

CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB)

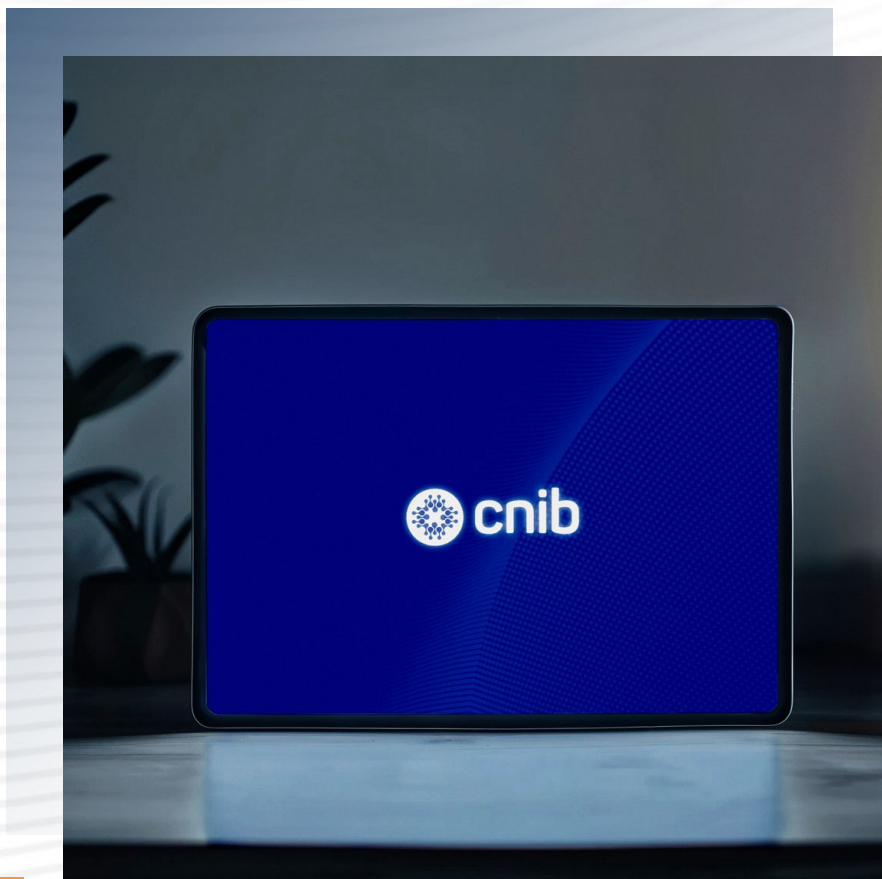
I. O cenário pré-CNIB e a ineficiência do modelo

Antes da CNIB, as ordens de indisponibilidade de bens decretadas por autoridades judiciais e administrativas em todo o país eram comunicadas de forma descentralizada.

As ordens, muitas vezes tramitadas em processos físicos perante as Corregedorias-Gerais da Justiça, geravam um processo lento que resultava na perda da eficácia das determinações, isso porque a morosidade permitia que os bens fossem transferidos antes que a indisponibilidade fosse efetivada, frustrando o objetivo da medida.



II. A criação e o funcionamento da CNIB



Nascimento Institucional

Em razão de um Acordo de Cooperação Técnica firmado em 2010 entre o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP) e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), foi editado o Provimento CNJ nº 39, de 27 de julho de 2014, que dispõe sobre a instituição e o funcionamento da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB.

A plataforma supramencionada, que representou um marco na modernização do registro de imóveis, destina-se ao envio e recebimento de ordens de indisponibilidade, centralizando e agilizando o procedimento.



Mecanismos de interação da CNIB

- **Web Service:** utiliza uma interface de programação que permite a comunicação direta e eletrônica entre o sistema e as serventias.
- **Consulta diária pelos Oficiais:** os oficiais de registro são obrigados a consultar a CNIB no início e no fim do dia, garantindo que as ordens sejam cumpridas de forma tempestiva.
- **Consulta em cada ato praticado:** para maior segurança, a CNIB deve ser consultada a cada ato registral praticado, assegurando que nenhuma operação seja realizada sobre um bem indisponível.

