

**O REGISTRO IMOBILIÁRIO E A INDISPONIBILIDADE DE BENS:  
ASPECTOS RELEVANTES**

**REAL ESTATE REGISTRATION AND UNAVAILABILITY OF ASSETS:  
RELEVANT ASPECTS**

**Matheus Fagundes Matos Pereira de Gouvêa<sup>1</sup>**

**RESUMO:** No presente estudo, será trazido a questão da indisponibilidade de bens, sua conceituação, os artigos específicos e genéricos que tratam do referido tema, sua aplicabilidade no campo jurídico como um todo, e em especial no ramo do direito civil, processual civil, imobiliário e notarial. A extensão de sua aplicação e seus efeitos. A forma de questionamento e eventual liberação, análise dos julgados no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e a efetividade do instituto perante o registro de imóveis, e a questão da alienação do bem tido em condomínio em razão de inventário e registro de formal de partilha.

**PALAVRAS-CHAVES:** Direito civil; Indisponibilidade de bens; Efetividade; Registro de imóveis.

**ABSTRACT:** This study will address the issue of the unavailability of assets, its definition, the specific and generic articles that deal with the subject, its applicability in the legal field as a whole, and especially in the areas of civil, procedural, real estate and notarial law. The scope of its application and its effects. The form of questioning and eventual release, analysis of the judgments of the Court of Justice of the State of São Paulo, and the effectiveness of the institute before the real estate registry, and the issue of the alienation of the property held in condominium due to inventory and registration of formal division.

**KEYWORDS:** Civil law; Unavailability of assets; Effectiveness; Real estate registry.

## 1. INTRODUÇÃO

No presente estudo, será trazido a questão da indisponibilidade de bens, sua conceituação, os artigos específicos e genéricos que tratam do referido tema, sua aplicabilidade no campo jurídico como um todo, e em especial no ramo do direito civil, processual civil, imobiliário e notarial. A extensão de sua aplicação e seus efeitos. A forma de questionamento e eventual liberação, análise dos julgados no Tribunal de Justiça do Estado de

---

<sup>1</sup> Formado em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidade de Taubaté (Unitau) em 2016, advogado pós graduado em processo civil e direito imobiliário, notarial e registral; pós graduação em andamento em direito de família, direito civil e perícias judiciais. Inscrito no Cadastro de Auxiliares do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, como perito judicial.

São Paulo, e a efetividade do instituto perante o registro de imóveis, e a questão da alienação do bem tido em condomínio em razão de inventário e registro de formal de partilha.

Palavras chaves: Indisponibilidade de bens; Direito Imobiliário; Direito Notarial e Registral; Registro de Imóveis.

## **2. CONCEITO**

Primeiramente traremos a definição de indisponibilidade, por meio do dicionário Michaelis, segundo a definição do referido dicionário, trata-se da “qualidade do que é indisponível; e juridicamente o conceito de inalienabilidade, aquilo que não pode ser alienado ou mudar de titularidade”. Nos dicionários jurídicos pesquisados repertório enciclopédico do direito e dicionário jurídico nada aparece sobre o tema. Sobre a indisponibilidade em si, as legislações que evidenciam o tema, podem ser identificadas nos seguintes diplomas legais (Art. 185-A do CTN); Na Recuperação Judicial (Lei nº 11.101/05), improbidade administrativa em ação civil pública (Lei nº 8.429/92, com a atualização da Lei nº 14.230/2021), investigação de CPIs (Comissão Parlamentares de Inquérito, Art. 58, §3º da CF); Poder cautelar geral (art. 294 do CPC e seguintes), dentre outros. No caso específico da indisponibilidade de bens, sua previsão é expressa na Lei nº 6.015/76, na Lei de Registros Públicos, (Art. 247).

## **3. INDISPONIBILIDADE DE BENS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

Conforme exposto acima na conceituação da indisponibilidade, serão transcritos os artigos do instituto do tema, para melhor hermenêutica do tema.

No Código Tributário Nacional, o instituto tem previsão expressa no Artigo 185-A, *in verbis*:

“Art. 185-A. Na hipótese de o devedor tributário, devidamente citado, não pagar nem apresentar bens à penhora no prazo legal e não

forem encontrados bens penhoráveis, o juiz determinará a indisponibilidade de seus bens e direitos, comunicando a decisão, preferencialmente por meio eletrônico, aos órgãos e entidades que promovem registros de transferência de bens, especialmente ao registro público de imóveis e às autoridades supervisoras do mercado bancário e do mercado de capitais, a fim de que, no âmbito de suas atribuições, façam cumprir a ordem judicial.

