



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
GAB. DO DES. HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000277-95.2024.8.27.2734/TO

PROCESSO ORIGINÁRIO: Nº 0000277-95.2024.8.27.2734/TO

RELATOR: JUIZ MARCIO BARCELOS

APELANTE: CHS AGRONEGÓCIO – INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. (INTERESSADO)

ADVOGADO(A): DIOGO DA COSTA ARAÚJO (OAB GO030829)

APELADO: DAIANE RODRIGUES DE OLIVEIRA LIMA (REQUERENTE) E OUTRO

MP: MINISTÉRIO PÚBLICO (MP)

VOTO

Ementa: DIREITO REGISTRAL. APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA REGISTRAL. INDISPONIBILIDADE DE BENS. DAÇÃO EM PAGAMENTO. AUSÊNCIA DE DOCUMENTAÇÃO ESSENCIAL. EXISTÊNCIA DE RESTRIÇÃO REGISTRAL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA QUE ACOLHEU A DÚVIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação Cível interposta por empresa credora fiduciária contra sentença que acolheu a dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Peixe – Tocantins. O Oficial negou o registro de escritura pública de dação em pagamento de imóvel, com fundamento na existência de restrições de indisponibilidade de bens registradas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), sem indicação da data das decisões judiciais ou especificação dos bens atingidos, além da ausência de documentos essenciais, como comprovante de pagamento de ITBI. O juízo de origem julgou procedente a dúvida, impedindo o registro do título.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a existência de registro de alienação fiduciária anterior à decretação da indisponibilidade judicial de bens afasta os impedimentos ao registro da dação em pagamento pretendida; (ii) estabelecer se

o Oficial agiu com acerto ao exigir documentos complementares e ao negar o registro em razão da ausência de levantamento formal da restrição judicial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Consoante o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), a existência de comunicação de indisponibilidade impede o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis, mesmo que não haja indicação expressa sobre o imóvel afetado, sendo suficiente a inscrição do nome do devedor na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB.

4. O imóvel objeto da dação em pagamento encontra-se registrado com gravame de indisponibilidade em nome dos devedores, conforme apurado em consulta prévia pela Oficial do Cartório, razão pela qual o registro do título fica condicionado ao levantamento expresso da restrição judicial.

5. A alegação de que a alienação fiduciária e a inadimplência ocorreram antes da decretação da indisponibilidade, embora relevante para o exame do mérito da execução originária, não afasta a incidência das regras registrárias, tampouco exime o apresentante do dever de providenciar a regularização junto à autoridade judiciária que decretou a medida.

6. Ademais, o apelante deixou de apresentar documentos essenciais para o registro, como o comprovante de pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), o que por si só obsta o ingresso do título no fôlio registral, em conformidade com os artigos 213 e 221 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

7. A jurisprudência pátria é pacífica ao reconhecer a legitimidade do Oficial para suscitar dúvida quando presentes óbices jurídicos ou técnicos ao registro do título, especialmente diante de situações que envolvam possível violação de indisponibilidade judicial de bens e ausência de documentação essencial.

8. A pretensão da parte apelante, no sentido de compelir o registrador a proceder ao registro sem o levantamento da indisponibilidade judicial e sem a documentação mínima exigida, vulnera os princípios da continuidade, da especialidade objetiva e da segurança jurídica que regem o sistema registral.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso conhecido e não provido.

Tese de julgamento: “1. A existência de registro de indisponibilidade de bens na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB impede o ingresso de título de dação em pagamento no fôlio registral, salvo se houver prévio levantamento da restrição judicial ou manifestação expressa da autoridade competente quanto à sua inaplicabilidade ao imóvel objeto do registro. 2. O Oficial de Registro de Imóveis atua sob o princípio da legalidade estrita, sendo-lhe vedado registrar atos cuja validade dependa de documentos não apresentados ou que contrariem ordens judiciais vigentes. 3. A ausência de documentos essenciais à formalização do registro, como o comprovante de pagamento do ITBI e a regularização da indisponibilidade judicial, autoriza a procedência da dúvida registral, nos termos dos artigos 213 e 221 da Lei nº 6.015/1973.”