Legenda da imagem



Desafios da CNIB 1.0 e as Distorções de Uso

A versão inicial da CNIB (CNIB 1.0) enfrentou desafios, especialmente em relação à indisponibilidade de bens de estatais, incorporadoras/loteadoras e instituições financeiras. Esses casos se apresentaram como oportunidades de melhorias para aprimorar o sistema.

A ferramenta se consolidou como um poderoso instrumento para a justiça, em especial a federal e a trabalhista. Contudo, a sua ampla utilização gerou algumas distorções, como o bloqueio excessivo e indiscriminado de patrimônio.

A nova versão (CNIB 2.0) buscou, primordialmente, corrigir essa questão, incentivando um trâmite anterior à decretação da ordem de pesquisa patrimonial, visando o bloqueio de uma parte específica do patrimônio, e não o bloqueio total.

Apesar dos esforços, a efetividade dessa estratégia ainda é limitada, talvez por questões culturais ou pela falta de um olhar mais atento das Corregedorias, incluindo a Nacional, para promover a efetividade da mudança.



III. Melhorias com o Provimento CNJ N° 188

O Provimento nº 188/2025, da Corregedoria Nacional de Justiça, trouxe aprimoramentos significativos à CNIB, buscando corrigir as deficiências da versão anterior.

Proposta de melhoria e o Provimento publicado

Diante das dificuldades e oportunidades de melhoria identificadas, foi encaminhada proposta de provimento ao CNJ para endereçar os pontos mais delicados da antiga versão da CNIB. A minuta abordava questões como:



A. PONTOS ACATADOS PELO PROVIMENTO

- **Indisponibilidade específica:** Para evitar bloqueios excessivos, buscando atingir apenas bens suficientes para a garantia da execução.

“§. A CNIB destina-se ao cadastramento das ordens de indisponibilidades de bens específicos ou do patrimônio indistinto.”

- **Alienação fiduciária:** a forma de tratar a indisponibilidade sobre bens gravados com alienação fiduciária.

§. Em caso de aquisição de imóvel por pessoa cujos bens foram atingidos por ordem de indisponibilidade deverá o Oficial, imediatamente após o registro do título aquisitivo na matrícula do imóvel, promover a averbação da indisponibilidade, independentemente de prévia consulta ao adquirente, inclusive em contratos garantidos por alienação fiduciária, recaindo sobre os direitos do devedor fiduciante.”



A. PONTOS ACATADOS PELO PROVIMENTO

- **Desdobros:** possibilidade de promover averbação de desdobro, com a respectiva abertura de matrícula, no fólio real, ainda que o imóvel esteja com ordem de indisponibilidade previamente averbada, independentemente de autorização judicial nesse sentido.

Art. 8º

§ 2º A retificação administrativa, a unificação, o desdobro, o desmembramento, a divisão, a estremação, a REURB, salvo na hipótese do artigo 74 da Lei 13.465/2017, de imóvel com indisponibilidade averbada independem de autorização da autoridade ordenadora, sem prejuízo da anulação do ato se gerar prejuízo. A constrição será transportada para as matrículas abertas e o Oficial de Registro de Imóveis comunicará a abertura das novas matrículas à autoridade ordenadora.

- **Consulta por terceiros:** permissão de acesso à plataforma por terceiros, para consultas, de forma gratuita.

Art. 13. O acesso à CNIB pelos órgãos públicos, notários e registradores, bem como a consulta do interessado sobre cadastramentos em seu próprio nome, será feita de forma gratuita.

Parágrafo único. O acesso de terceiros, entidades de proteção de crédito e demais interessados será feita mediante identificação, mediante custeio do respectivo serviço.



A. PONTOS NÃO ACATADOS PELO PROVIMENTO

- **Patrimônio público:** o tratamento diferenciado para bens pertencentes a entes públicos.

§. A CNIB não recepcionará ordens de indisponibilidade de bens pertencentes às Fazendas Públicas Federal, Estaduais, Distrital e Municipais, tanto da administração direta como da indireta, mediante recusa do CNPJ, exceto empresas públicas, sociedades de economia mista e suas subsidiárias que prestem serviço público e não se sujeitem ao regime de precatórios.

- **Pesquisa do SISBAJUD:** a integração e aprimoramento na comunicação com o sistema de busca de ativos financeiros.