§ 1º A indisponibilidade de que trata o caput deste artigo limitar-se-á ao valor total exigível, devendo o juiz determinar o imediato levantamento da indisponibilidade dos bens ou valores que excederem esse limite.

§ 2º Os órgãos e entidades aos quais se fizer a comunicação de que trata o caput deste artigo enviarão imediatamente ao juízo a relação discriminada dos bens e direitos cuja indisponibilidade houverem promovido.”

Com a Tese nº 714, firmada pelo STJ, acerca da indisponibilidade de bens temos que a indisponibilidade é autorizada pelo Artigo 185-A, na observância dos seguintes requisitos: (i) citação do devedor tributário; (ii) inexistência de pagamento ou apresentação de bens à penhora no prazo legal; (iii) a não localização de bens penhoráveis após esgotamento das diligências realizadas pela fazenda, caracterizado quando houver nos autos (a) pedido de acionamento pelo Bacen Jud e consequente determinação pelo magistrado e (b) a expedição de ofícios aos registros públicos do domicílio do executado e ao Departamento nacional ou Estadual de Trânsito (DENATRAN OU DETRAN).

Neste sentido observa-se a jurisprudência do Tribunal de Justiça Bandeirante, nos

agravos de instrumento nº 2007543-83.2024.8.26.0000 e 2339126-47.2023.8.26.0000.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. ICMS. Decretação de indisponibilidade de bens da executada, nos termos do art. 185-A do CTN. Cabimento. Exequente que efetuou diligências nos Sistemas SISBAJUD, SGIPVA e imóveis, objetivando a localização de bens passíveis de constrição, mas que resultaram infrutíferas. Alegação da agravante de indicação de bens de seu estoque rotativo. Indicação, contudo, realizada somente em dezembro de 2023, depois do prazo previsto no art. 8º da LEF. Citação da empresa que ocorreu em dezembro de 2017. Atendimento, no mais, aos requisitos assentados pelo STJ no julgamento do REsp Repetitivo nº 1.377.507/SP (Tema nº 714), bem como da Súmula nº 560 daquela Corte Superior. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Decisão mantida. Recurso não provido. (AI nº 2007543-83.2024.8.26.0000, Rel. Djalma Lofrano Filho, j. 08.02.2024)

Execução fiscal. Penhora on line. Ipução (CPC, art. 854, § 3º), com pedido de tutela de urgência para desbloqueio de numerário. Indeferimento. Admissibilidade da medida constritiva (art. 185-A, CTN e art. 854, CPC). Impenhorabilidade não suscitada, pois amparado o pleito em alegada decadência. Tese ainda não apreciada na origem. Supressão de instância, mesmo em se tratando de matéria de ordem pública. Precedentes. Recurso desprovido. (AI nº 2339126-47.2023.8.26.0000, Rel. Borelli Thomaz, j. 14.12.2023).

Na Lei de Recuperação Judicial e Falência (Lei nº 11.101/2005), temos o instituto destacado em dois artigos, Artigo 82, §2º e Art. 154, §5º, a seguir transcritos:

“Art. 82. A responsabilidade pessoal dos sócios de responsabilidade limitada, dos controladores e dos administradores da sociedade falida, estabelecida nas respectivas leis, será apurada no próprio juízo da falência, independentemente da realização do ativo e da prova da sua insuficiência para cobrir o passivo, observado o procedimento ordinário previsto no Código de Processo Civil.

§2º O juiz poderá, de ofício ou mediante requerimento das partes interessadas, ordenar a indisponibilidade de bens particulares dos réus, em quantidade compatível com o dano provocado, até o julgamento da ação de responsabilização”

Art. 154. Concluída a realização de todo o ativo, e distribuído o produto entre os credores, o administrador judicial apresentará suas contas ao juiz no prazo de 30 (trinta) dias.

§5º. A sentença que rejeitar as contas do administrador judicial fixará suas responsabilidades, poderá determinar a indisponibilidade ou o sequestro de bens e servirá como título executivo para a indenização da massa.