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 6.015/1973, arts. 213 e 221; Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ); CF, art. 5º, caput e incisos XXII e XXXV.

Jurisprudência relevante citada: TJTO, Apelação Cível nº 0000487-89.2023.8.27.2732, Rel. Des. Jacqueline Adorno de La Cruz Barbosa, j. 04.09.2024; TJTO, Apelação Cível nº 0000415-68.2024.8.27.2732, Rel. Des. Márcio Barcelos Costa, j. 26.03.2025; STJ, REsp 1.198.727/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 06.12.2011, DJe 13.12.2011.

Conforme relatado, trata-se de **APELAÇÃO CÍVEL** interposta por **CHS AGRONEGÓCIO – INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**, em face da sentença proferida pelo Juízo da 1ª Escrivania Cível de Peixe – TO, que, nos autos da ação de Dúvida nº 00002779520248272734, ajuizada por **DAIANE RODRIGUES DE OLIVEIRA LIMA** e **OUTRO** acolheu os pedidos formulados na petição inicial, uma vez que a documentação juntada aos autos não traz informações sobre as datas das decisões que determinaram a indisponibilidade dos bens dos devedores e o relatório de indisponibilidade não especifica sobre quais bens incidem as restrições.

Em suas razões (evento 34, dos autos originários), alega que a decretação da indisponibilidade dos bens foi declarada em 2022 e, mesmo que referida informação não estivesse no processo, vê-se que a execução que originou a indisponibilidade foi ajuizada em 2017, ou seja, após a constituição da alienação fiduciária em favor da apelante (2016), o que pode ser aferível pelo número do processo judicial da execução, qual seja, 00041263120178272731.

Afirma que em 2016 os proprietários do imóvel de matrícula n. 856 (atual 2719), a saber, Ibraim longo, Geisy Aparecida Menegasso Longo, José Alfredo Zuchini e Neuza Longo Zuchini deram referido imóvel em alienação fiduciária à CHS Agronegócio - Indústria e Comércio Ltda, atual denominação da empresa Atman Comércio de Produtos Agropecuários Ltda, para garantir as dívidas por eles contraídas junto à credora, conforme se vê do R.10/856 (atual AV1/2719) e como os devedores não efetuaram o pagamento da dívida no prazo legal, a credora aceitou receber referido imóvel em dação em pagamento, nos termos do disposto no art. 26, § 8º, da Lei 9.514/1997.

Pondera que o registro da referida dação não foi realizado pelo Oficial de Registro, em razão da existência de restrição em nome dosadores Geisy Aparecida Menegasso Longo e Gustavo Menegasso Longo junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, decorrente dos autos da execução n. 00041263120178272731, que frisa-se, foi ajuizada posteriormente, em 2017, e n. 00002603920168272702, cuja citação ocorreu apenas em 2018 e o julgador singular já determinou o desfazimento da constrição em relação a esta última execução, visto que apenas os imóveis de matrícula n. 24.276; 24.277; 32.507; 3.795; 4.092 e 41.732, todos do CRI de Araras/SP, foram declarados indisponíveis.

Aduz que a indisponibilidade de bens abrange todos os bens dos devedores, contudo, essa não é a hipótese do imóvel em questão (matrícula n. 856 - atual 2719), isso porque o referido imóvel foi dado em alienação fiduciária à CHS em 2016, ou seja, antes mesmo do ajuizamento daquela execução, e, por conseguinte, da decretação de indisponibilidade, tudo devidamente registrado às margens da matrícula imobiliária.

Requer o conhecimento e provimento do presente recurso, para reformar a sentença recorrida e julgar totalmente improcedente a suscitação de dúvida, determinando o registro da escritura pública de dação em pagamento referente ao imóvel em questão.

Regularmente intimados, os apelados deixaram de apresentar contrarrazões (evento 43, dos autos originários).

