

Indisponibilidade de Bens e Atuação Notarial

Implicações Práticas

*Alex Valadares
Irley Quintanilha*



Contextualização: A Indisponibilidade de Bens no Âmbito Notarial

Conceito, origem e relevância para a segurança jurídica

Conceito e Origem

A indisponibilidade de bens é uma restrição ao poder de dispor da coisa, impedindo sua alienação ou oneração por qualquer forma.

A **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB)** foi instituída pelo Provimento CNJ nº 39/2014 para recepcionar comunicações de indisponibilidade de bens imóveis não individualizados.

Atualmente, o Provimento CNJ nº 188/2024 regulou a matéria, com disposições específicas sobre a atuação notarial.

Relevância para a Segurança Jurídica

"Dentre os princípios informadores da atividade registral está o da segurança jurídica, que seria a certeza quanto ao ato e sua eficácia, promovendo a libertação dos riscos."

O princípio está estampado logo no art. 1º da Lei 8.935/94 e no art. 1º da Lei 6.015/73.

A indisponibilidade impacta diretamente a segurança jurídica dos atos notariais, exigindo procedimentos específicos para garantir a validade e eficácia dos negócios jurídicos.



Escritura com Indisponibilidade: Procedimentos Essenciais

Cientificação, consignação e alerta sobre efeitos

"A existência de ordem de indisponibilidade não impede a lavratura de escritura pública, mas obriga que as partes sejam cientificadas, bem como que a circunstância seja consignada no ato notarial."

Provimento CNJ nº 188/2024, art. 320-F, Parágrafo único



1. Cientificação Formal

O tabelião deve cientificar formalmente as partes sobre a existência da ordem de indisponibilidade.

Dever de informação e aconselhamento (Art. 1º da Lei 8.935/94)



2. Consignação Expressa

A existência da indisponibilidade deve ser expressamente consignada no texto da escritura pública.

Garantia da publicidade e transparência do ato



3. Alerta sobre Efeitos

Informar claramente que a indisponibilidade impedirá o registro do título no Registro de Imóveis.

Prevenção de litígios futuros e proteção das partes

Modelo de Redação para Escritura:

"As partes foram cientificadas pelo Tabelião de que existe ordem de indisponibilidade sobre o bem objeto desta escritura, conforme consulta à CNIB realizada nesta data, o que impedirá o registro do presente título no Registro de Imóveis competente. O negócio objeto desta escritura tem o registro subordinado ao prévio cancelamento da indisponibilidade."



Consulta à CNIB para cada herdeiro cedente

É necessário realizar a consulta à CNIB individualmente para cada herdeiro que figure como cedente dos direitos hereditários.

🔍 Fundamento Legal

O Art. 1.793 do Código Civil estabelece que "o direito à sucessão aberta, bem como o quinhão de que disponha o co-herdeiro, pode ser objeto de cessão por escritura pública."

A indisponibilidade recai sobre o patrimônio da pessoa, incluindo seus direitos hereditários.

Consequência Prática:

O cessionário pode não receber o bem adquirido caso algum dos cedentes esteja com indisponibilidade averbada na matrícula do imóvel.

📁 Procedimento Recomendado

Consulta individualizada:

Realizar consulta à CNIB para cada um dos herdeiros cedentes.

Documentação:

Anexar os comprovantes de consulta à CNIB ao processo de escritura.

Cientificação:

Informar ao cessionário sobre eventual indisponibilidade que recaia sobre qualquer dos cedentes.

Consignação:

Fazer constar expressamente na escritura o resultado das consultas à CNIB.

"A consulta à CNIB é obrigatória para todos os atos notariais que envolvam transferência de direitos sobre bens imóveis ou direitos a eles relativos."



Indisponibilidade Parcial: Efeitos e Consequências

A restrição imposta a um herdeiro não impede, em regra, a cessão de direitos pelos demais herdeiros que não possuem ordens de indisponibilidade.

! Impacto na Partilha

Embora a cessão pelos demais herdeiros seja possível, a indisponibilidade de um dos herdeiros impedirá o registro da partilha em nome do cessionário.

Conforme a Nota Técnica 2024/02 da CORIMG (31/05/2024):
A indisponibilidade impede a averbação da cessão de direitos hereditários (pois o herdeiro, por força da *droit de saisine*, já é proprietário).

Princípio da Indivisibilidade:

A partilha é um ato único e indivisível, não podendo ser parcialmente registrada. A indisponibilidade de um dos herdeiros afeta todo o procedimento.

➔ Fundamentação Legal

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais, em decisão de 23/03/2021, estabeleceu que "a existência de indisponibilidade de bens e direitos de herdeiros renunciantes impede o registro da Escritura Pública de Inventário e Partilha". (5010746-25.2022.8.13.0035)

Art. 320-I - § 3º A superveniência de ordem de indisponibilidade, salvo decisão judicial em sentido contrário, não impede o registro de título anteriormente prenotado, incumbindo ao registrador comunicar ao juiz a realização do ato de registro." (NR)

Recomendação ao Tabelião:

"Certificar expressamente o cessionário de que, embora a cessão seja possível, a indisponibilidade de um dos herdeiros impedirá o registro da partilha e, conseqüentemente, a transferência efetiva da propriedade."



