

CONGRESSOS  
**IBRADIM**

**Nordeste 2025**



# Depósito notarial em garantia

Filipe Andrade Lima  
Notário em Recife-PE

Casos de uso da conta notarial garantida



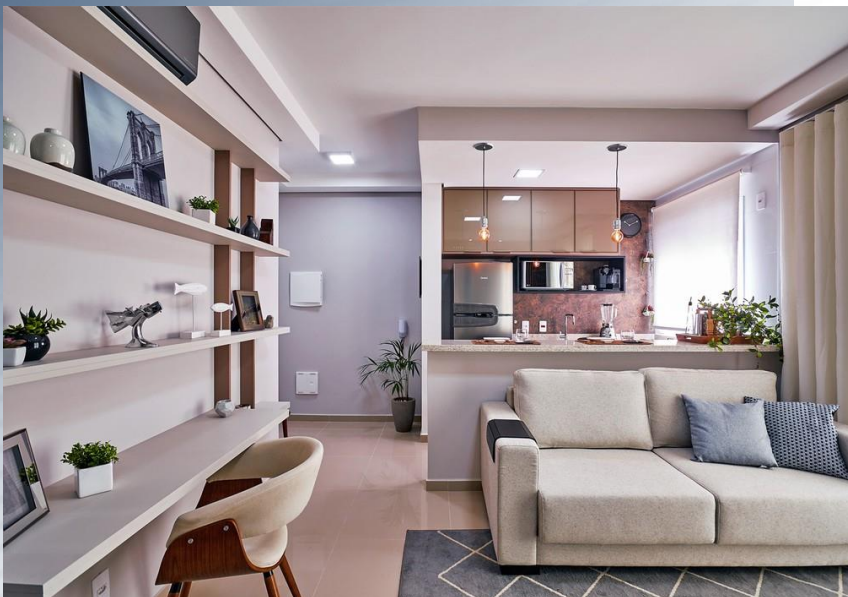
# 1. Promessa de C/V com prazo de retratação



- A promete vender a B uma casa para fins comerciais por R\$ 2 milhões, prevendo pagamento de sinal e fixando prazo de 30 dias para retratação imotivada por parte do comprador
- B deposita na conta notarial garantida (CNG) a quantia de R\$ 200 mil
- Durante o prazo, B constata que o imóvel não atende ao requisitos legais da atividade, e que o custo das adaptações as torna inviáveis
- O negócio é desfeito
- Conforme previsto no contrato, o notário devolve os R\$ 200 mil para B (comprador)



## 2. Análise de crédito pendente



*Legenda da imagem*

- A promete vender a B um flat por R\$ 600 mil, prevendo o pagamento de sinal de 10% e prazo de 60 dias para o comprador obter análise de crédito e financiamento bancário para pagamento do saldo devedor
- B deposita na conta notarial garantida (CNG) a quantia de R\$ 60 mil
- Durante o prazo, B não obtém crédito bancário suficiente para arcar com o saldo devedor
- O negócio é desfeito
- Conforme previsto no contrato, o notário devolve metade do sinal para B (comprador) e transfere metade para A



## 3. Documentação para financiamento pendente



- A promete vender a B um apartamento por R\$ 900 mil, prevendo pagamento de sinal de 5% e prazo de 30 dias para A apresentar documentação necessária para que B obtenha financiamento bancário para pagamento do saldo devedor
- B deposita na conta notarial garantida (CNG) a quantia de R\$ 45 mil
- Durante o prazo, A (vendedor) não apresenta a documentação completa para aprovação do financiamento
- O negócio é desfeito
- Conforme previsto no contrato, o notário devolve integralmente o sinal para B (comprador)

*Legenda da imagem*



## 4. Vistoria técnica em imóvel novo



- A vende para B um apartamento novo por R\$ 6 milhões, com pagamento integral e previsão de cláusula resolutiva, a ser exercida em até 30 dias por B no caso de o imóvel não ter sido construído conforme projeto e caderno de especificações
- B deposita na conta notarial garantida (CNG) a quantia de R\$ 6 milhões
- Durante o prazo, B providencia vistoria técnica, que conclui pela adequação do imóvel ao projeto e ao caderno de especificações
- O negócio é confirmado
- O notário transfere integralmente o preço do negócio para A (vendedor)



## 5. Partilha pendente de registro



- A promete vender a B um terreno por R\$ 500 mil, prevendo o pagamento de sinal de 50% e prazo de 60 dias para o vendedor providenciar o registro de uma partilha na matrícula, que ficou pendente
- B deposita na conta notarial garantida (CNG) a quantia de R\$ 250 mil
- A não tem sucesso no registro da partilha, devido a uma exigência de difícil cumprimento, apresentada pelo oficial
- Mesmo considerando injustificada a exigência, B desiste do negócio
- Conforme previsto no contrato, devolve o sinal integralmente para B (comprador)