A demanda prevista nos Artigos trata-se de decisão de urgência, que conta com a possibilidade de ofício ou a requerimento da parte interessada de que os bens dos réus, ex-administradores e sócios da empresa falida, fiquem indisponíveis como forma de garantia para a reparação de danos apurados ao final da demanda de responsabilização. Trata-se de um

provimento de natureza cautelar para garantir a efetividade de eventual sentença de procedência da demanda de responsabilização.

Partindo para a Lei de Improbidade Administrativa (Lei nº 8.429/92), com alterações dadas pelo CPC 15 e da Lei nº 14.230/21, temos o Artigo 16 em toda a sua extensão tratando da indisponibilidade de bens, conforme se verifica abaixo.

Art. 16. Na ação por improbidade administrativa poderá ser formulado, em caráter antecedente ou incidente, pedido de indisponibilidade de bens dos réus, a fim de garantir a integral recomposição do erário ou do acréscimo patrimonial resultante de enriquecimento ilícito.

§ 1º (Revogado).

§ 1º-A O pedido de indisponibilidade de bens a que se refere o caput deste artigo poderá ser formulado independentemente da representação de que trata o art. 7º desta Lei.

§ 2º Quando for o caso, o pedido de indisponibilidade de bens a que se refere o caput deste artigo incluirá a investigação, o exame e o bloqueio de bens, contas bancárias e aplicações financeiras mantidas pelo indiciado no exterior, nos termos da lei e dos tratados internacionais.

§ 3º O pedido de indisponibilidade de bens a que se refere o caput deste artigo apenas será deferido mediante a demonstração no caso concreto de perigo de dano irreparável ou de risco ao resultado útil do processo, desde que o juiz se convença da probabilidade da ocorrência dos atos descritos na petição inicial com fundamento nos respectivos elementos de instrução, após a oitiva do réu em 5 (cinco) dias.

§ 4º A indisponibilidade de bens poderá ser decretada sem a oitiva prévia do réu, sempre que o contraditório prévio puder comprovadamente frustrar a efetividade da medida ou houver outras circunstâncias que recomendem a proteção liminar, não podendo a urgência ser presumida.

§ 5º Se houver mais de um réu na ação, a somatória dos valores declarados indisponíveis não poderá superar o montante indicado na petição inicial como dano ao erário ou como enriquecimento ilícito.

§ 6º O valor da indisponibilidade considerará a estimativa de dano indicada na petição inicial, permitida a sua substituição por caução idônea, por fiança bancária ou por seguro-garantia judicial, a requerimento do réu, bem como a sua readequação durante a instrução do processo.

§ 7º A indisponibilidade de bens de terceiro dependerá da demonstração da sua efetiva concorrência para os atos ilícitos apurados ou, quando se tratar de pessoa jurídica, da instauração de incidente de desconsideração da personalidade jurídica, a ser processado na forma da lei processual.

§ 8º Aplica-se à indisponibilidade de bens regida por esta Lei, no que for cabível, o regime da tutela provisória de urgência da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

§ 9º Da decisão que deferir ou indeferir a medida relativa à indisponibilidade de bens caberá agravo de instrumento, nos termos da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

§ 10. A indisponibilidade recairá sobre bens que assegurem exclusivamente o integral ressarcimento do dano ao erário, sem incidir sobre os valores a serem eventualmente aplicados a título de multa civil ou sobre acréscimo patrimonial decorrente de atividade lícita.

§ 11. A ordem de indisponibilidade de bens deverá priorizar veículos de via terrestre, bens imóveis, bens móveis em geral, semoventes, navios e aeronaves, ações e quotas de sociedades simples e empresárias, pedras e metais preciosos e, apenas na inexistência desses, o bloqueio de contas bancárias, de forma a garantir a subsistência do acusado e a manutenção da atividade empresária ao longo do processo.

§ 12. O juiz, ao apreciar o pedido de indisponibilidade de bens do réu a que se refere o caput deste artigo, observará os efeitos práticos da decisão, vedada a adoção de medida capaz de acarretar prejuízo à prestação de serviços públicos.

§ 13. É vedada a decretação de indisponibilidade da quantia de até 40 (quarenta) salários mínimos depositados em caderneta de poupança, em outras aplicações financeiras ou em conta-corrente.

