



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000664729

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1117233-21.2025.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LETÍCIA DE SOUZA MACHADO, é apelado 15º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do(a) relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUÍS FRANCISCO AGUILAR CORTEZ (VICE PRESIDENTE), LUCIANA BRESCIANI (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), ROBERTO SOLIMENE (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), DAMIÃO COGAN (DECANO) E ROBERTO MAC CRACKEN (PRES. SEÇÃO DE D. PRIVADO).

São Paulo, 14 de julho de 2026.

SILVIA ROCHA (CORREGEDORA GERAL)

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1117233-21.2025.8.26.0100

Apelante: Letícia de Souza Machado

Apelado: 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

Comarca: São Paulo

Voto nº 39.868

DÚVIDA. APELAÇÃO. REGISTRO DE IMÓVEIS. REGISTRO DE COMPRA E VENDA CELEBRADA POR ESCRITURA PÚBLICA. INDISPONIBILIDADE DECRETADA JUDICIALMENTE. ARRECADAÇÃO EM PROCESSO FALIMENTAR. DESPROVIMENTO.

I. Caso em Exame

I. Sentença acolhendo dúvida suscitada em razão de negativa de registro de compra e venda de imóvel celebrada mediante escritura pública, em razão da existência de averbações de indisponibilidade dos bens do vendedor e de arrecadação do bem em processo falimentar.

II. Questão em Discussão

2. São questões em discussão saber: (i) se a indisponibilidade de bens já levantada no processo, mas ainda não cancelada na matrícula, impede o registro da compra e venda, e (ii) se a arrecadação do bem em processo falimentar, posterior à lavratura da escritura, mas anterior à prenotação, obsta o registro.

III. Razões de Decidir

3. A indisponibilidade de bens ainda não cancelada na matrícula impede o registro.

4. A arrecadação do bem em processo falimentar ocorrida antes da prenotação impede o registro, ainda que anteriormente lavrada a escritura. Predominância da data da prenotação para a qualificação registral (*tempus regit actum*).

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não provido.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Tese de julgamento: 1. O cancelamento da indisponibilidade de bens na matrícula é indispensável para viabilização do registro. 2. A arrecadação em processo falimentar impede o registro se a prenotação ocorrer após a decisão de quebra, ainda que anterior a escritura.

Legislação Citada:

Lei nº 6.015/73, art. 215; Lei nº 11.101/2005, art. 129, VII.

Jurisprudência Citada:

CSM, Apelação Cível 1007743-64.2025.8.26.0100, rel. Corregedor-Geral Des. Francisco Loureiro, j. 23/05/2025; RA nº 1045310-82.2024.8.26.0224, Corregedor-Geral Des. Francisco Loureiro, j. 08/09/2025; CSM, Apelação Cível 1002238-39.2018.8.26.0100, rel. Corregedor-Geral Des. Pinheiro Franco, j. 26/02/2019.

Trata-se de apelação interposta por **Letícia de Souza Machado** contra sentença prolatada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do **15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP**, acolhendo procedimento de dúvida suscitada em razão de negativa de registro de escritura pública de venda e compra do imóvel de matrícula nº 109.162 (certidão a fls. 27/36).

A qualificação negativa (prenotação 1.101.900 – fls. 1/10) está fundada na existência de averbação de indisponibilidade dos bens do proprietário e vendedor *Heitor Freire de Carvalho Neto* (Av. 06), bem como de arrecadação do bem em processo falimentar (Av. 10).

A suscitada afirma, em resumo, que a indisponibilidade não mais prevalece, visto que já “requisitada a baixa pelo oficial de justiça da respectiva vara”, embora ainda não efetivada no registro. Alega, ainda, que a arrecadação foi prenotada em 22/05/2025, anteriormente à lavratura da escritura (17/04/2025) e do pagamento do ITBI,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

o que denota a boa-fé da adquirente e a não sujeição do bem à falência (fls. 13/15).

O Ministério Público em primeiro grau opinou pela procedência da dúvida (fls. 48/49).

Foi prolatada sentença de procedência da dúvida, mantendo-se as exigências registrais (fls. 51/55).

A suscitada apelou reiterando, em suma, os fundamentos fáticos e jurídicos anteriormente articulados. Acrescenta preliminar de nulidade por cerceamento de defesa, afirmando que não teve oportunidade de se manifestar adequadamente sobre os óbices nem de comprovar a baixa efetiva da indisponibilidade. No mérito, defende interpretação teleológica do artigo 215 da Lei nº 6.015/73, que busca evitar fraudes mediante atos de disposição praticados pelo falido após a quebra, e não antes, como ocorre no caso em tela (fls. 62/67).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 83/88).

É o relatório.

De saída, rejeito a preliminar de nulidade por cerceamento de defesa.

Ao contrário do alegado, o patrono da apelante foi regularmente cadastrado e notificado para impugnar a dúvida suscitada, nos termos do art. 198, §1º, III, da Lei nº 6.015/73. Não obstante, ficou-se inerte (fls. 15/17 e 44/45), deixando de apresentar impugnação e de produzir a prova documental pertinente, de resto de limitado escopo no procedimento administrativo em tela.

Como é cediço, o processo da dúvida é essencialmente documental, nele não havendo espaço para instrução



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

probatória.

Nesse sentido, é de todo infundada a pretensão da recorrente à “especificação de provas”, mediante decisão específica que sequer no processo judicial de rito comum encontra previsão legal, malgrado sua costumeira utilização.

Demais disso, tampouco a apelação foi instruída com documentação com a qual a recorrente pretendia provar “a baixa efetiva da indisponibilidade antes da sentença”, o que ainda assim seria, de todo modo, indiferente ao desfecho do caso. Isso porque é incontroverso que a restrição não havia sido cancelada na matrícula ao tempo da prenotação, que é o que importa para fins de qualificação registral, como se verá.

No mérito, a sentença não merece reparo.

São dois os óbices ao pretendido registro da escritura de venda e compra (lavratura em 17/04/2025 - fls. 19/23), por meio da qual a apelante adquiriu do proprietário tabular *Heitor Freire de Carvalho Neto* o imóvel em questão, matriculado sob nº 109.162 no 15º Registro de Imóveis da Capital (certidão a fls. 27/36).

Há a averbação de indisponibilidade dos bens do vendedor, oriunda da Justiça do Trabalho (Av. 06, de 19/03/2021), e a averbação de arrecadação do bem em processo falimentar (Av. 10, de 20/06/2025).

Quanto à primeira averbação (Av. 06), ela é anterior à escritura e subsiste incólume no fôlio real, obstruindo o registro enquanto não for cancelada, por determinação do juízo que a decretou e não da jurisdição administrativa.

Ao contrário do alegado, não basta a existência de decisão judicial determinando a baixa da indisponibilidade ou mandado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em mãos de oficial de justiça, fatos – diga-se – sequer comprovados nos autos. Para viabilização do registro, faz-se indispensável o prévio e efetivo cancelamento da averbação na matrícula, com exclusão de qualquer outro meio ou expediente liberatório.

“[...] a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) tem por objetivo unificar e tornar objetiva a consulta efetuada pelos registradores. O cancelamento da indisponibilidade prova-se por meio da averbação correspondente na matrícula do imóvel. Ainda que cancelada por decisão judicial transitada em julgado, a ordem de indisponibilidade seguirá impedindo novas alienações até seu efetivo cancelamento na matrícula. Em outras palavras: não é dado ao registrador avaliar por outros meios de prova se indisponibilidade ativa permanece produzindo efeitos” (CSM; Apelação Cível 1007743-64.2025.8.26.0100; rel. Corregedor-Geral Des. Francisco Loureiro, j 23/05/2025).

“As averbações de indisponibilidade são inscritas a partir da comunicação de indisponibilidade (CNIB) e de cumprimento obrigatório pelo Oficial de Registro de Imóveis. O cancelamento deve ser ordenado pela mesma autoridade que decretou a indisponibilidade. Inviabilidade de o cancelamento ser ordenado na esfera administrativa pelo Juiz Corregedor Permanente, invadindo a seara jurisdicional e investigando a boa-fé subjetiva dos promissários compradores” (RA nº 1045310-82.2024.8.26.0224, Corregedor-Geral Des. Francisco Loureiro. Parecer Juíza Maria Isabel Romero Rodrigues, j. 08/09/2025. Grifei).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por sua vez, com relação à segunda averbação (Av. 10), não se ignora que a decisão determinando a arrecadação dos bens do vendedor (autos nº 0511909-18.1996.8.26.0100, 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais desta Capital) foi proferida em 29/04/2025, dias após a lavratura da escritura (17/04/2025).

Ocorre que o título foi apresentado *após* a decisão judicial (prenotações em 20/05/2025 e 01/10/2025). E, para a admissão do registro, importa a data da prenotação e não a da escritura.

Com efeito, é a data da prenotação que marca o início do procedimento registral, cabendo ao registrador qualificar o título observando a situação fática e jurídica então vigente (*tempus regit actum*). Nesse sentido: CSM, Apelação Cível nº 115-6/7, rel. Des. José Mário Antonio Cardinale; Apelação Cível nº 777-6/7, rel. Des. Ruy Camilo, nº 530-6/0, rel. Des. Gilberto Passos Freitas, e Apelação Cível nº 0004535-52.2011.8.26.0562, rel. Des. José Renato Nalini.