Usucapião e Indisponibilidade

Código Nacional de Normas – CNJ

Art. 411. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Parágrafo único. A impugnação do titular do direito previsto no *caput* poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

[...]

Art. 418. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.

§ 1.º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§ 2.º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.



Obstáculos à concretização dos efeitos patrimoniais

A indisponibilidade pode impedir a concretização dos efeitos patrimoniais do Distrato.

Conceito e Natureza do Distrato

O distrato é o acordo bilateral que tem por objetivo extinguir obrigação anteriormente assumida, desfazendo os efeitos de um contrato anterior (Art. 472 do Código Civil).

Quando envolve bens imóveis, o distrato deve ser formalizado por escritura pública (Art. 108 do Código Civil) e registrado para produzir efeitos reais.

Efeitos do Distrato:

O distrato visa restabelecer o status quo ante, devolvendo as partes ao estado em que se encontravam antes da celebração do contrato original.

⊘ Impacto da Indisponibilidade

Se após a celebração do contrato original sobrevier ordem de indisponibilidade sobre o bem ou sobre uma das partes, o distrato poderá ser lavrado, mas seu registro será obstado.

Consequências Práticas:

- O distrato poderá ser lavrado, mas não produzirá efeitos reais
- A propriedade não retornará ao alienante
- O registro do contrato original permanecerá válido
- Possível necessidade de intervenção judicial para resolver o impasse



Divisão Amigável x Permuta de Frações Ideias



Divisão Amigável

A indisponibilidade de uma das partes **não impede** a realização da divisão amigável.


 **NÃO há ato de disposição**

A divisão **extingue** o condomínio, mas cada condômino recebe bem proporcional à sua fração ideal original.



Permuta de Frações Ideias

A indisponibilidade de uma das partes **impossibilita** a permuta de frações ideais.

 **HÁ ato de disposição**

A permuta **altera** a titularidade das frações ideais, transferindo direitos entre os condôminos.



Conceito Fundamental

A distinção essencial: Na divisão amigável, não há transferência de direitos entre condôminos - cada um recebe bem correspondente à sua fração original, apenas extinguindo o estado de comunhão. Na permuta, há efetiva **alienação e aquisição** de frações ideais entre os condôminos, configurando ato dispositivo que exige plena capacidade de todas as partes envolvidas.



Doação de Numerário para Aquisição de Imóvel

Primeira Corrente

O registro é possível na medida em que o Oficial deve se ater à titularidade patrimonial dos direitos passíveis de inscrição predial.

Segunda Corrente

Por se tratar de negócios jurídicos que guardam entre si importante liame, resultando em complexa relação jurídica, a disponibilidade patrimonial do doador é requisito *sine qua non* do registro da compra e venda.



Efeitos e riscos jurídicos

A renúncia simples à herança por parte do herdeiro com indisponibilidade pode ter efeitos jurídicos relevantes, especialmente quanto à boa-fé dos demais herdeiros.

Fundamento Legal

O Art. 1.806 do Código Civil estabelece que "a renúncia da herança deve constar expressamente de instrumento público ou termo judicial."

O Art. 1.813 do Código Civil prevê que "quando o herdeiro prejudicar os seus credores, renunciando à herança, poderão eles, com autorização do juiz, aceitá-la em nome do renunciante."

Recomendação ao Tabelião:

"Ao lavrar escritura de renúncia à herança, o tabelião deve verificar a existência de indisponibilidade sobre o renunciante e alertar expressamente sobre os riscos de questionamento por parte de credores, especialmente quanto à possibilidade de caracterização de fraude contra credores."

Riscos e Consequências

A renúncia à herança por herdeiro com indisponibilidade pode afastar a presunção de boa-fé dos demais herdeiros frente aos credores do renunciante.

Os credores do herdeiro que renunciou à herança poderão reclamar por fraude contra credores, com base no Art. 1.813 do Código Civil.

Consequências Práticas:

- Possibilidade de anulação da renúncia
- Aceitação da herança em nome do renunciante pelos credores
- Responsabilização dos demais herdeiros por eventual conluio
- Questionamento da partilha já realizada



Proteção em Negócios com Risco de Indisponibilidade

Lei 14.711/2023 (Novo Marco Legal das Garantias) - Art. 7º-A da Lei nº 8.935/1994