§ 14. É vedada a decretação de indisponibilidade do bem de família do réu, salvo se comprovado que o imóvel seja fruto de vantagem patrimonial indevida, conforme descrito no art. 9º desta Lei.

Tem-se por indisponibilidade a alienação dos bens e pode se concretizar por exemplo, através do bloqueio de contas bancárias, aplicações financeiras e registro de inalienabilidade imobiliária, pode ser aplicado tanto nos bens no domicílio pátrio quanto em bens localizados

no exterior, nos termos da lei e tratados internacionais (art. 16, §2º).

Tal acréscimo por parte do legislador, tem aplicabilidade eficiente, pois, muitos sujeitos ativos que praticam atos ímprobos, tem seus bens no exterior para impedir a aplicação da lei brasileira, ficando assim impunes.

Com a entrada em vigor, da Lei nº 14.230/21 que atualizou a lei nº 8.249/92, afastou a possibilidade de indisponibilidade de valor correspondente a multa civil, sendo limitada tão somente a constrição do valor do dano ao erário ou do acréscimo patrimonial decorrente do ato ilícito, (Art. 16, *caput* e §10).

No presente caso não há aplicação da indisponibilidade de bens no caso de atos de improbidade que atente aos princípios da administração pública; e com o advento da Lei 14.230/21, exige-se a demonstração do *fumus boni iuris e periculum in mora*, para que seja decretada a indisponibilidade dos bens da pessoa suspeita da prática de ato de improbidade.

Com o fito de se evitar a frustração à efetividade da medida liminar ou cautelar (sequestro) de bens, tal ato pode ser praticado sem a prévia oitiva do réu, sendo garantido, em todo o caso, o contraditório posterior, dispositivo semelhante ao artigo 300, § 2º do CPC.

Conforme já decidido pelo STJ, no REsp 1610169/BA, em caso de pluralidade de réus, a indisponibilidade não está limitada à fração pro-rata sobre cada patrimônio, deve a constrição incidir integralmente sobre o patrimônio da cada agente, ao menos até a instrução final do feito em que se poderá delimitar a quota de responsabilidade de cada réu para ressarcimento (Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, j. 02.05.2017)

Da decisão que deferir ou indeferir a media relativa à indisponibilidade de bens caberá agravo de instrumento, aplicando-se, no que for cabível, o regimento da tutela provisória de urgência do CPC (vide Art. 16, §§ 8º e 9º, da LIA, bem como artigo 1.015, inciso i, do CPC), exceto de a causa for decidida em sentença, quando então será passível somente em sede de apelação (Art. 1.009 e seguintes do CPC).

Há um rol (preferencial) de bens para decretação de indisponibilidade: veículos de via terrestre, bens imóveis em geral, bens móveis em geral, semoventes, navios e aeronaves, ações e quotas de sociedades simples e empresárias, e pedras e metais preciosos.

Não pode a indisponibilidade recair sobre bens absolutamente impenhoráveis, como é o caso das verbas salariais (STJ, REsp 1164037/RS, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, j.

20.02.2014.

Nesse sentido a LIA trouxe a mesma redação do CPC, acerca da impenhorabilidade de quantias abaixo de 40 sm em poupança, em outras aplicações financeiras ou em conta corrente. (Art. 16, §13 da LIA). É vedado também a decretação de indisponibilidade do bem de família do réu, salvo se comprovado que o imóvel seja fruto de vantagem patrimonial indevida (§ 14).

No que concerne aos poderes de investigação das comissões parlamentares de inquérito CPI (Art. 58, §3º), quebra de sigilo e dados financeiros e telemáticos, há grande discussão sobre a possibilidade, já sobre a indisponibilidade de bens, isso já foi pacificado pelo STF, sobre limitações que a CPI tem, em razão do princípio constitucional da reserva constitucional da jurisdição, conforme ficou decidido no MS 23.480 RJ, “percebe-se pois, diante dessa última limitação, que não têm as comissões parlamentares de inquérito o poder de determinar, entre outras coisas, a indisponibilidade de bens, à proibição de afastamento de pessoas do país ou a decretação de prisão preventiva”.