§. O cadastramento de ordens de indisponibilidade do patrimônio indistinto é circunscrito aos casos expressamente previstos em lei ou quando for negativo ou insuficiente o bloqueio de valores junto ao Sistema de Busca de Ativos do Poder Judiciário – SISBAJUD ou não forem encontrados bens suficientes para o arresto ou penhora no sistema operado pelo ONR.



A. PONTOS NÃO ACATADOS PELO PROVIMENTO

- **Prevalência da arrematação:** possibilidade de retirada de todos os ônus constantes no imóvel antes do registro da arrematação.

Art 8º

§ 1º No caso de arrematação, alienação ou adjudicação judiciais, as indisponibilidades oriundas de outros processos e demais constrições e ônus vigentes serão cancelados a requerimento do interessado, arcando com as despesas devidas, independente de expressa previsão no título ou quaisquer outras autorizações.



A. PONTOS NÃO ACATADOS PELO PROVIMENTO

- **Indisponibilidade do Credor Fiduciário:** a sugestão original visava evitar a indisponibilidade direta dos direitos do credor fiduciário, sugerindo que a ordem aguardasse a consolidação da propriedade fiduciária. A falta dessa previsão pode gerar incertezas e entraves na execução de dívidas garantidas por alienação fiduciária.

Art. A indisponibilidade averbada sobre os direitos do devedor fiduciante não obsta o procedimento de intimação para purgação da mora e a consolidação da propriedade do imóvel pelo credor fiduciário.
Parágrafo único. A indisponibilidade sobre os direitos do credor fiduciário será averbada somente após o fim do procedimento de execução extrajudicial, com a averbação dos leilões negativos.



Destaques da proposta encaminhada pelo ONR x Provimento publicado

Provimento CNJ nº 188/2025	Proposta de Provimento do ONR
<p>Art. 320-A. A CNIB tem por finalidade o cadastramento de ordens de indisponibilidade de bens específicos ou do patrimônio indistinto, bem como das ordens para cancelamento de indisponibilidade.</p>	<p>A CNIB terá por finalidade a recepção das ordens de indisponibilidade de bens e a recepção das autorizações de cancelamento das ordens nela cadastradas.</p> <p>§ 1º A CNIB destina-se ao cadastramento das ordens de indisponibilidades de bens específicos ou do patrimônio indistinto.</p> <p>§ 2º O cadastramento de ordens de indisponibilidade do patrimônio indistinto é circunscrito aos casos expressamente previstos em lei ou quando for negativo ou insuficiente o bloqueio de valores junto ao Sistema de Busca de Ativos do Poder Judiciário – SISBAJUD ou não forem encontrados bens suficientes para o arresto ou penhora no sistema operado pelo ONR.</p>



Provimento CNJ nº 188/2025	Proposta de Provimento do ONR
Sem correspondência	Quando se tratar de processo de execução ou cumprimento de sentença, em que a ordem de indisponibilidade for uma medida acautelatória, o cadastramento da ordem de indisponibilidade na CNIB deverá ser precedido pela busca de imóveis.
Sem correspondência	<p>Mediante o resultado das buscas, cumprido o procedimento previsto na legislação processual, a autoridade poderá ordenar a indisponibilidade de bens específicos suficientes para a garantia da dívida, podendo optar, quando for o caso, em determinar a penhora ou arresto, conforme o manual operacional.</p> <p>§ 1º O cadastro da ordem de indisponibilidade oriunda de processo de execução ou cumprimento de sentença permanecerá pelo prazo de 10 (dez) anos na CNIB, podendo ser renovado pela autoridade ordenante a qualquer tempo. Findo o prazo sem renovação, será presumida a autorização de seu cancelamento.</p> <p>§ 2º O cadastro da autorização de cancelamento na CNIB não expirará por decurso de prazo.</p> <p>§ 3º Fica autorizado o cancelamento das indisponibilidades quando comprovada a extinção do processo com trânsito em julgado.</p>



Provimento CNJ nº 188/2025	Proposta de Provimento do ONR
Sem correspondência	Art. § 5º A CNIB não recepcionará ordens de indisponibilidade de bens pertencentes às Fazendas Públicas Federal, Estaduais, Distrital e Municipais, tanto da administração direta como da indireta, mediante recusa do CNPJ, exceto empresas públicas, sociedades de economia mista e suas subsidiárias que prestem serviço público e não se sujeitem ao regime de precatórios. § 6º Não serão cadastradas na CNIB ordens de indisponibilidade de bens afetados ao serviço público pertencentes às empresas públicas, sociedades de economia mista, suas subsidiárias e concessionárias de serviços públicos.
Sem correspondência	Art. A averbação da indisponibilidade do imóvel não impede a inscrição de outras constrações judiciais, nem impede o registro de arrematação, alienação ou adjudicação judiciais, desapropriação, servidão administrativa, usucapião judicial e transmissão causa mortis do imóvel.