A Procuradoria de Justiça, em parecer, manifestou-se pelo conhecimento e não provimento do apelo (evento 06).

I. ADMISSIBILIDADE

Presentes os pressupostos de admissibilidade, o **recurso merece conhecimento**.

II. MÉRITO

A controvérsia recursal cinge-se em definir se a existência de registro de alienação fiduciária anterior à decretação da indisponibilidade judicial de bens afasta os impedimentos ao registro da dação em pagamento

pretendida, e estabelecer se a Oficiala agiu com acerto ao exigir documentos complementares e ao negar o registro em razão da ausência de levantamento formal da restrição judicial.

Em nota devolutiva aduziu a oficiala que, em prévia consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, em nome dos devedores, tal como disciplinado pelo artigo 14, §1º do Provimento 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, referida consulta restou positiva para os seguintes proprietários: GEISY APARECIDA MENEGASSO LONGO e GUSTAVO MENEGASSO LONGO.

Alegou que, em face disso, restou impedida a alienação do imóvel, conforme dispõe o § 1º do art. 14 do Provimento 39/2014 do CNJ, o que só poderá ser feito mediante levantamento da indisponibilidade.

Apontou, ainda, que, para o registro da Dação em Pagamento, verificou a pendência dos seguintes documentos:

- 1) Necessidade de apresentação do comprovante de pagamento do ITBI, perante a prefeitura municipal de Jaú do Tocantins/TO.*
- 2) Necessidade de regularização das indisponibilidades junto a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB.*

Importa ressaltar que, diferente do alegado pela parte interessada/apelante (credor fiduciário), não consta do referido relatório de indisponibilidade a descrição sobre quais recaem, isto porque recaem **sobre todos os bens do devedor.**

Agiu com acerto a Oficiala ao negar registro à dação em pagamento, cumprindo as determinações constantes do §1º, artigo 14 do Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ:

§ 1º. A existência de comunicação de indisponibilidade não impede a lavratura de escritura pública representativa de negócio jurídico tendo por objeto a propriedade ou outro direito real sobre imóvel de que seja titular a pessoa atingida pela restrição, nessa incluída a escritura pública de procuração, devendo constar na escritura pública, porém, que as partes do negócio jurídico foram expressamente comunicadas da existência da ordem de indisponibilidade que poderá ter como consequência a impossibilidade de registro do direito no Registro de Imóveis, enquanto vigente a restrição.

Nesse sentido:

EMENTA: APELAÇÃO - JUSTIÇA GRATUITA - ESPÓLIO - POSSIBILIDADE - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - OFICIAL CARTÓRIO - DUVIDA - INEXISTENCIA - EXTINÇÃO DO FEITO - MANUTENÇÃO. A atual jurisprudência do STJ inclina-se no sentido de que o deferimento dos benefícios da justiça gratuita ao espólio demanda a análise de requisitos específicos, quais sejam, a modéstia do monte a ser transmitido e a impossibilidade de

atendimento das despesas inerentes ao processo, pois parte-se do pressuposto de que estas serão suportadas pelos bens inventariados em virtude de seu cunho econômico, competindo ao inventariante demonstrar o contrário. A pretensão de obter o registro da escritura de imóvel e a discordância com as exigências do Oficial de Registro deve ser expressa. Se a parte não concorda com a exigibilidade de ações apontadas pelo titular do cartório do registro imobiliário a fim de realizar o registro do imóvel, ao primeiro compete se valer da suscitação de dúvida a que alude o artigo 198 da Lei de Registros Públicos, comprovada a exigência expressa do Oficial. Inobservado o correto procedimento, evidente a falta de interesse de agir do autor ao ajuizar a presente demanda de obrigação de fazer. (TJ-MG - AC: 10000221094923001 MG, Relator.: Marcos Henrique Caldeira Brant, Data de Julgamento: 15/02/2023, Câmaras Especializadas Cíveis / 16ª Câmara Cível Especializada, Data de Publicação: 16/02/2023)

Conforme consignado na sentença recorrida, os documentos apresentados nos autos não são suficientes para afastar a dúvida suscitada, sendo necessária dilação probatória para dirimir a questão de forma adequada.

O Apelante não apresentou documentos essenciais, como a:

- 1) Necessidade de apresentação do comprovante de pagamento do ITBI, perante a prefeitura municipal de Jaú do Tocantins/TO.*
- 2) Necessidade de regularização das indisponibilidades junto a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB.*

Imprescindíveis para a regularização do registro, e, de igual forma, não atendeu as exigências do art. 213, da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

Portanto, correta a sentença que julgou procedente a dúvida registral, que deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Vejamos:

EMENTA: REGISTROS PÚBLICOS. APELAÇÃO CIVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL INVERSA. DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL RURAL. NECESSIDADE DE GEORREFERENCIAMENTO DE ÁREA MAIOR PARA POSTERIOR DEMARCAÇÃO DE ÁREA MENOR. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. AUSÊNCIA DE GEORREFERENCIAMENTO DA ÁREA MAIOR. NECESSIDADE DE CERTIFICAÇÃO DE ÁREA TOTAL. LEI N.º 6.015/73. ACERTO DA SENTENÇA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. 1- Inicialmente, tem-se como possível o ajuizamento da chamada Suscitação

de Dúvida Inversa, em que o próprio requerente solicita ao juízo competente a solução quanto à dúvida registral, a ser apreciada pelo Judiciário, quanto à divergências de interpretação da lei. Assim descreve o art. 198 da Lei de Registros Públicos. 2- Seguindo, conforme bem descreve o Magistrado de piso, a Lei n.º 6.015/73, Lei de Registros Públicos, que dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências, não permite a regularização de matrícula de imóvel sem a devida descrição de seus limites, que deve estar de acordo aos registros anteriores da área. 3- Da mesma forma, a Lei do Georreferenciamento (Lei n.º 10.267/01) determina, com acerto, a obrigatoriedade de realização de retificação administrativa de imóveis para o caso de desmembramento ou parcelamento de imóveis rurais, devendo haver o devido georreferenciamento de área maior para posterior desmembramento em áreas menores, evitando-se sobreposição de áreas rurais. 4- Conforme bem destaca a Douta Procuradoria de Justiça em seu parecer de mérito, "o georreferenciamento é a delimitação do perímetro do imóvel por meio de coordenadas geográficas obtidas via satélite, a fim de que todo imóvel rural do Brasil seja registrado em cartório com base na descrição georreferenciada de seu perímetro." 4- Tal providência se mostra obrigatória, diante da necessidade de correta individualização do imóvel, assegurando os direitos de terceiros, na forma descrita no art. 176, §§3º e 4º, da Lei de Georreferenciamento. Deve-se primeiro identificar o imóvel, para depois ser realizado o desmembramento pretendido. 5- Recurso conhecido e improvido. (TJTO , Apelação Cível, 0000487-89.2023.8.27.2732, Rel. JACQUELINE ADORNO DE LA CRUZ BARBOSA , julgado em 04/09/2024, juntado aos autos em 09/09/2024 14:15:37)

EMENTA: REGISTROS PÚBLICOS. APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL. RESTAURAÇÃO DE MATRÍCULA IMOBILIÁRIA RURAL. EXIGÊNCIAS DO REGISTRADOR. PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE E DA ESPECIALIDADE. INOBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente a dúvida registral suscitada pelo Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas do Município de Paranã, cumprindo as exigências exigidas pelo Registrador para a restauração da matrícula imobiliária nº 1.198.
2. O apelante sustenta que a exigência de documentos como se fosse um novo pedido de registro seria indevida, uma vez que se trata apenas de restauração de matrícula extraviada, fato comprovado por certidão do Interventor Oficial. Argumento de

que a negativa de restauração inviabiliza o georreferenciamento do imóvel junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), requisito essencial para regularização fundiária.

3. O Registrador, em contrarrazões, defende a legalidade dos critérios, fundamentando-se no Provimento nº 23/2015 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e na Portaria Judicial nº 027/2015, que estabelecem os requisitos para a restauração de matrículas, e destaca a necessidade de evitar conflitos de titularidade e sobreposição de áreas.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em verificar a regularidade da suscitação de dúvida levantada pelo Registrador quanto às exigências documentais para a restauração da matrícula imobiliária rural, à luz dos princípios de continuidade e da especialidade registral.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A restauração de matrícula imobiliária não se trata de mera reprodução formal, devendo observar os requisitos legais e normativos que garantem a segurança jurídica e a identificação inequívoca do imóvel.

6. O Provimento nº 23/2015 do CNJ e a Portaria Judicial nº 027/2015 estabelecem que a restauração deve ser instruída com documentos comprobatórios da titularidade, da inexistência de ônus e da delimitação exata do imóvel, incluindo certidões negativas, georreferenciamento e anuência dos confrontos.

7. O apelante não apresentou documentos essenciais, como certidão de casamento atualizada e Cadastro Ambiental Rural (CAR) válido, além de não atender às exigências previstas no art. 213 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) e nas normas expedidas pelo Poder Judiciário local.

8. A exigência de complementação documental pelo Registrador está em conformidade com os princípios de continuidade e da especialidade registral, garantindo a integridade do sistema de registros públicos e evitando sobreposição de áreas, conforme instruções do Tribunal de Justiça do Tocantins.

9. Diante da ausência dos documentos exigidos, correta a sentença de que julgou procedente a dúvida registral, não tendo motivos para sua reforma.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso conhecido e não provido.

Tese de julgamento: "1. A restauração de matrícula imobiliária exige a observância dos requisitos legais e normativos aplicáveis, incluindo a comprovação da titularidade, a delimitação georreferenciada do imóvel e a ausência de sobreposição de áreas, em respeito aos princípios de continuidade e da especialidade registral. 2. O registrador tem competência para exigir a complementação documental

necessária à segurança jurídica do ato registral, não configurando abuso de poder ou excesso de formalismo. 3. A ausência de documentos essenciais inviabiliza a restauração da matrícula, justificando a procedência da dúvida registral e a manutenção dos critérios formuladas pelo cartório."

Dispositivos relevantes citados : Lei nº 6.015/1973, arts. 176, §§ 3º e 4º, e 213; Lei nº 10.267/2001; Provimento nº 23/2015 do CNJ; Portaria Judicial nº 027/2015 - Presidência/DF Paraná.

Jurisprudência relevante citada: TJTO, Apelação Cível nº 0000487-89.2023.8.27.2732, Rel. Des. Jacqueline Adorno de La Cruz Barbosa, julgada em 09/04/2024; TJTO, Apelação Cível nº 0003270-57.2023.8.27.2731, Rel. Des. Helvécio de Brito Maia Neto, julgado em 07/10/2024. (TJTO , Apelação Cível, 0000415-68.2024.8.27.2732, Rel. MARCIO BARCELOS COSTA , julgado em 26/03/2025, juntado aos autos em 28/03/2025 13:11:02)

Portanto, diferente do apontado pelo apelante e, em consonância ao Parecer Ministerial, não se verifica qualquer ato equivocado da Oficiala do Registro ou que fuja da sua regular função, de modo que é de rigor a manutenção da sentença apelada.

III. DISPOSITIVO

Em face do exposto, voto no sentido de conhecer e, no mérito, **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso. Incabível a majoração dos honorários advocatícios recursais, diante da ausência de sua fixação na origem e da especificidade da causa.