No capítulo do CPC sobre as tutelas provisórias (Art. 294 e seguintes), não está propriamente identificado a indisponibilidade de bens, mas tem-se inserido no rol de tutela provisória, a ser definido pelo magistrado, como medida adequada para efetivar a tutela provisória, previsão expressa no artigo 297 do CPC, “O juiz poderá determinar as medidas que considerar adequadas para efetivação da tutela provisória”.

Por fim, previsto na LRP (Lei nº 6.015/73), tem-se no capítulo da averbação e do cancelamento, que será averbado, também, na matrícula, a declaração de indisponibilidade de bens, na forma prevista na lei. (Art. 247); O cancelamento será efetuado mediante averbação assinada pelo Oficial, seu substituto legal ou escrevente autorizado e declarará o motivo que o determinou (art. 248), o cancelamento pode ser total ou parcial e referir-se a qualquer dos atos do registro (art. 249).

### **3. EFEITOS JURÍDICOS DA INDISPONIBILIDADE**

A indisponibilidade não pode ser confundida com a inalienabilidade. O bem continua sendo do proprietário, porém, não pode transferir o imóvel sem ordem judicial. Como efeito

principal, retira o imóvel do mercado negocial, por ato de vontade do proprietário.

Suas características são esposadas a seguir: prioridade, o primeiro a protocolar seu título acessa o registro, tem a prioridade na pre-notação; tem como ápice a efetividade do processo, resultado útil ao processo (principalmente o executivo) e menor onerosidade ao devedor/executado.

As indisponibilidades podem ser absolutas ou relativas ou também negocial, legal ou judicial. A absoluta afeta todo um patrimônio (presente e futuro) conforme prescreve também o artigo 14, §1º do Provimento nº 34 do CNJ); a relativa afeta um bem específico ou parcela de um patrimônio; negociais, são aquelas em face de manifestação em algum negócio jurídico como por exemplo, o registro de bem de família voluntário (Art. 1.717 do CC); bem imóvel de menor de idade (Art. 1.691 do CC); doação com cláusula de inalienabilidade/restrrição (Art. 1.911 do CC); cédulas de crédito de hipoteca (Art., 59 do Decreto Lei nº 167/67 e Art. 53 do Decreto Lei nº 413/69, e penhores especiais Art. 1.445 e 1.449 do CC); hipoteca do SFH (Art. 1º da Lei nº 8.004/90) e alienação fiduciária (Art. 29 da Lei nº 9.514/97).

Segundo o STJ a indisponibilidade de bens é medida excepcional, e só pode ser usada, em caso de comprovação de situação de perigo, quando justificável o receio de dilapidação do patrimônio ou desvio de bens. A medida pode ser requerida em fase de cumprimento de sentença/execução, tendo como exceção a aplicação em medida liminar, no início do processo, para assegurar o bem para efetivação do cumprimento de sentença (por arresto ou sequestro de quantia ou bem).

A identificação da indisponibilidade de bens é possível mediante o registro de imóveis e requerer a matrícula do imóvel identificado, para buscar saber o histórico. Mas a pesquisa completa mediante certidão de bens, para localizar todos os bens pertencentes ao devedor e certidão de indisponibilidade, mediante acesso à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB).

#### **4. A Oponibilidade de Bens perante Terceiros e os Princípios Fundamentais da Propriedade**

Um dos princípios fundamentais do direito da propriedade, é a oponibilidade erga

omnes, o direito de propriedade é absoluto contra qualquer pessoa da sociedade humana que o viole (tem caráter absoluto).

Publicidade, quando tornado público com o registro da propriedade. O direito de propriedade só é oponível quando se torna público, e a propriedade se torna pública pelo registro.

Perpetuidade, o direito de propriedade é perpétuo, só desaparecer por vontade do proprietário ou por determinação legal.

Exclusividade, não é um princípio absoluto. Não pode haver mais de um dono para o mesmo bem; um exemplo que a doutrina costuma utilizar seria o condomínio, mas no caso em questão, os condôminos são proprietários de uma fração do bem e não a integralidade do bem.

Elasticidade, a propriedade pode ser plena (o proprietário detém todos os poderes inerentes a propriedade) ou relativa ou limitada, quando um dos poderes é retirado do proprietário, por exemplo, o usufruto, direito de superfície, hipoteca.

Só é dono quem registra! Esse é um brocardo relevante, para o direito imobiliário. A pessoa adquire uma propriedade mediante contrato particular de compra e venda (até 30 salários mínimos) para bens imóveis, e mediante escritura pública de compra e venda (acima de 30 salários mínimos), vide artigo 108 do CC.