Provimento CNJ nº 188/2025	Proposta de Provimento do ONR
<p>Artigo 320-G. No caso de arrematação, alienação ou adjudicação, a autoridade judicial que determinou tais medidas deverá, expressamente, prever o cancelamento das demais constringências oriundas de outros processos, arcando o interessado com os emolumentos devidos.</p>	<p>Art. § 1º No caso de arrematação, alienação ou adjudicação judiciais, as indisponibilidades oriundas de outros processos e demais constringências e ônus vigentes serão cancelados a requerimento do interessado, arcando com as despesas devidas, independente de expressa previsão no título ou quaisquer outras autorizações.</p>
<p>Sem correspondência</p>	<p>A indisponibilidade averbada sobre os direitos do devedor fiduciante não obsta o procedimento de intimação para purgação da mora e a consolidação da propriedade do imóvel pelo credor fiduciário.</p> <p>Parágrafo único. A indisponibilidade sobre os direitos do credor fiduciário será averbada somente após o fim do procedimento de execução extrajudicial, com a averbação dos leilões negativos.</p>



Provimento CNJ nº 188/2025	Proposta de Provimento do ONR
<p>Art. 320-H. A retificação administrativa, a unificação, o desdobro, o desmembramento, a divisão, a estremação, a REURB, salvo na hipótese do art. 74 da Lei n. 13.465/2017, de imóvel com indisponibilidade averbada, independem de autorização da autoridade ordenadora.</p>	<p>Art. § 2º A retificação administrativa, a unificação, o desdobro, o desmembramento, a divisão, a estremação, a REURB, salvo na hipótese do artigo 74 da Lei 13.465/2017, de imóvel com indisponibilidade averbada independem de autorização da autoridade ordenadora, sem prejuízo da anulação do ato se gerar prejuízo. A constrição será transportada para as matrículas abertas e o Oficial de Registro de Imóveis comunicará a abertura das novas matrículas à autoridade ordenadora.</p>



Provimento CNJ nº 188/2025	Proposta de Provimento do ONR
<p>Art. 320-L. O acesso à CNIB pelos órgãos públicos, notários e registradores, bem como a consulta do interessado sobre cadastramentos em seu próprio nome será realizada de forma gratuita.</p> <p>Parágrafo único. O acesso de terceiros, entidades de proteção de crédito e demais interessados será realizado mediante identificação e custeio do respectivo serviço.</p>	<p>Art. O acesso à CNIB pelos órgãos públicos, notários e registradores, bem como a consulta do interessado sobre cadastramentos em seu próprio nome, será feita de forma gratuita.</p> <p>Parágrafo único. O acesso de terceiros, entidades de proteção de crédito e demais interessados será feita mediante identificação, mediante custeio do respectivo serviço.</p>
<p>Art. 320-I. (...)</p> <p>§ 3º A superveniência de ordem de indisponibilidade impede o registro de títulos, ainda que anteriormente prenotados, salvo exista na ordem judicial previsão em contrário.</p>	