## 6. Risco potencial emergente



- A promete vender a B uma fazenda por R\$ 10 milhões, prevendo o pagamento de sinal e prazo de 30 dias para o vendedor apresentar certidões de feitos ajuizados
- B deposita na conta notarial garantida (CNG) a quantia de R\$ 2 milhões
- A apresenta as certidões de feitos ajuizados, mas nelas verifica-se a tramitação de uma ação, de êxito provável, que pode reduzir A à insolvência
- Avaliando os riscos, B desiste do negócio
- Conforme previsto no contrato, o notário devolve integralmente o sinal para B



## 7. Formação de condomínio fechado



- Sócios decidem propor a terceiros a formação de um grupo para construção, em regime de administração, de um edifício de apartamentos em um terreno que possuem à beira-mar
- Para viabilizar o início da construção, eles concluem que é necessário que esteja depositada em conta bancária uma quantia correspondente a 10% do valor do orçamento da obra
- Caso esse percentual não seja atingido em 12 meses, o negócio é cancelado o condomínio fica desfeito, com a devolução dos valores pagos
- Em 10 meses, o percentual mínimo é atingido
- O notário transfere o valor depositado na CNG para a conta bancária do condomínio



## 8. Desistência justificada do incorporador



- Para dar mais segurança ao mercado, um incorporador prevê que as parcelas iniciais do contrato de promessa de compra e venda de imóvel futuro sejam depositadas em conta notarial garantida (CNG)
- Conforme previsto no termo de adesão (ou contrato), o incorporador exerce seu direito de desistência justificada dentro do prazo de carência
- O notário devolve os valores depositados em CNG para todos os adquirentes



## 9. Liberação de sinal após quitação do preço



- A promete vender a B uma casa residencial por R\$ 3 milhões, prevendo o pagamento de sinal e quitação do saldo no ato da escritura pública
- B deposita na conta notarial garantida (CNG) a quantia de R\$ 300 mil
- A e B providenciam a documentação necessária para a escritura e agendam a assinatura
- No ato da assinatura, B faz uma transferência de R\$ 2,7 milhão para A
- Conforme previsto no contrato, após a quitação do saldo e assinatura da escritura, o notário libera o sinal para A



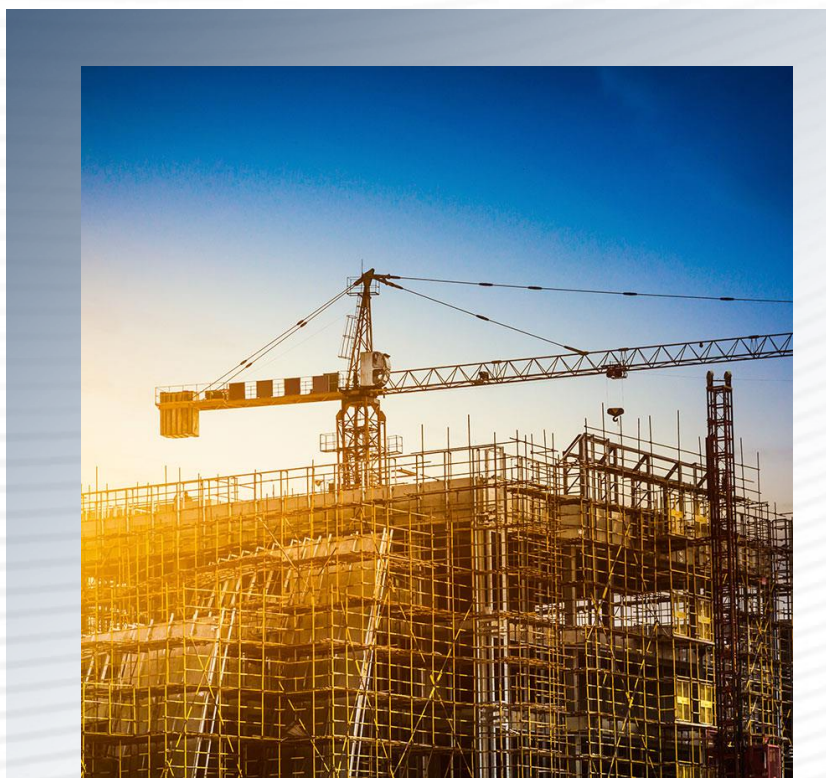
# 10. Registro da escritura



- A promete vender a B um bangalô na praia por R\$ 1 milhão, prevendo o pagamento de sinal e quitação do saldo após o registro da escritura pública
- B deposita na conta notarial garantida (CNG) a quantia de R\$ 100 mil
- A e B assinam a escritura pública de compra e venda, e B deposita mais R\$ 900 mil na CNG
- Após 5 dias, a escritura é registrada
- Conforme previsto no contrato, após emitida uma certidão de matrícula atualizada, o notário libera todo o preço do negócio para A