O que é a Conta Escrow

Custódia Notarial

Tabelião atua como depositário imparcial dos valores

Segregação Patrimonial

Recursos ficam fora do patrimônio das partes durante a operação

Liberação Condicionada

Valores só são liberados mediante cumprimento das condições acordadas



Cenários de Indisponibilidade



Processo Judicial

Ação pendente contra o vendedor



Decisão Iminente

Risco de indisponibilidade de bens

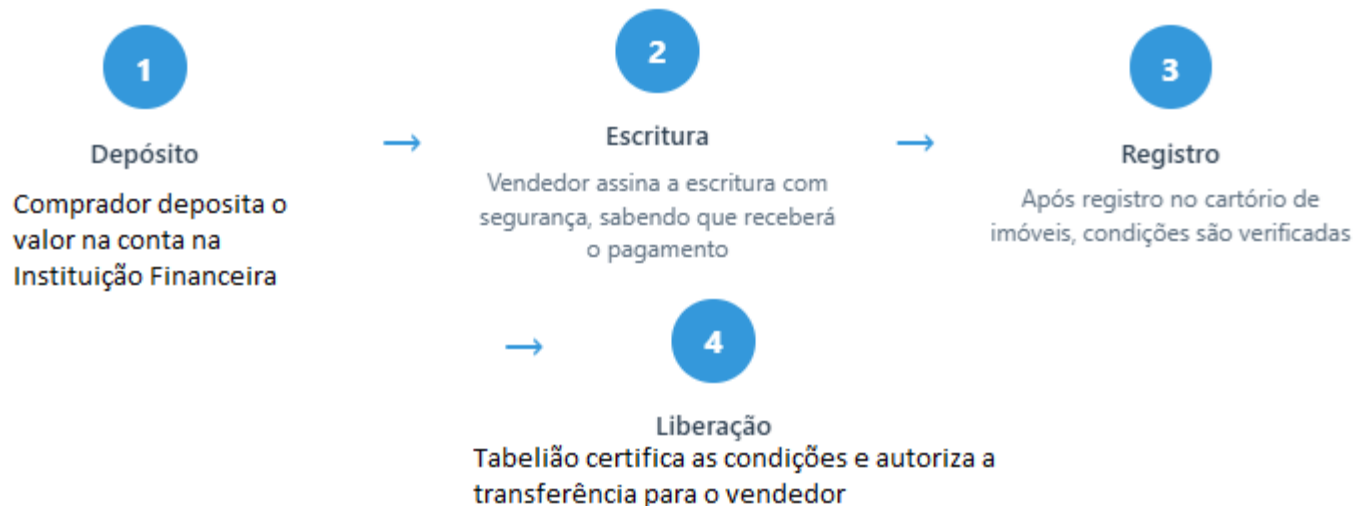


Dívidas

Execuções ou cobranças em curso



Fluxo Operacional





Vantagens da Proteção

Segurança Bilateral

Protege comprador e vendedor simultaneamente

Neutralidade

Tabelião como terceiro imparcial e confiável

Flexibilidade

Aplicável a imóveis, veículos, inventários e outros bens

Prevenção de Fraudes

Evita golpes e garante cumprimento das obrigações



Aplicações Específicas

Compra e Venda Imobiliária

Principalmente quando há risco de indisponibilidade

Inventários Complexos

Garantia na partilha de bens entre herdeiros

Negócios Empresariais

Maquinários, veículos e ativos corporativos

Situações Litigiosas

Quando há disputas ou processos em andamento



Resultado Prático

Com a conta escrow: O vendedor pode assinar a escritura mesmo sob risco de indisponibilidade, pois o pagamento fica protegido na custódia notarial até que as condições sejam atendidas. Isso permite que negócios importantes não sejam prejudicados por contingências processuais, oferecendo uma solução moderna e segura para o mercado imobiliário brasileiro.

Diligência e segurança jurídica na atuação notarial

A atuação diligente do tabelião na consulta à CNIB e na orientação das partes é essencial para garantir a segurança jurídica dos atos notariais envolvendo bens indisponíveis.

Síntese dos Pontos Principais

- 1 Cientificação formal das partes**
sobre a existência de indisponibilidade e seus efeitos jurídicos.
- 2 Consignação expressa na escritura**
da existência de indisponibilidade e da ciência das partes.
- 3 Consulta individualizada à CNIB**
para cada herdeiro cedente em cessões de direitos hereditários.
- 4 Alerta sobre impedimento de registro**
e impossibilidade de concretização dos efeitos reais pretendidos.
- 5 Atenção especial à renúncia à herança**
por herdeiro indisponível e possível caracterização de fraude contra credores.

Recomendações Práticas

Documentação Completa

Anexar comprovantes de consulta à CNIB ao processo de escritura, garantindo rastreabilidade e comprovação da diligência.

Redação Clara e Precisa

Utilizar linguagem clara e objetiva na redação das cláusulas sobre indisponibilidade, evitando ambiguidades.

Atualização Constante

Manter-se atualizado sobre alterações normativas e jurisprudenciais relacionadas à indisponibilidade de bens.

Orientação Jurídica

Recomendar às partes a consulta a advogados especializados em casos complexos envolvendo indisponibilidade.



CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



Obrigado

Alex Valadares
Irley Quintanilha

