

INDISPONIBILIDADES de BENS IMÓVEIS

Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – Ibradim
Outubro/2018

João Pedro Lamana Paiva
Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre

INTRODUÇÃO

Este estudo tem o propósito de analisar os reflexos das INDISPONIBILIDADES (negociais, legais ou judiciais) no REGISTRO DE IMÓVEIS.

Sobre a Publicidade

- Antes de se passar à análise propriamente dita do instituto da INDISPONIBILIDADE é necessário compreender a **razão pela qual ela deve acessar o Registro de Imóveis**:
 - **ALCANÇAR AMPLA PUBLICIDADE (Princípio da Concentração) PARA QUE SE PERMITA O CONTROLE DA DISPONIBILIDADE (VOLUNTÁRIA), o qual pode ficar suspenso/restrito temporariamente.**
- VALIDAÇÃO DAS INFORMAÇÕES SOBRE IMÓVEIS **CONCENTRADAS** NUM ÚNICO ÓRGÃO (MATRÍCULA), O REGISTRO DE IMÓVEIS.
- **BENEFÍCIOS**:
 - **REDUÇÃO DA ASSIMETRIA DA INFORMAÇÃO;**
 - **SEGURANÇA JURÍDICA NAS CONTRATAÇÕES;**
 - **DIMINUIÇÃO DE CUSTOS;**
 - **QUEM DESEJA SE PROTEGER TEM O DEVER (ÔNUS LEGAL) DE DAR A CONHECER (premissa básica dos Registros: “Quem não registra não é dono”, “Quem não noticia não está protegido”).**
- Não se trata de permitir o acesso de tudo ao registro de imóveis, de modo desmedido e descuidado, mas, muito pelo contrário, de **noticiar fatos e atos relevantes e que possam ter repercussão na esfera jurídica de terceiros, prevenindo litígios (a indisponibilidade é um deles).**
- SEMPRE observando o ordenamento jurídico estabelecido e a ampla defesa e o contraditório.
- Método similar ao vislumbrado para que uma lei alcance efeitos. O art. 3º da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro (LINDB) assim prevê: **“Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece.”**
- No aspecto registral é possível ponderar que **“Ninguém se escusa de respeitar direito registrado, alegando que não o conhece.”**

COMO SE OPERA A INDISPONIBILIDADE NO REGISTRO DE IMÓVEIS? Pela realização de atos ou de “AVERBAÇÃO” (art. 247 da Lei nº 6.015/73), ou de REGISTRO.

Neste último caso, não existe ato próprio de “REGISTRO” DE INDISPONIBILIDADE. A INDISPONIBILIDADE será feito decorrente de algum ato de registro praticado (Ex.: BEM DE FAMÍLIA VOLUNTÁRIO).

INDISPONIBILIDADES

EFEITO: Retiram o imóvel do mercado negocial por ato de vontade do proprietário
INDISPONIBILIDADES

• CARACTERÍSTICAS / PRINCÍPIOS:

Retira-se a disponibilidade voluntária do titular do bem (*continua sendo possível transferir o imóvel por ordem judicial que afaste a indisponibilidade, bem como penhorar o imóvel*).

De certo modo aqui a indisponibilidade pode ser confundida com a inalienabilidade.

Quem tem o jus disponendi restrito ou condicionado não tem a disponibilidade plena da coisa; se não tem a disponibilidade jurídica é possível, no campo doutrinário, entender que recai sobre o imóvel uma indisponibilidade (restrita ou condicionada). ...

- **Prioridade:** O registro não protege quem dorme. O primeiro a protocolar seu título acessa o registro. O que importa é a situação jurídica existente ao tempo do protocolo. Por exemplo, uma escritura de compra e venda não registrada permite o acesso de ordem de indisponibilidade contra o outorgante vendedor, impedindo posteriormente o registro da escritura enquanto não resolvido o problema.

Somente em Juízo se consegue remediar este problema, pois ao Juiz é dado aferir provas.
...

- **Efetividade do Processo;**

- **Menor onerosidade ao devedor / executado, não devendo ir além da medida da obrigação.**

– **CRÍTICA:** A Justiça do Trabalho não vem observando este postulado. Por exemplo, a apresentação de ordens de indisponibilidade contra grandes instituições financeiras ou incorporadoras/construtoras, sem indicação de bem específico... Uma única ordem, para tutelar valor ínfimo (às vezes, poucos mil reais), gerando envolvimento de centenas/milhares de imóveis e conseqüentemente de igual número de averbações, retirando, com isso, todos estes bens do mercado imobiliário.

No meu entendimento, O JUIZ DEVE SER JUSTO E FAZER A NECESSÁRIA PONDERAÇÃO/ANÁLISE quando isso ocorrer, evitando enormes prejuízos.

CARACTERÍSTICAS

Da Penhora de Dinheiro em Depósito ou em Aplicação Financeira (o CPC não trata sobre imóveis)

Art. 854. Para possibilitar a **penhora de dinheiro** em depósito ou em aplicação financeira, o juiz, a requerimento do exequente, sem dar ciência prévia do ato ao executado, determinará às instituições financeiras, por meio de sistema eletrônico gerido pela autoridade supervisora do sistema financeiro nacional, que torne **indisponíveis ativos financeiros existentes em nome do executado**, limitando-se a

indisponibilidade ao valor indicado na execução.

OBS.: **POR QUE QUE SERIA DIFERENTE QUANDO ENVOLVER IMÓVEIS?** Trata-se de questão principiológica, que não permite maior oneração sobre a medida da obrigação (valor da dívida), daí a razão de se indisponibilizar apenas o patrimônio suficiente para garantir o processo.

§ 1º No prazo de 24 (vinte e quatro) horas a contar da resposta, de ofício, o juiz determinará o **cancelamento de eventual indisponibilidade excessiva**, o que deverá ser cumprido pela instituição financeira em igual prazo.

§ 2º Tornados indisponíveis os ativos financeiros do executado, este será intimado na pessoa de seu advogado ou, não o tendo, pessoalmente.

Da Penhora de Dinheiro em Depósito ou em Aplicação Financeira (o CPC não trata sobre imóveis)

Art. 854. ...

§ 3º Incumbe ao executado, no prazo de 5 (cinco) dias, comprovar que:

I - as quantias tornadas indisponíveis são impenhoráveis;

II - ainda **remanesce indisponibilidade excessiva** de ativos financeiros.

§ 4º Acolhida qualquer das arguições dos incisos I e II do § 3º, o juiz determinará o **cancelamento de eventual indisponibilidade irregular ou excessiva**, a ser cumprido pela instituição financeira em 24 (vinte e quatro) horas.

Art. 854. ...

§ 5º Rejeitada ou não apresentada a manifestação do executado, **converter-se-á a indisponibilidade em penhora, sem necessidade de lavratura de termo (o mesmo vale para os imóveis??? ENTENDO QUE SIM, PORÉM NÃO É O QUE ESTÁ ACONTECENDO)**, devendo o juiz da execução determinar à instituição financeira depositária que, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, transfira o montante indisponível para conta vinculada ao juízo da execução.

§ 6º Realizado o pagamento da dívida por outro meio, o juiz determinará, imediatamente, por sistema eletrônico gerido pela autoridade supervisora do sistema financeiro nacional, a notificação da instituição financeira para que, em até 24 (vinte e quatro) horas, cancele a indisponibilidade.

§ 7º As transmissões das ordens de indisponibilidade, de seu cancelamento e de determinação de penhora previstas neste artigo far-se-ão por meio de sistema eletrônico gerido pela autoridade supervisora do sistema financeiro nacional.

Art. 854. ...

§ 8º **A instituição financeira será responsável pelos prejuízos causados ao executado em decorrência da indisponibilidade de ativos financeiros em valor superior ao indicado na execução ou pelo juiz (ex.: bloqueou mais do que o ordenado - CUIDADO COM OS EXCESSOS, POIS PODE GERAR RESPONSABILIDADE), bem como na hipótese de não cancelamento da indisponibilidade no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, quando assim determinar o juiz.**

OBS.: No caso do Registro de Imóveis, se o Juiz determina que seja indisponibilizado até determinado valor, como deve agir o Oficial? Este controle NÃO cabe ao Registrador.

§ 9º Quando se tratar de execução contra partido político, o juiz, a requerimento do exequente, determinará às instituições financeiras, por meio de sistema eletrônico gerido por autoridade supervisora do sistema bancário, que tornem indisponíveis ativos financeiros somente em nome do órgão partidário que tenha contraído a

dívida executada ou que tenha dado causa à violação de direito ou ao dano, ao qual cabe exclusivamente a responsabilidade pelos atos praticados, na forma da lei.

ESPÉCIES

- Não se pode compreender como INDISPONIBILIDADE apenas a decorrente do PROCESSO JUDICIAL.
- Quando se fala em INDISPONIBILIDADE é preciso conhecer sua natureza (**ESPÉCIES**). São elas:
 - **ABSOLUTA** ou **RELATIVA**
 - **NEGOCIAL, LEGAL** ou **JUDICIAL** (no enquadramento das espécies os doutrinadores tratam conforme entendem o assunto – não há uniformidade).