# 11. Liberação de pagamentos em obras



- A contrata B para executar serviços de engenharia previstos para durar 36 meses, com pagamentos mediante medição das entregas
- Uma das condições do contrato é que o orçamento previsto para ser executado no mês seguinte seja depositado por A em conta notarial garantida (CNG)
- Mensalmente, faz-se uma vistoria técnica para medição dos serviços executados
- O notário libera o pagamento a B dos valores executados, conforme medição



## 12. Aquisição de empresa



- A contrata com B a aquisição da totalidade de suas quotas sociais em determinada sociedade limitada
- O contrato prevê o pagamento de uma bonificação caso, após a realização de uma auditoria independente, a empresa atinja indicadores financeiros e contábeis mínimos
- A transfere o valor de avaliação das quotas sociais a B, e deposita o valor da bonificação em conta notarial garantida (CNG)
- Após a realização da auditoria independente, verifica-se o atingimento das condições e o notário transfere o valor da bonificação para B



# 13. Compra de imóvel de espólio



- A propõe a B a compra de uma casa que pertenceu ao seu bisavô, mas há outros 19 herdeiros envolvidos
- A e B contratam um perito avaliador, que estima o valor da compra em R\$ 4 milhões
- A e B firmam um contrato preliminar, prevendo a proposição da venda a todos os herdeiros proprietários, ficando o negócio confirmado apenas em caso de sua concordância unânime
- A deposita os R\$ 4 milhões em uma conta notarial garantida (CNG)
- Após a assinatura do contrato e procuração pública por parte de todos os herdeiros, o notário libera o pagamento de R\$ 200 para cada um deles



# 14. Compra de imóvel disputado judicialmente



- A propõe a B a compra de um terreno, mas, em diligência prévia, verifica que existe contra B uma ação de usucapião proposta por um posseiro do mesmo imóvel, com sentença de improcedência enfrentando apelação
- A e B firmam uma promessa de compra e venda prevendo como condição suspensiva o trânsito em julgado da sentença de improcedência
- A deposita o preço ajustado em uma conta notarial garantida (CNG)
- Após o trânsito em julgado da sentença de improcedência, o notário transfere o valor do preço para B (vendedor)



# 15. Comissão de corretagem



- O corretor imobiliário C propõe a A a compra de um apartamento que pertence a B pelo valor de R\$ 800 mil, prevendo um sinal de R\$ 80 mil a ser depositado em uma conta notarial garantida (CNG) e uma comissão de corretagem de 5% a ser paga por B apenas no ato de assinatura da escritura
- Por proposta do corretor, o contrato prevê que, em caso de desistência da compra, A perderá 100% do sinal, sendo que, neste caso, o corretor garantirá uma comissão de 2,5% do valor proposto
- A desiste da compra
- Do valor depositado como sinal, o notário transfere R\$ 20 mil para o corretor C e R\$ 60 mil para o vendedor B



# 16. Honorários advocatícios



- A comprou de B um terreno, mas encontrou entraves jurídicos para transferir a propriedade, no registro imobiliário, para seu nome
- A procura seu advogado D, que avalia como plausível a obtenção do registro, seja pela via judicial ou pela extrajudicial
- O contrato de honorários prevê um *pro labore* inicial, mais uma parcela final vinculada ao êxito da atuação profissional
- A paga o *pro labore* diretamente ao advogado D e deposita o valor da parcela *ad exitum* em uma conta notarial garantida (CNG)
- Após 6 meses, o advogado D apresenta ao comprador A certidão de matrícula constatando a aquisição da titularidade do imóvel em favor dele
- O notário transfere a parcela de êxito para o advogado



# Conclusões



1

A CNG é versátil e protege todas as partes da transação, bem como intermediários, em qualquer tipo de negócio, ao deixar valores pecuniários garantidos em contas segregadas



2

A atuação do notário aporta neutralidade (imparcialidade) e transparência ao negócio, e a verificação das condições suspensivas ou resolutivas é feita por critérios objetivos



3

**Não há mais razão para se depositar SINAL ou qualquer outro valor de destinação incerta em conta bancária da contraparte. É infinitamente mais seguro depositar em uma CNG**



**Filipe Andrade Lima**  
 **(81) 99265-2946**

