ao juízo corregedor.

Nesse sentido, a Apelação Cível n.33.111-0/3, de relatoria do Des. Márcio Martins Bonilha, que destaca em seu voto:

"Inicialmente, cabe ressaltar a natureza administrativa do procedimento da dúvida, que não se sujeita, assim, aos efeitos da imutabilidade material da sentença. Portanto, nesse procedimento há a possibilidade de revisão dos atos praticados, seja pela própria autoridade administrativa, seja pela instância revisora, até mesmo de ofício (cfr. Apelação Cível 10.880-0/3, da Comarca de Sorocaba).

Não vai nisso qualquer ofensa ao direito de ampla defesa e muito menos se suprime um grau do



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Julgamento administrativo. O exame qualificador do título, tanto pelo Oficial Delegado, como por seu Corregedor Permanente, ou até em sede recursal, deve necessariamente ser completo e exaustivo, visando escoimar todo e qualquer vício impeditivo de acesso ao cadastro predial.

Possível, portanto, a requalificação do título nesta sede, ainda que de ofício, podendo ser levantados óbices até o momento não arguidos, ou ser reexaminado fundamento da sentença, até para alteração de sua parte dispositiva”.

Na mesma linha: CSMSP - Apelação Cível: 1006711-57.2017.8.26.0309; Data de Julgamento: 28/03/2018; Data DJ: 07/05/2018; Relator: Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco; CSMSP - Apelação: 1008593-69.2019.8.26.0152; Data de Julgamento: 16/03/2020; Data DJ: 14/04/2020; Relator: Des. Ricardo Mair Anafe; CSMSP - Apelação Cível: 1024566-08.2020.8.26.0224; Data de Julgamento: 15/04/2021; Data DJ: 07/05/2021; Relator Des. Ricardo Mair Anafe.

Por consequência, embora o óbice apontado pelo Oficial não subsista, ingresso não será possível em virtude de ordem de indisponibilidade averbada na matrícula em nome da proprietária tabular anteriormente à prenotação válida do título ora em análise (137.904/Av. 04 – fls. 28/31).

Vale observar que a indisponibilidade é proibição ao



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

poder de dispor com finalidade acautelatória: impedir alienação, ainda que não acarrete necessariamente expropriação do bem. Dessa forma, a existência de ordem neste sentido obsta o registro da escritura, mesmo que a decretação tenha ocorrido após sua lavratura.

De fato, pouco importa que a escritura de cessão de direitos e compra e venda tenha sido lavrada anteriormente à inscrição da indisponibilidade na matrícula do imóvel, uma vez que a qualificação registral é levada a efeito no momento da apresentação do título para registro (*tempus regit actum*).

Com tais observações e advertindo o Oficial quanto à necessidade de qualificação completa e exaustiva do título, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso de apelação.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica