



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
18ª CÂMARA CÍVEL

Autos nº. 0026690-57.2024.8.16.0017

Apelação Cível nº 0026690-57.2024.8.16.0017 Ap

Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial de Maringá

Apelante(s): Alexandre Ferreira e F3R INVESTIMENTOS LTDA

Apelado(s): Gabriel Sidney de Toledo Menezes

Relator: Desembargador Alberto Junior Veloso

EMENTA: DIREITO CIVIL E REGISTRAL. APELAÇÃO EM DÚVIDA REGISTRAL. REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSMISSÃO DE DOMÍNIO PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. IMÓVEIS ORIUNDOS DE SUCESSÃO HEREDITÁRIA COM AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS SOBRE 50% DA PARTE IDEAL. REVOGAÇÃO DO PROVIMENTO CNJ Nº 39/2014 PELO PROVIMENTO Nº 188/2024. NECESSIDADE DE PRÉVIO CANCELAMENTO DA RESTRIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO TRANSLATIVO ENQUANTO SUBSISTIR A INDISPONIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Apelação interposta por Alexandre Ferreira e F3R Investimentos Ltda contra sentença que julgou procedente dúvida registral suscitada pelo oficial do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Maringá/PR. A dúvida versa sobre a possibilidade de registro de Escritura Pública de Transmissão de Domínio para integralização de capital social envolvendo imóveis das matrículas nºs 3594, 11049, 29272, 29273 e 35087, sobre os quais pesa averbação de indisponibilidade de bens referente a 50% da parte ideal. A sentença recorrida manteve a exigência de cancelamento das averbações de indisponibilidade como condição para o registro.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se é possível o registro de escritura pública de transmissão de domínio para integralização de capital social quando os imóveis objeto da transmissão possuem averbação de indisponibilidade de bens decorrente de decisão judicial.

III. Razões de decidir

3. A Lei nº 6.015/73, em seus arts. 247 a 250, estabelece regime jurídico taxativo para cancelamento de averbações de indisponibilidade de bens, não comportando interpretação extensiva que permita o registro de atos translativos de propriedade enquanto subsistir a restrição.

4. O argumento baseado no art. 14, §1º, do provimento nº 39/2014 do CNJ encontra-se superado pela revogação expressa dessa normativa através do provimento nº 188/2024, que reafirma a necessidade de prévio cancelamento da restrição para ingresso de qualquer título translativo.

5. A aquisição por sucessão hereditária não afasta os efeitos da indisponibilidade previamente averbada, que constitui restrição de ordem pública. A posterior utilização dos bens para integralização de capital social configura ato de disposição voluntária, precisamente aquilo que a medida de indisponibilidade visa impedir.

6. A jurisprudência consolidada da 18ª Câmara Cível confirma a impossibilidade de registro de títulos translativos de propriedade quando há indisponibilidade averbada na matrícula, sob pena de esvaziar a eficácia da constrição e comprometer a segurança jurídica do sistema registral.

IV. Dispositivo

7. Recurso conhecido e desprovido..

I – RELATÓRIO

Gabriel Sidney de Toledo Menezes, agente delegado titular do 2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Maringá/PR, propôs ação de suscitação de dúvida registral nos autos n. 0026690-57.2024.8.16.0017 em relação à prenotação n. 308508, questionando a possibilidade de

registro de escritura pública de transmissão de domínio para integralização de capital envolvendo imóveis das matrículas nºs 3594, 11049, 29272, 29273 e 35087, sobre os quais pesa averbação de indisponibilidade de bens referente a 50% da parte ideal.

Alexandre Ferreira apresentou impugnação à dúvida registral requerendo a improcedência da ação e o registro conclusivo das aquisições mediante incorporação para subscrição de capital social em nome de F3R Investimentos Ltda, mantendo as comunicações de indisponibilidades.

O juízo de primeiro grau proferiu sentença de mérito que julgou procedente a dúvida suscitada, entendendo pela impossibilidade do registro translativo de propriedade dos imóveis devido à necessidade de cancelamento das averbações de indisponibilidade de bens anteriores. A parte apelante interpôs recurso de apelação na seq. 65, alegando que:

a) é possível que o registro do ato translativo de propriedade dos imóveis seja efetuado para a integralização do capital social da pessoa jurídica, sem a necessidade de cancelamento das averbações de indisponibilidade de bens havidas nas matrículas;

b) recebeu o quinhão sobre os respectivos imóveis mediante transmissão involuntária de herança deixada pelo falecimento de seus pais, adquirindo plenamente a propriedade dos bens através da formalização da partilha, os quais remanescem com as restrições anteriores;

c) utilizou os respectivos imóveis para integralização de capital social da empresa F3R Investimentos Ltda, cujo ato foi registrado na Junta Comercial do Paraná sob o nº 41212646315;

d) o contrato social, ratificado por instrumento público, trata-se de documento apropriado e hábil, considerando que a utilização dos imóveis para subscrição de capital social mediante incorporação constitui modalidade de aquisição de propriedade, devendo-se considerar que o sistema brasileiro de aquisição de propriedade é causal, em que o caráter constitutivo do registro imobiliário está diretamente ligado ao título que lhe deu origem;

e) sendo o título aquisitivo válido e eficaz, o registro complementar translativo do domínio da propriedade não pode remanescer incompleto sem conclusão, devendo o negócio jurídico ser integralmente perfectibilizado ainda que carregue consigo o fardo de responsabilizar o adquirente pelas mazelas havidas anteriormente;

f) as disposições do art. 14, §1º, do Provimento nº 39/2014 do CNJ devem ser cuidadosamente interpretadas e aplicadas para que não mitiguem ou aviltem o direito de propriedade assegurado constitucionalmente, uma vez que o referido provimento reconhece que a existência de comunicação de indisponibilidade sobre os registros imobiliários não é causa impeditiva para aquisição e translação de propriedade mediante títulos hábeis, não impondo vedação para conclusão do ciclo constitutivo representado pelo registro do respectivo título;

g) com a abertura da sucessão a herança se transmite desde logo aos herdeiros legítimos e testamentários, razão pela qual as indisponibilidades havidas nas matrículas não constituem

óbices para o registro da escritura de propriedade do bem nem para o ato de integralização ao capital social da pessoa jurídica, sobretudo quando acompanhada de escritura pública, devendo as indisponibilidades permanecer gravadas e incólumes como sequela, já que há expresse conhecimento e consentimento do adquirente no instrumento público lavrado, inexistindo vedações legais expressas para que se possa concretizar o ciclo aquisitivo.

Pugnou pelo provimento do recurso para determinar o registro conclusivo das aquisições mediante incorporação para subscrição de capital social em nome de F3R Investimentos Ltda, mantidas as comunicações de indisponibilidades em favor do ente comunicante.

A Procuradoria Geral de Justiça apresentou sua manifestação na seq. 15 dos autos do recurso, pugnando pela manutenção da decisão recorrida.

O processo veio concluso para análise.

II – VOTO E FUNDAMENTAÇÃO

Trata-se de apelação interposta por Alexandre Ferreira e F3R Investimentos Ltda contra sentença que julgou procedente dúvida registral suscitada pelo oficial do 2º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca. O recurso insurge-se contra a decisão que manteve a exigência contida na diligência registral nº 4006/2024, a qual determinou a apresentação de ofício judicial autorizando o cancelamento das averbações de indisponibilidade que incidem sobre os imóveis das matrículas nºs 3594, 11049, 29272, 29273 e 35087, como condição para o registro da escritura pública de transmissão de domínio para integralização de capital social.

Os apelantes sustentam ser possível o registro da transmissão mesmo com a manutenção das indisponibilidades como "sequela" nas matrículas, invocando disposições do revogado Provimento nº 39/2014 do CNJ e alegando que a aquisição originária por herança afastaria os óbices registrais.