CNIB_{2.0} | onr
Central Nacional de Indisponibilidade de Bens

+ 200 milhões registros

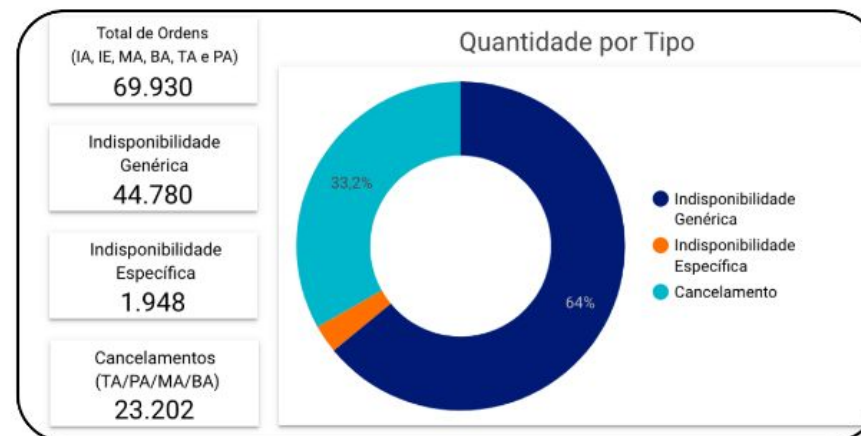
1.926.965 ordens de indisponibilidade

1.297.176 CPFs / CNPJs ativos/indisponibilizados

Principais novidades

- Criação de ordem de indisponibilidade específica de bens;
- Pesquisa Nacional de Bens prévia ao envio da ordem de indisponibilidade;
- Visualização da matrícula dos imóveis;
- Cancelamento de indisponibilidades genéricas ou específicas, com assinatura digital;
- Consulta para a parte interessada fazer download de certidão de cancelamento e proceder ao pagamento dos emolumentos para baixa na matrícula.

Indicadores desde o lançamento



Novas funcionalidades da plataforma da CNIB 2.0

- **Simplificação do cancelamento de ordens:** a nova versão da CNIB busca não apenas facilitar a implementação das ordens, mas também seu cancelamento. Exemplos incluem as cartas de arrematação/adjudicação com autorização de cancelamento, que permitem a liberação de todos os ônus antes mesmo do registro da arrematação, agilizando o processo.

Art. 320-D. Cadastrada na CNIB a autorização de cancelamento da ordem de indisponibilidade, o Oficial de Registro de Imóveis fica obrigado a averbar o seu cancelamento, independentemente de mandado judicial, desde que pagos os emolumentos, quando cabíveis.

Artigo 320-G. No caso de arrematação, alienação ou adjudicação, a autoridade judicial que determinou tais medidas deverá, expressamente, prever o cancelamento das demais constrições oriundas de outros processos, arcando o interessado com os emolumentos devidos.

- **Due Diligence:** em um futuro próximo, a plataforma CNIB poderá disponibilizar ao mercado (usuários em geral) uma consulta para due diligence, o que não era possível na versão anterior. Isso trará maior segurança e transparência nas transações imobiliárias.

Art. 320-L. O acesso à CNIB pelos órgãos públicos, notários e registradores, bem como a consulta do interessado sobre cadastramentos em seu próprio nome será realizada de forma gratuita.

Parágrafo único. O acesso de terceiros, entidades de proteção de crédito e demais interessados será realizado mediante identificação e custeio do respectivo serviço.



← → ↻ indisponibilidade.onr.org.br/home/acessoadvogado

cnib | Central Nacional de Indisponibilidade de Bens

Ajuda e Suporte

← SAIR

Consulta Cancelamento

Acesse com seu Certificado Digital:

Acesso via Certificado Digital

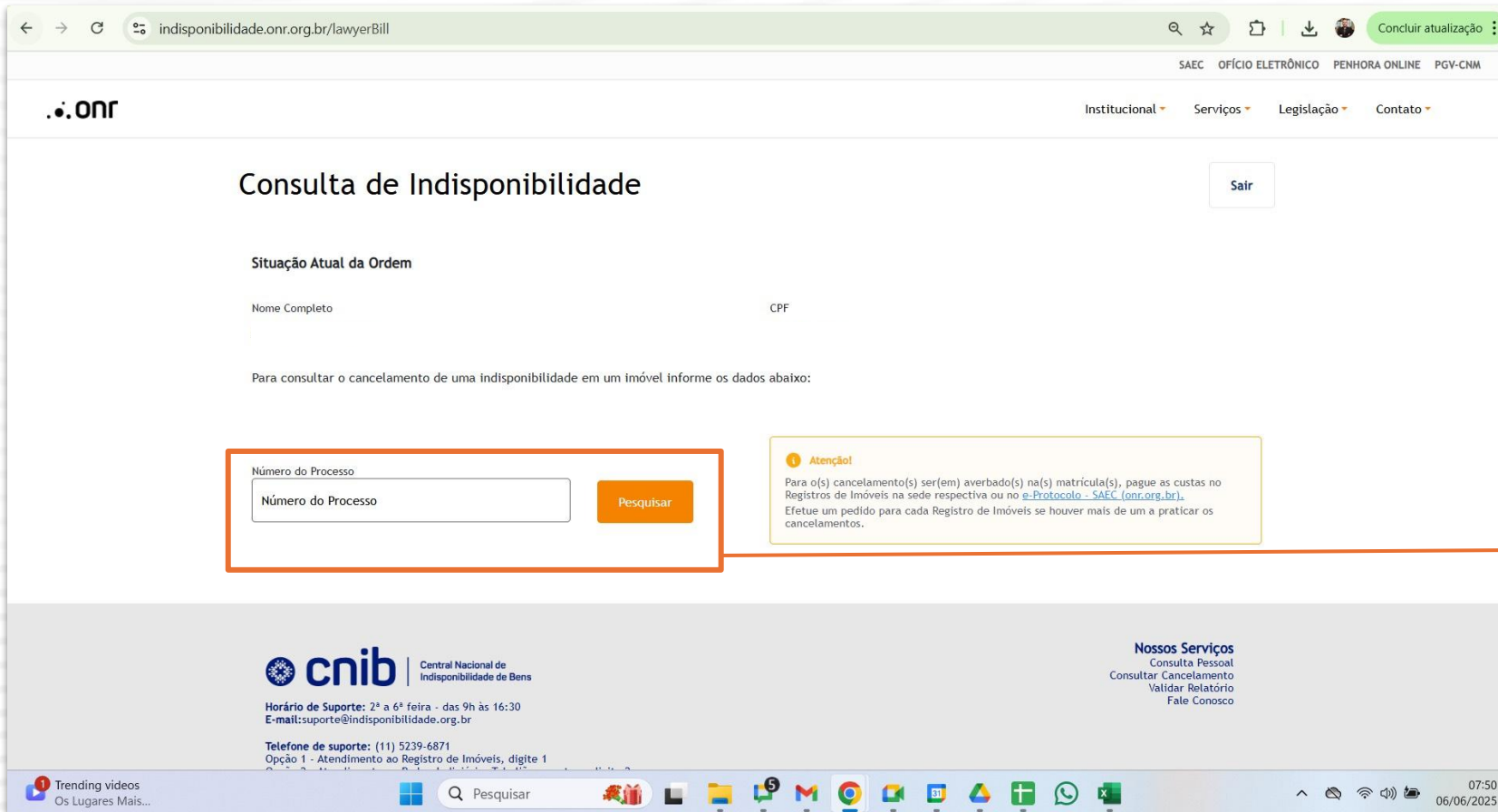
Trending videos
Os Lugares Mais...

Pesquisar

07:49
06/06/2025

Acesse com seu
Certificado Digital





The screenshot shows a web browser window with the URL `indisponibilidade.onr.org.br/lawyerBill`. The page title is "Consulta de Indisponibilidade". At the top right, there are navigation links: SAEC, OFÍCIO ELETRÔNICO, PENHORA ONLINE, and PGV-CNM. Below these are menu items: Institucional, Serviços, Legislação, and Contato. A "Sair" button is located in the top right corner of the main content area.

The main content area is titled "Consulta de Indisponibilidade". It includes a section "Situação Atual da Ordem" with input fields for "Nome Completo" and "CPF". Below this, it states: "Para consultar o cancelamento de uma indisponibilidade em um imóvel informe os dados abaixo:". There is a search form with a text input labeled "Número do Processo" and a "Pesquisar" button. An orange box highlights this search form. To the right of the search form is a yellow "Atenção!" box with the following text: "Para o(s) cancelamento(s) ser(em) averbado(s) na(s) matrícula(s), pague as custas no Registros de Imóveis na sede respectiva ou no [e-Protocolo - SAEC \(onr.org.br\)](#). Efetue um pedido para cada Registro de Imóveis se houver mais de um a praticar os cancelamentos."

At the bottom of the page, there is a footer for "cnib Central Nacional de Indisponibilidade de Bens". It includes contact information: "Horário de Suporte: 2ª a 6ª feira - das 9h às 16:30", "E-mail: suporte@indisponibilidade.org.br", and "Telefone de suporte: (11) 5239-6871". There is also a "Nossos Serviços" section with links for "Consulta Pessoal", "Consultar Cancelamento", "Validar Relatório", and "Fale Conosco".

The browser's taskbar at the bottom shows the Windows logo, a search bar with "Pesquisar", and various application icons. The system tray on the right shows the time "07:50" and the date "06/06/2025".