Documento eletrônico assinado por **MARCIO BARCELOS COSTA, Relator**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Instrução Normativa nº 5, de 24 de outubro de 2011. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.tjto.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **1357356v2** e do código CRC **0806886f**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): MARCIO BARCELOS COSTA
Data e Hora: 02/07/2025, às 20:54:00

0000277-95.2024.8.27.2734

1357356.V2



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins

GAB. DO DES. HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000277-95.2024.8.27.2734/TO****PROCESSO ORIGINÁRIO:** Nº 0000277-95.2024.8.27.2734/TO**RELATOR:** JUIZ MARCIO BARCELOS**APELANTE:** CHS AGRONEGÓCIO – INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. (INTERESSADO)**ADVOGADO(A):** DIOGO DA COSTA ARAÚJO (OAB GO030829)**APELADO:** DAIANE RODRIGUES DE OLIVEIRA LIMA (REQUERENTE) E OUTRO**MP:** MINISTÉRIO PÚBLICO (MP)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA REGISTRAL. INDISPONIBILIDADE DE BENS. DAÇÃO EM PAGAMENTO. AUSÊNCIA DE DOCUMENTAÇÃO ESSENCIAL. EXISTÊNCIA DE RESTRIÇÃO REGISTRAL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA QUE ACOLHEU A DÚVIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação Cível interposta por empresa credora fiduciária contra sentença que acolheu a dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Peixe – Tocantins. O Oficial negou o registro de escritura pública de dação em pagamento de imóvel, com fundamento na existência de restrições de indisponibilidade de bens registradas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), sem indicação da data das decisões judiciais ou especificação dos bens atingidos, além da ausência de documentos essenciais, como comprovante de pagamento de ITBI. O juízo de origem julgou procedente a dúvida, impedindo o registro do título.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a existência de registro de alienação fiduciária anterior à decretação da indisponibilidade judicial de bens afasta os impedimentos ao registro da dação em pagamento pretendida; (ii) estabelecer se o Oficial agiu com acerto ao exigir documentos complementares e ao negar o registro em razão da ausência de levantamento formal da restrição judicial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Consoante o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), a existência de comunicação de indisponibilidade impede o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis, mesmo que não haja indicação expressa sobre o imóvel afetado, sendo suficiente a inscrição do nome do devedor na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB.

4. O imóvel objeto da dação em pagamento encontra-se registrado com gravame de indisponibilidade em nome dos devedores, conforme apurado em consulta prévia pela Oficial do Cartório, razão pela qual o registro do título fica condicionado ao levantamento expresso da restrição judicial.

5. A alegação de que a alienação fiduciária e a inadimplência ocorreram antes da decretação da indisponibilidade, embora relevante para o exame do mérito da execução originária, não afasta a incidência das regras registrárias, tampouco exime o apresentante do dever de providenciar a regularização junto à autoridade judiciária que decretou a medida.

6. Ademais, o apelante deixou de apresentar documentos essenciais para o registro, como o comprovante de pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), o que por si só obsta o ingresso do título no fólio registral, em conformidade com os artigos 213 e 221 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

7. A jurisprudência pátria é pacífica ao reconhecer a legitimidade do Oficial para suscitar dúvida quando presentes óbices jurídicos ou técnicos ao registro do título, especialmente diante de situações que envolvam possível violação de indisponibilidade judicial de bens e ausência de documentação essencial.

8. A pretensão da parte apelante, no sentido de compelir o registrador a proceder ao registro sem o levantamento da indisponibilidade judicial e sem a documentação mínima exigida, vulnera os princípios da continuidade, da especialidade objetiva e da segurança jurídica que regem o sistema registral.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso conhecido e não provido.

Tese de julgamento: “1. A existência de registro de indisponibilidade de bens na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB impede o ingresso de título de dação em pagamento no fólio registral, salvo se houver prévio levantamento da restrição judicial ou manifestação expressa da autoridade competente quanto à sua inaplicabilidade ao imóvel objeto do registro. 2. O Oficial de Registro de Imóveis atua sob o princípio da legalidade estrita, sendo-lhe vedado registrar atos cuja validade dependa de documentos não apresentados ou que contrariem ordens judiciais vigentes. 3. A ausência de documentos essenciais à formalização do registro, como o comprovante de pagamento

do ITBI e a regularização da indisponibilidade judicial, autoriza a procedência da dúvida registral, nos termos dos artigos 213 e 221 da Lei nº 6.015/1973.”

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 6.015/1973, arts. 213 e 221; Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ); CF, art. 5º, caput e incisos XXII e XXXV.

Jurisprudência relevante citada: TJTO, Apelação Cível nº 0000487-89.2023.8.27.2732, Rel. Des. Jacqueline Adorno de La Cruz Barbosa, j. 04.09.2024; TJTO, Apelação Cível nº 0000415-68.2024.8.27.2732, Rel. Des. Márcio Barcelos Costa, j. 26.03.2025; STJ, REsp 1.198.727/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 06.12.2011, DJe 13.12.2011.

ACÓRDÃO

A a Egrégia 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins decidiu, por unanimidade, conhecer e, no mérito, NEGAR PROVIMENTO ao recurso. Incabível a majoração dos honorários advocatícios recursais, diante da ausência de sua fixação na origem e da especificidade da causa, nos termos do voto do(a) Relator(a).

Palmas, 02 de julho de 2025.

Documento eletrônico assinado por **MARCIO BARCELOS COSTA, Relator**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Instrução Normativa nº 5, de 24 de outubro de 2011. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.tjto.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **1357349v3** e do código CRC **38d8ae9b**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): MARCIO BARCELOS COSTA
Data e Hora: 07/07/2025, às 12:04:01

0000277-95.2024.8.27.2734

1357349.V3



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
GAB. DO DES. HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000277-95.2024.8.27.2734/TO**PROCESSO ORIGINÁRIO:** Nº 0000277-95.2024.8.27.2734/TO**RELATOR:** JUIZ MARCIO BARCELOS**APELANTE:** CHS AGRONEGÓCIO – INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. (INTERESSADO)**ADVOGADO(A):** DIOGO DA COSTA ARAÚJO (OAB GO030829)**APELADO:** DAIANE RODRIGUES DE OLIVEIRA LIMA (REQUERENTE) E OUTRO**MP:** MINISTÉRIO PÚBLICO (MP)

RELATÓRIO

Trata-se de **APELAÇÃO CÍVEL** interposta por **CHS AGRONEGÓCIO – INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**, em face da sentença proferida pelo Juízo da 1ª Escrivania Cível de Peixe – TO, que, nos autos da ação de Dúvida nº 00002779520248272734, ajuizada por **DAIANE RODRIGUES DE OLIVEIRA LIMA** e **OUTRO** acolheu os pedidos formulados na petição inicial, uma vez que a documentação juntada aos autos não traz informações sobre as datas das decisões que determinaram a indisponibilidade dos bens dos devedores e o relatório de indisponibilidade não especifica sobre quais bens incidem as restrições.

Em suas razões (evento 34, dos autos originários), alega que a decretação da indisponibilidade dos bens foi declarada em 2022 e, mesmo que referida informação não estivesse no processo, vê-se que a execução que originou a indisponibilidade foi ajuizada em 2017, ou seja, após a constituição da alienação fiduciária em favor da apelante (2016), o que pode ser aferível pelo número do processo judicial da execução, qual seja, 00041263120178272731.

Afirma que em 2016 os proprietários do imóvel de matrícula n. 856 (atual 2719), a saber, Ibraim longo, Geisy Aparecida Menegasso Longo, José Alfredo Zuchini e Neuza Longo Zuchini deram referido imóvel em alienação fiduciária à CHS Agronegócio - Industria e Comércio Ltda, atual denominação da empresa Atman Comércio de Produtos Agropecuários Ltda, para garantir as dívidas por eles contraídas junto à credora, conforme se vê do R.10/856 (atual AV1/2719) e como os devedores não efetuaram o pagamento da dívida no prazo legal, a credora aceitou receber referido imóvel em dação em pagamento, nos termos do disposto no art. 26, § 8º, da Lei 9.514/1997.