A controvérsia recursal cinge-se à possibilidade de registro de escritura pública de transmissão de domínio para integralização de capital social quando os imóveis objeto da transmissão possuem averbação de indisponibilidade de bens decorrente de decisão judicial.

O recurso merece conhecimento, na medida em que estão presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, tanto os intrínsecos (cabimento, legitimação e interesse em recorrer), como os extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo).

A Lei nº 6.015/73, em seus arts. 247 a 250, estabelece o regime jurídico das averbações de indisponibilidade de bens, dispondo que o cancelamento somente pode ocorrer em hipóteses taxativamente previstas: em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado, a

requerimento unânime das partes que participaram do ato registrado, a requerimento do interessado instruído com documento hábil, ou a requerimento da Fazenda Pública.

A natureza imperativa dessas disposições não comporta interpretação extensiva que permita o registro de atos translativos de propriedade enquanto subsistir a restrição de indisponibilidade.

O argumento central dos apelantes, baseado no art. 14, §1º, do Provimento nº 39 /2014 do CNJ, encontra-se superado pela revogação expressa dessa normativa através do Provimento nº 188/2024, circunstância que foi devidamente considerada pela sentença recorrida. A nova regulamentação, além de revogar o dispositivo invocado pelos recorrentes, reafirma a necessidade de prévio cancelamento da restrição para ingresso de qualquer título translativo.

A alegação de que a aquisição por sucessão hereditária conferiria ao apelante Alexandre Ferreira o direito ao registro independentemente das indisponibilidades não encontra amparo legal. Embora seja certo que a transmissão sucessória se opera de pleno direito com a abertura da sucessão, conforme dispõe o art. 1.784 do Código Civil, tal circunstância não afasta os efeitos da indisponibilidade previamente averbada, que constitui restrição de ordem pública destinada a resguardar interesses de credores e do Estado. A posterior utilização desses bens para integralização de capital social configura ato de disposição voluntária, precisamente aquilo que a medida de indisponibilidade visa impedir.

O entendimento consolidado da 18ª Câmara Cível, em casos análogos, confirma a impossibilidade de registro de títulos translativos de propriedade quando há indisponibilidade averbada na matrícula. A jurisprudência tem reconhecido que permitir a transferência de bens com indisponibilidade ativa, ainda que com sua manutenção, esvaziaria a eficácia da constrição e abriria margem a expedientes fraudulentos, comprometendo a segurança jurídica que deve nortear o sistema registral. Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA REGISTRAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DO APRESENTANTE DO TÍTULO. CONTRATO SOCIAL DE SOCIEDADE LIMITADA. INTEGRALIZAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL. TRANSMISSÃO DE BEM IMÓVEL. REGISTRO DE TÍTULO TRANSLATIVO DE PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE. ORDENS DE INDISPONIBILIDADE DE BENS ANTERIORMENTE AVERBADAS NA MATRÍCULA. ANTECEDÊNCIA DE PRENOTAÇÃO. NÃO VERIFICADA. PROTOCOLO CANCELADO POR FALTA DE ATENDIMENTO DE DILIGÊNCIAS REGISTRAIS. ART. 206, DA LEI 6.015/73. EFICÁCIA RETROATIVA INEXISTENTE. ART. 1.246, DO CC INAPLICÁVEL. SENTENÇA MANTIDA.- Não é possível retroagir os efeitos protocolares do título à data da primeira apresentação, na forma do art. 1.246, do CC, pois a falta de

cumprimento de exigências contidas em Diligência Registral tornou sem efeito a prenotação, gerando o seu cancelamento, conforme prevê o art. 206, da Lei 6.015/73.- A anterioridade das averbações de indisponibilidade do imóvel inviabiliza o registro translativo de propriedade da forma pretendida pelo apresentante.- Não é justo e razoável que a apresentante se beneficie de sua própria inércia, em prejuízo de terceiros credores.- As exigências indicadas pelo Registrador em Diligência Registral são legítimas, não havendo motivos para que sejam afastadas. Recurso não provido. (TJPR - 18ª Câmara Cível - 0002689-84.2024.8.16.0024 - Almirante Tamandaré - Rel.: DESEMBARGADOR PERICLES BELLUSCI DE BATISTA PEREIRA - J. 12.02.2025) (grifos meus).