Indisponibilidade ABSOLUTA

- Afeta **todo um patrimônio** (Ex.: Ficam indisponíveis os bens de ...), **presente e futuro** (ver art. 14, §4º do Prov. 39 do CNJ).

Indisponibilidade RELATIVA

- Afeta um **bem específico ou parcela de um patrimônio** (Ex.: Fica indisponível o imóvel objeto da M-...; ou, Ficam indisponíveis os bens até o valor de R\$...).

Indisponibilidades NEGOCIAIS

- São estabelecidas, **direta ou indiretamente**, em face da vontade manifestada em algum negócio jurídico. **Exemplos:**
 - **BEM DE FAMÍLIA VOLUNTÁRIO** (art. 1.717 do CC): Autorização judicial para alienação.
 - **O registro automaticamente gera a indisponibilidade, não necessitando de averbação própria (é consequência do instituto).**
 - **Prazo normal para a prática dos atos registrais (15 dias para qualificar e mais 15 dias para lavrar)**
 - **BEM IMÓVEL DE MENOR DE IDADE** (art. 1.691 do CC):
 - **Idem (ato e prazo).**
 - **DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE/RESTRIÇÃO** (art. 1.911 do CC): Registra-se a doação e **averba-se a cláusula**.
 - **Idem (prazo).**
 - **CÉDULAS DE CRÉDITO COM HIPOTECAS** (art. 59 do Decreto-lei nº 167/67 e art. 53 do Decreto-lei nº 413/69): *Credor hipotecário precisa anuir* para poder alienar/onerar para terceiro (**condicionante à disponibilidade**). Vale o mesmo para os penhores especiais (arts. 1.445 e 1.449 do CC).
 - **O registro da Hipoteca automaticamente gera a indisponibilidade, não necessitando de averbação própria (é consequência do instituto).**
 - **Prazo especial (3 dias).**
 - **HIPOTECA DO SFH** (art. 1º, parágrafo único da Lei nº 8.004/90): Mesma lógica das hipotecas cedulares especiais. O credor hipotecário precisará anuir numa alienação (ver REsp 627.424-PR e REsp 184.337-ES).
 - **O registro da Hipoteca automaticamente gera a indisponibilidade, não necessitando de averbação própria (é consequência do instituto).**

- **Prazo normal.**
- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL** (art. 29 da Lei nº 9.514/97).
 - **O registro da Alienação Fiduciária automaticamente gera a indisponibilidade, não necessitando de averbação própria (é consequência do instituto).**
 - **Prazo especial (15 dias).**

Indisponibilidades LEGAIS

- **Lei nº 8.212/91** (art. 53, §1º): **Penhora** decorrente de execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas. **O Poder Judiciário pode autorizar uma alienação.**
- **Lei nº 6.024/74** (art. 36) e **Lei nº 5.627/70** (art. 2º, parágrafo único): Bens dos administradores de Instituições Financeiras e de Sociedades Seguradoras, respectivamente, em regime de **liquidação extrajudicial** (excetuam-se os bens impenhoráveis, conforme REsp 724.158-PR). **O liquidante pode autorizar uma alienação.**

Indisponibilidades JUDICIAIS

Decorrem do **PODER GERAL DE CAUTELA** do Juiz (efetividade do processo).

Como afirmado, a **PUBLICIDADE** alcançou outro patamar.

A cada dia são milhares de indisponibilidades judiciais acessando o Registro de Imóveis através da CNIB (*) ou por outros meios, pelas mais variadas causas (art. 828 do CPC; arts. 82, §2º e 154, §5º ambos da Lei nº 11.101/05; art. 185-A do CTN etc.).

(*) Provimento nº 39 do CNJ – Criação da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB.

Prov. 39 do CNJ

Art. 2º. A Central Nacional de Indisponibilidade terá por **FINALIDADE** a recepção e divulgação, aos usuários do sistema, das ordens de indisponibilidade que atinjam **patrimônio imobiliário indistinto, assim como direitos sobre imóveis indistintos**, e a recepção de **comunicações de levantamento** das **ordens de indisponibilidades** nela cadastrada.

§ 1º. **A ordem de indisponibilidade que atinja imóvel específico e individualizado** continuará sendo **comunicada pela autoridade que a expediu diretamente ao Oficial de Registro de Imóveis competente para a averbação**, podendo o encaminhamento ser promovido por via física ou eletrônica conforme disposto nas normas da Corregedoria Geral da Justiça a que submetida a fiscalização da respectiva unidade do serviço extrajudicial.

§ 2º. A **comunicação de levantamento de indisponibilidade** cadastrada será efetuada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens

- CNIB pela autoridade competente, sem prejuízo de comunicação, pela referida autoridade, diretamente ao Oficial de Registro de Imóveis em que promovida averbação da indisponibilidade em imóvel específico, a fim de que proceda ao seu cancelamento.

Art. 5º. Os usuários da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB são definidos nas seguintes categorias:

- a) máster (responsável pela administração técnica da central, a ser realizada pela ARISP);
- b) administrador máster (membro ou servidor do Tribunal ou de órgãos públicos encarregado de cadastrar magistrados e servidores para acesso à CNIB);
- c) magistrado;

- d) autoridade;
- e) assessor máster (servidor do Tribunal habilitado para cadastrar as ordens de indisponibilidade, ou sua revogação, decorrentes de decisão judicial);
- f) assessor (servidor do Tribunal com acesso limitado para preenchimento de comunicação de indisponibilidade, ou sua revogação, para oportuna assinatura pelo magistrado caso prefira não delegar a realização do ato específico a assessor máster previsto na letra "e");
- g) notário; h) registrador; i) substituto de notário ou registrador; j) preposto de notário ou registrador;
- k) usuário qualificado (art. 9º, § 4º); e,
- l) usuário.

Art. 6º. As comunicações de indisponibilidades de bens decretadas por **Órgãos Administrativos que detêm competência legal poderão ser incluídas diretamente por seus respectivos emissores na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB**, na forma prevista neste Provimento. Também deverão ser incluídas no CNIB, pela autoridade competente, as ordens de levantamento das indisponibilidades previstas neste artigo.

Art. 10. Poderão aderir à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB os **órgãos da Administração Pública** que detenham competência legal para a expedição de ordens de restrição, bem como outros entes e órgãos públicos que tiverem interesse decorrente da natureza do serviço que prestarem.

Art. 13. Para **afastamento de homonímia**, resguardo e proteção da privacidade, os cadastramentos e as pesquisas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB serão feitas, **exclusivamente, a partir do número de contribuinte de pessoa física (CPF) ou jurídica (CNPJ)**.

Art. 14. Os **registradores de imóveis e tabeliães de notas**, antes da **prática de qualquer ato notarial ou registral** que tenha por objeto bens imóveis ou direitos a eles relativos, **exceto lavratura de testamento**, deverão promover prévia consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, consignando no ato notarial o resultado da pesquisa e o respectivo código gerado (*hash*), dispensado o arquivamento do resultado da pesquisa em meio físico ou digital.

§ 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**.

Art. 14.

§ 3º. **Verificada a existência de bens no nome cadastrado, a indisponibilidade será prenotada e averbada (*) na matrícula ou transcrição do imóvel**, ainda que este tenha passado para outra circunscrição. Caso não figure do registro o número do CPF ou o do CNPJ, a averbação da indisponibilidade somente será realizada se não houver risco de tratar-se de pessoa homônima.

(*) PRAZO: No Prov. 39 do CNJ não constou um prazo para a realização da averbação, mas a praxe tem indicado pela realização em **três (3) dias**. Então, a Corregedoria Geral da Justiça de cada Estado orientará como proceder.

No Rio Grande do Sul, o prazo é de **5 dias úteis** (art. 561-A, §4º da CNNR) quando oriunda do Correio Eletrônico do Tribunal de Justiça. Nos demais casos, o prazo será o normal (15 dias para qualificar e mais 15 dias para averbar).

Art. 14.

§ 4º. Em caso de aquisição de imóvel por pessoa cujos bens foram atingidos por ordem de indisponibilidade

deverá o Oficial de Registro de Imóveis, imediatamente após o lançamento do registro do título aquisitivo na matrícula do imóvel, promover a averbação da indisponibilidade, independentemente de prévia consulta ao adquirente.

Prov. 39 do CNJ

Art. 16. As indisponibilidades averbadas nos termos deste Provimento e as decorrentes do § 1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a inscrição de constrições judiciais, assim como não impedem o registro da alienação judicial do imóvel desde que a alienação seja oriunda do juízo que determinou a indisponibilidade, ou a que distribuído o inquérito civil público e a posterior ação desse decorrente, ou que consignado no título judicial a PREVALÊNCIA da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução.

Parágrafo único. Consistindo eventual exigência para o registro de alienação judicial de imóvel atingido por ordem de indisponibilidade na falta de indicação, no título, da prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução, será o fato comunicado ao Juízo que expediu o título de alienação, visando sua complementação, ficando prorrogada a prenotação por 30 dias contados da efetivação dessa comunicação.

Problemas

PROBLEMA 1: A “prática dos atos de ofício” (arts. 7º e 14 do Prov. 39 do CNJ) abrange a expedição de certidões? **SIM**, é preciso consultar a CNIB antes da expedição de qualquer certidão. **Sendo positiva, informar na certidão** (art. 21 da Lei nº 6.015/73).

PROBLEMA 2: Para os Notários, envolve a consulta antes da lavratura de uma Ata Notarial, por exemplo? A norma indica a consulta para a “prática dos atos de ofício”. Mas é preciso ponderar sobre o Princípio da Disponibilidade. São para os atos afetos a este Princípio que precisam gerar a verificação prévia.

PROBLEMA 3: Como agir quando a ordem de indisponibilidade é prenotada após o protocolo do título de transmissão do bem, mas antes da prática do registro?

Para resolver este problema, muitos Registradores consultam o Juízo que emitiu a ordem de indisponibilidade, suspendendo o protocolo até alcançar a resposta. Às vezes o Juízo não responde e fica um problema para resolver (espécie de bloqueio da matrícula).

O IDEAL seria sempre observar o art. 1.246 do Código Civil e o art. 186 da Lei nº 6.015/73, que protege o direito que primeiro foi “protocolado”. Regra similar à prevista no §4º do art. 36 da Lei nº 6.024/74. Nesta ocasião os direitos eram mais estáveis em face de que as regras estabelecidas eram respeitadas. Como não observar a ordem do protocolo?

PROBLEMA 4: Tem sido frequente a apresentação de título judicial de alienação de imóvel indisponível por Juízo diverso daquele que expediu a ordem de indisponibilidade e sem que o Juízo da alienação determine expressamente a prevalência desta frente à indisponibilidade. Como resolver?

Aplicar o **parágrafo único do art. 16 do Prov. 39 do CNJ** e consultar o Juízo que expediu a ordem de alienação visando a sua complementação, se prevalecerá ou não sobre a indisponibilidade.

PROBLEMA 5: É possível expedir certidão do acervo criado (indicador pessoal) em face da CNIB?

Ou seja, certificar especificamente sobre ter ou não indisponibilidade no banco de dados em relação a uma determinada pessoa sem qualquer registro para se proceder?

Salvo melhor juízo, deveria ser possível, permitindo a quem tem interesse na aquisição de um imóvel conhecer previamente a condição do alienante, evitando surpresas e incomodações aferíveis somente quando da

lavratura da Escritura, atendendo ao que todos almejam, que é a AMPLA E VERDADEIRA PUBLICIDADE REGISTRAL. Entretanto, não é este o entendimento que vigora atualmente, tratando-se de questão aberta para maiores reflexões. Vamos em busca.

Ordens da CNIB

Levantamento procedido no Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre

Período apurado: 2/1/2018 a 30/6/2018.

Total de nomes indicados nas ordens	140.039
Atos Praticados de Indisponibilidade	883
Atos Praticados de cancelamento de Indisponibilidade	358
Total de nomes com Indisponibilidade cancelada	17.667
Total de nomes com Indisponibilidade ativa (Livro 5- Indicador Pessoal)	122.372

Ordens da CNIB

Levantamento procedido no Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre

Período apurado: 2/1/2018 a 30/6/2018.

Ordens de Indisponibilidade	61.116	100%
Justiça Comum	11.688	19%
Justiça Federal	9.237	15%
Justiça do Trabalho	40.147	66%

Emolumentos

Até agora estão sendo consideradas gratuitas e não ressarcíveis as **averbações** de indisponibilidade oriundas da CNIB.

No Estado do Rio Grande do Sul todas as demais ordens envolvendo indisponibilidades também são consideradas isentas de emolumentos. É preciso conhecer o regramento em cada Estado.

Emolumentos

Porém, esta questão foi objeto de melhor análise através da **Consulta – 0002379-11.2018.2.00.000**, resolvida recentemente pelo Conselheiro **VALTÉRCIO DE OLIVEIRA**, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), **entendendo que apenas as buscas à CNIB são gratuitas, mas não as averbações de indisponibilidade.**

A conclusão desta Consulta será levada ao conhecimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, através do Colégio Registral do RS e do IRIRGS, a fim de alcançar nova orientação, visando a adequação da CNNR à recente decisão do CNJ.

Conclusão

São muitas as situações que podem afetar a disponibilidade voluntária de um imóvel.

O Registrador deve estar atento a todas, observando as peculiaridades em decorrência da natureza de cada uma.

O agir do Registrador está vinculado aos comandos legais ou às prescrições judiciais.

Assim encerramos o ponto sobre INDISPONIBILIDADES.

Muito Obrigado!
www.lamanapaiva.com.br
cartorio@lamanapaiva.com.br