Pondera que o registro da referida dação não foi realizado pelo Oficial de Registro, em razão da existência de restrição em nome dos dados Geisy Aparecida Menegasso Longo e Gustavo Menegasso Longo junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, decorrente dos autos da execução n. 00041263120178272731, que frisa-se, foi ajuizada posteriormente, em 2017, e n. 00002603920168272702, cuja citação ocorreu apenas em 2018 e o julgador singular já determinou o desfazimento da constrição em relação a esta última execução, visto que apenas os imóveis de matrícula n. 24.276; 24.277; 32.507; 3.795; 4.092 e 41.732, todos do CRI de Araras/SP, foram declarados indisponíveis.

Aduz que a indisponibilidade de bens abrange todos os bens dos devedores, contudo, essa não é a hipótese do imóvel em questão (matrícula n. 856 - atual 2719), isso porque o referido imóvel foi dado em alienação fiduciária à CHS em 2016, ou seja, antes mesmo do ajuizamento daquela execução, e, por conseguinte, da decretação de indisponibilidade, tudo devidamente registrado às margens da matrícula imobiliária.

Requer o conhecimento e provimento do presente recurso, para reformar a sentença recorrida e julgar totalmente improcedente a suscitação de dúvida, determinando o registro da escritura pública de dação em pagamento referente ao imóvel em questão.

Regularmente intimados, os apelados deixaram de apresentar contrarrazões (evento 43, dos autos originários).

A Procuradoria de Justiça, em parecer, manifestou-se pelo conhecimento e não provimento do apelo (evento 06).

A seguir, vieram-me conclusos os presentes autos.

É a síntese do necessário.

Nos termos do art. 38, V, 'b', do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins, **peço dia para julgamento.**

Documento eletrônico assinado por **MARCIO BARCELOS COSTA, Relator**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Instrução Normativa nº 5, de 24 de outubro de 2011. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.tjto.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **1357346v2** e do código CRC **7eac74e4**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): MARCIO BARCELOS COSTA
Data e Hora: 16/06/2025, às 16:47:21

0000277-95.2024.8.27.2734

1357346 .V2



Poder Judiciário TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO TOCANTINS

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO ORDINÁRIA PRESENCIAL DE 02/07/2025

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000277-95.2024.8.27.2734/TO

RELATOR: JUIZ MARCIO BARCELOS

PRESIDENTE: DESEMBARGADORA JACQUELINE ADORNO DE LA CRUZ BARBOSA

PROCURADOR(A): LEILA DA COSTA VILELA MAGALHÃES

APELANTE: CHS AGRONEGÓCIO – INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. (INTERESSADO)

ADVOGADO(A): DIOGO DA COSTA ARAÚJO (OAB GO030829)

APELADO: DAIANE RODRIGUES DE OLIVEIRA LIMA (REQUERENTE)

APELADO: UNICO SERVICO NOTARIAL E REGISTRAL (REQUERENTE)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Ordinária Presencial do dia 02/07/2025, na sequência 150, disponibilizada no DE de 20/06/2025.

Certifico que a 1ª CÂMARA CÍVEL, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 2ª TURMA DA 1ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, CONHECER E, NO MÉRITO, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. INCABÍVEL A MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS RECURSAIS, DIANTE DA AUSÊNCIA DE SUA FIXAÇÃO NA ORIGEM E DA ESPECIFICIDADE DA CAUSA. JUIZ MARCIO BARCELOS (EM SUBSTITUIÇÃO AO DESEMBARGADOR HELVECIO DE BRITO MAIA NETO).

RELATOR DO ACÓRDÃO: JUIZ MARCIO BARCELOS

VOTANTE: JUIZ MARCIO BARCELOS

VOTANTE: DESEMBARGADORA ETELVINA MARIA SAMPAIO FELIPE

VOTANTE: DESEMBARGADOR JOÃO RIGO GUIMARÃES

ADALBERTO AVELINO DE OLIVEIRA
Secretário