Logo, as exigências indicadas pelo registrador na diligência registral são legítimas, não havendo motivos para que sejam afastadas. A circunstância de ter havido determinação judicial de desbloqueio nos autos da ação civil pública originária (movs. 34.2 e 34.3) não afasta a necessidade de cumprimento das formalidades legais para cancelamento da averbação. Conforme esclarecido na sentença recorrida, embora conste nos autos sentença determinando o desbloqueio em relação aos bens do espólio de Said Felício Ferreira, não há comprovação de que tal determinação tenha sido regularmente comunicada ao oficial registrador ou cadastrada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Sem essa formalização, a indisponibilidade permanece válida e eficaz, produzindo todos os seus efeitos.

Quanto ao argumento de que o sistema brasileiro de aquisição de propriedade é causal e que o caráter constitutivo do registro estaria diretamente ligado ao título de origem, cumpre esclarecer que mesmo no sistema causal, a eficácia do registro submete-se às limitações legais preexistentes. A indisponibilidade de bens constitui justamente uma dessas limitações, que impede a perfectibilização registral independentemente da validade do título causal subjacente. O princípio da continuidade registral exige que sejam previamente sanados os óbices que impedem a cadeia translativa, não sendo possível simplesmente ignorar restrições validamente constituídas

A exigência contida na diligência registral nº 4006/2024 encontra-se em consonância com os princípios que regem a atividade registral, notadamente os da legalidade e da segurança jurídica. O oficial registrador, no exercício de sua função qualificadora, tem não apenas o direito, mas o dever de recusar títulos que não atendam aos requisitos legais. A autonomia e independência funcional do registrador, asseguradas pela Lei nº 8.935/94, conferem-lhe competência para examinar a viabilidade jurídica dos atos que lhe são apresentados, sendo legítima a recusa quando identificados óbices legais.

A pretensão dos apelantes de que seja determinado o registro conclusivo das aquisições mediante incorporação para subscrição de capital social, mantendo-se as comunicações de indisponibilidade, não se harmoniza com a natureza e finalidade do instituto da indisponibilidade de bens.

Esta medida tem por escopo justamente impedir transmissões voluntárias, preservando o patrimônio do devedor para eventual satisfação de obrigações decorrentes da prática de atos de improbidade administrativa.

O procedimento adequado para a solução da questão consiste na obtenção de ofício expedido pelo juízo competente autorizando o cancelamento das averbações de indisponibilidade, conforme previsto no art. 250, inciso I, da Lei nº 6.015/73, ou na comprovação de que o levantamento da restrição foi regularmente cadastrado na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Somente após o cumprimento dessas formalidades será possível proceder ao registro da escritura de transmissão de domínio para integralização de capital.

Ante o exposto, verifica-se que as razões recursais não são suficientes para infirmar os fundamentos da sentença recorrida, que aplicou corretamente a legislação vigente ao caso concreto, devendo o recurso ser **conhecido e desprovido** para que a sentença seja mantida em sua integralidade.

III – DECISÃO

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 18ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar JULGADA IMPROCEDENTE A AÇÃO o recurso de Alexandre Ferreira, por unanimidade de votos, em julgar JULGADA IMPROCEDENTE A AÇÃO o recurso de F3R INVESTIMENTOS LTDA.

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Péricles Bellusci De Batista Pereira, sem voto, e dele participaram Desembargador Alberto Junior Veloso (relator), Desembargadora Substituta Ana Paula Kaled Accioly Rodrigues Da Costa e Desembargador Marcelo Gobbo Dalla Déa.

24 de outubro de 2025

Desembargador Alberto Junior Veloso

Relator