Insira o número do processo e baixe a **Certidão de Cancelamento em PDF**



Jurisprudência relevantes

É importante notar a jurisprudência que tem se consolidado em relação à indisponibilidade, são as principais a serem pesquisadas:

- A existência de indisponibilidade não impede a aquisição com alienação fiduciária. Isso significa que, mesmo que o devedor esteja com o patrimônio indisponível, a constituição de uma alienação fiduciária para aquisição é permitida.



Registro de imóveis - dúvida inversa julgada procedente - registro de instrumento particular de venda e compra com financiamento bancário garantido por alienação fiduciária - qualificação negativa - ordem judicial de indisponibilidade de bens que recai sobre o devedor fiduciante - inexistência de obstáculo ao registro do título - precedentes da corregedoria geral da justiça - óbice afastado - apelação provida para julgar improcedente a dúvida e autorizar o registro. [TJSP, Ribeirão Preto, Apelação Cível: 1001257-77.2023.8.26.0506, Rel. Francisco Loureiro. Julgado em: 16/02/2024, DJe: 22/02/2024]

Alienação fiduciária. Consolidação da propriedade. Indisponibilidade - direitos do fiduciante.

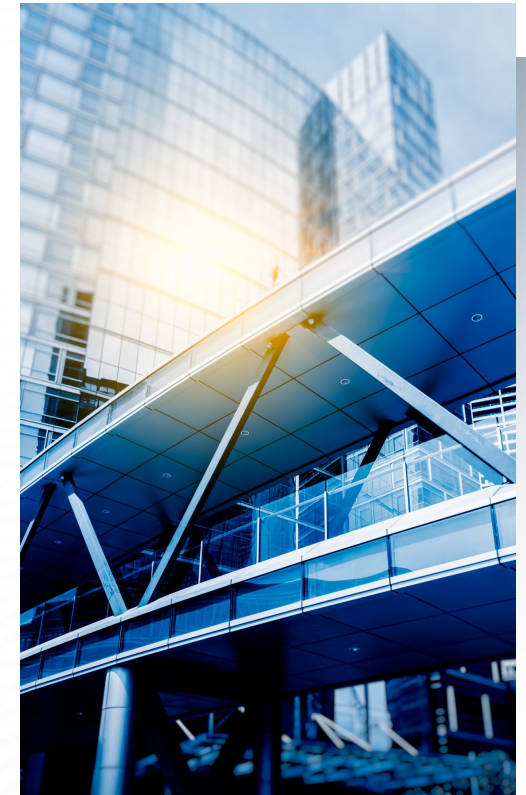
(...)

Bem por isso, e na linha do entendimento exposto pelo próprio Oficial e pelo Ministério Público, não se vislumbra, com o registro, qualquer prejuízo aos credores da ação em que declarada a indisponibilidade de bens ou mesmo a terceiros, já que a restrição será averbada em ato contínuo ao registro pretendido, em conformidade com o disposto no item 412.3, do Cap. XX, das NSCGJSP.

Vale dizer, até que a ordem de indisponibilidade seja eventualmente levantada, a adquirente não poderá transmitir seus direitos durante o financiamento do bem, sendo que, após eventual consolidação da propriedade pela quitação da dívida, também não poderá dispor do imóvel. [TJSP, São Paulo, Pedido de Providências 1004247-61.2024.8.26.0100, Rel. Renata Pinto Lima Zanetta. Julgado em: 19/02/2024, DJe: 21/02/2024]



A indisponibilidade sobre os direitos do devedor fiduciante não impede a execução da dívida garantida pela alienação fiduciária. Ou seja, a indisponibilidade recai sobre os direitos do devedor sobre o bem, e não obsta a excussão da garantia pelo credor fiduciário em caso de inadimplemento.



Alienação fiduciária. Consolidação da propriedade. Indisponibilidade - direitos do fiduciante.

(...)

A ordem de indisponibilidade, em consequência, não pode se estender à parte credora fiduciária (Itaú Unibanco S/A - R.9 - fls. 194), o que afasta qualquer prejuízo a ela, que poderá consolidar a propriedade em seu favor em caso de inadimplemento.

A restrição produzirá efeitos apenas para o devedor fiduciante, que não poderá transferir seus direitos nem eventual propriedade que venha a adquirir no caso de eventual extinção da garantia enquanto perdurar a ordem de indisponibilidade.