Em outras palavras, se, ao tempo da apresentação do título já existia decisão de quebra, seus efeitos fazem-se presentes para impedir o registro da escritura, ainda que anteriormente lavrada.

É o que se conclui das normas dos artigos 215 da Lei nº 6.015/73 e 129, VII, da Lei nº 11.101/2005:

Art. 215, Lei nº 6.015/73 - São nulos os registros efetuados após sentença de abertura de falência, ou do termo legal nele fixado, salvo se a apresentação tiver sido feita anteriormente.

Art. 129, Lei nº 11.101/05 - São ineficazes em relação à massa falida, tenha ou não o contratante conhecimento do estado de crise econômico-financeira do devedor, seja ou não intenção deste fraudar credores: [...]

VII – os registros de direitos reais e de transferência de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis realizados após a decretação da falência, salvo se tiver havido prenotação anterior (grifei).

O art. 215 da LRP endereça um comando inequívoco ao oficial, proibindo-o de registrar o título após a decisão na falência, ressalvada prenotação anterior. Ao expressamente cominar nulidade a registro efetuado nessas circunstâncias, o que a norma faz é impor ao registrador o dever de dele se abster, qualificando negativamente o título. Adstrito que está à legalidade estrita, não lhe é dado praticar ato nulo.

Por sua vez, o art. 129, VII, da Lei de Falências, ao prever a ineficácia em relação à massa falida de registro posterior à quebra, estabelece cominação de similar severidade para o apresentante do título, com equivalente imperatividade de abstenção para o oficial, notadamente à vista da averbação da arrecadação falimentar na matrícula.

Sobressai, então, a importância da prenotação anterior, ato que prestigia um dos princípios basilares do registro imobiliário, o da inscrição.

Leciona Afrânio de Carvalho: “O princípio de inscrição significa que a constituição, transmissão e extinção de direitos reais sobre imóveis só se operam por atos *inter vivos* mediante sua inscrição no registro. Ainda que uma transmissão ou oneração de imóveis haja sido estipulada negocialmente entre particulares, na verdade só se consumará para produzir o deslocamento da propriedade ou do direito real do transferente ao adquirente pela inscrição. A mutação jurídico-real nasce com a inscrição e, por meio desta, se exterioriza a terceiros.” (*Registro de imóveis*. 3ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 163).

No que toca ao processo falimentar e à relevância da prenotação: “A declaração da falência ou da insolvência do alienante, conforme for ou



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

não comerciante, não impede a inscrição, contanto que o título causal se ache não apenas assinado, mas prenotado no protocolo do registro. Nesse caso, a prenotação do título no registro passa a ser condição essencial para que, a despeito de sobrevinda a falência ou insolvência do alienante, se faça a inscrição do título por ele outorgado” (Op. Cit., p. 182/183. Grifei).

Nesse sentido orienta-se a jurisprudência administrativa deste C. Conselho Superior da Magistratura, como ilustra caso julgado na vigência do Decreto-Lei nº 7.661/45, mas cujo artigo 52, VII, repete, na essência, o regramento atual:

REGISTRO DE IMÓVEIS – FALÊNCIA DA VENDEDORA EM DATA POSTERIOR AO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PRENOTAÇÃO DO TÍTULO EM DATA POSTERIOR À QUEBRA. NECESSIDADE DE AUTORIZAÇÃO DO JUÍZO DA FALÊNCIA. [...]. RECURSO NÃO PROVIDO.

“Ante a especificidade do regime legal incidente no sentido de permitir o exame pelo Juízo da Falência das transmissões patrimoniais imobiliárias ainda que os contratos (título) tenham sido celebrados no período anterior à quebra, compete, como mencionado pela MM Juíza Corregedora Permanente, autorização judicial para o registro. Nessa linha, sendo a prenotação efetuada após a quebra, não é possível a realização do registro sem a anuência do Juízo da Falência ante a restrição legal à transmissão de bens.”

(CSM, Apelação Cível 1002238-39.2018.8.26.0100; rel. Corregedor-Geral Des. Pinheiro Franco, j. 26/02/2019, VU. Grifei). Ainda: CSM, Apelação Cível 96.440-0/5, rel. Des. Luiz Tâmbara, j. 29/11/2002); Data de Registro: 16/12/2002.

Sendo assim, no que tange aos limites da qualificação registral e à presente jurisdição administrativa, está correta a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

negativa de registro.

Para eventual liberação do bem da arrecadação e autorização do registro, à apelante incumbe postular perante o Juízo falimentar, articulando razões fáticas e jurídicas afetas à seara jurisdicional e ao processo concursal, as quais não comportam cognição nesta via administrativa.

Ante o exposto, e considerando o parecer ministerial convergente, **nego provimento à apelação.**

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Relatora

Assinatura Eletrônica