Neste contexto, não resta dúvida de que é possível a averbação da consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, mesmo quando há indisponibilidade averbada contra o devedor fiduciante.

Ressalto que a averbação da consolidação da propriedade não trará como consequência o cancelamento automático da ordem de indisponibilidade emanada pelo Juízo da 17ª Vara do Trabalho da Capital, devendo o credor fiduciário formular pedido neste sentido junto àquele juízo, que é o único competente para revogar sua própria determinação.

Sem prejuízo, da mesma forma que o Oficial deve comunicar o juízo das penhoras quando o bem é arrematado judicialmente devido a outra penhora existente na matrícula, deverá o Oficial, após a averbação da consolidação da propriedade, comunicar o juízo da ordem de indisponibilidade sobre a providência realizada.

[TJSP, São Paulo, Processo 1056262-41.2023.8.26.0100, Rel. Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad. Julgado em: 24/05/2023, DJe: 29/05/2023]



Provimento CNJ nº 190/2025

A Corregedoria Nacional de Justiça, por intermédio do Provimento CNJ nº 190/2025, com o objetivo de assegurar os princípios da segurança jurídica e da prioridade registral, estabeleceu que a superveniência de ordem de indisponibilidade, salvo decisão judicial em sentido contrário, não obsta o registro de título previamente prenotado.

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.

A norma também impõe ao registrador o dever de comunicar ao juízo competente a realização do registro, assegurando transparência e controle judicial sobre o ato, e permitindo ao magistrado adotar providências adicionais, se necessário.



ri digital Sobre Serviços Cartórios e Valores Ajuda Assinador e Digitalizador Entrar .onr

O SAEC mudou: conheça o RI Digital

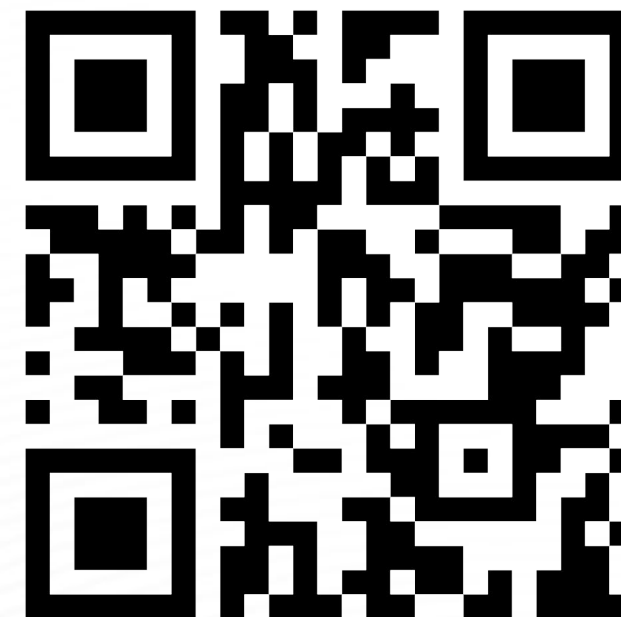
Acesse os principais serviços dos Registros de Imóveis de forma ágil, sustentável e fácil de usar!

Conheça nossos serviços

Explore nossos principais serviços [Todos os serviços](#)

- Certidão Digital**
Obtenha a certidão digital
- e-Protocolo**
Envie documentos
- Visualização de Matrícula**
- Pesquisa Qualificada**

SOLICITAR SUPORTE ?



<https://ridigital.org.br/>



Rumo a uma nova era de integração

ONR e a Advocacia em sintonia pelo Brasil

O ONR vive um momento único de aproximação entre as atividades notariais, registrais e a advocacia. Estamos ampliando os laços institucionais com entidades representativas da classe jurídica para facilitar o dia a dia dos profissionais que atuam na ponta da segurança jurídica.

Em breve, daremos um passo histórico com a assinatura de um acordo de cooperação com a **OAB Nacional**, que permitirá a **autenticação automática no SERP** por meio da **validação direta da inscrição na OAB**.

Essa integração reafirma nosso compromisso com a **simplificação de processos, valorização profissional e desenvolvimento do ecossistema jurídico nacional**.



CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



Obrigado

Juan Pablo Correa

Gossweiler