Caso o adquirente não registre a sua aquisição no Cartório de Registro de Imóveis competente para o registro do bem, para todos o bem será de propriedade do último titular da matrícula do respectivo bem. Qualquer fato que recair sobre o bem, o terceiro deverá ingressar com a ação competente buscando o reconhecimento, em prazo hábil, sob pena de perdimento de bem em questão, podendo se o caso, ser ressarcido/indenizado.

No caso da indisponibilidade do bem, deverá ser ponderado o prazo da venda do bem (antes da decretação da indisponibilidade) cuidado que o comprador deverá ter, e a questão da oponibilidade, pois, a indisponibilidade se absoluta pode recair sobre a totalidade dos bens do devedor.

Em caso de não registro ou transferência da propriedade depois de adquirido, em caso de bloqueio (penhora, indisponibilidade) o terceiro de boa-fé (adquirente) deverá ingressar com pedido de embargos de terceiro, ou desbloqueio ou alvará, se o caso, fazer a prova da boa-fé e requerer do juízo a medida competente para que leve o objeto a registro, sob pena de

preclusão temporal, que ainda poderá ser discutida, mas deve atentar-se ao prazo prescricional previsto no Código Civil, sob pena de perda do direito de propriedade.

## **5. A EFICÁCIA EX TUNC E ERGA OMNES DA INDISPONIBILIDADE DOS BENS, SUA EXTENSÃO E REFLEXOS PERANTE O DIREITO SUCESSÓRIO**

A indisponibilidade de bens tem efeitos retroativos a data da decisão (*ex tunc*), pois, é aplicada a todos os bens adquiridos no passados que constam no nome do proprietário do bem, com a decretação da indisponibilidade, e todos os bens que por ventura sejam adquiridos e transferidos para o nome do devedor, ficam com a restrição, gravados com a indisponibilidade, e sem o bem é adquirido em condomínio (mediante compra e venda) ou transmitido através do inventário com a expedição de formal de partilha, a parte do devedor declarada indisponível, recairá sobre o bem, sendo a venda da totalidade, somente possível, com autorização judicial.

Seus efeitos, são *erga omnes*, aplicáveis a todas as pessoas, tem a publicidade realizada, quando gravada na matrícula do imóvel em questão, cuja obrigatoriedade deve ser realizada pela serventia do cartório emitente da decisão que decreta a indisponibilidade de bens.

Em caso de inventário, por exemplo, três irmãos que tem um único pai, que é proprietário de um sítio, o pai falece, é aberto o inventário pelos três irmãos, herdeiros. Ocorre que dos três irmãos, um deles tem a indisponibilidade de bens decretada em um processo anterior, o processo de inventário tramita normalmente sem qualquer impedimento, quando do registro do formal de partilha, um dos herdeiros com os bens indisponíveis, faz a cessão de direito aos filhos, e quando levado a registro no Cartório de Imóveis local, a serventia, localiza a indisponibilidade e nega-se a fazer o registro do formal de partilha, alegando que há indisponibilidade.

Indaga-se, qual o procedimento deveria ocorrer? Entende este pesquisador, que em razão do princípio da comunidade registral, deveria ocorrer ao menos, o registro do formal de partilha no presente caso, deixando o imóvel em condomínio entre os três herdeiros, após, fazer o registro da indisponibilidade e a devolutiva da impossibilidade ao menos por hora, da

cessão por parte do devedor que tem a indisponibilidade decretada.

A renúncia do herdeiro com indisponibilidade de bens, não configura fraude, e não atrapalha os outros herdeiros que tem o bem em condomínio, para registro, e eventual alienação do bem, para após, se estes desejarem fazerem a doação dos frutos da venda ao herdeiro devedor.

Conforme boletim classificador da ARAPEN.SP, do período de julho de 2021, traz atos administrativos e decisões da 1ª e 2ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, entende que a renúncia abdicativa não caracteriza fraude, e pode ser feita pelo herdeiro devedor.

“Dúvida – Registro de Imóveis – Nerci Poinha Urso – Do exposto, JULGO PROCEDENTE a dúvida inversa suscitada por Nerci Poinha Urso para afastar o óbice e determinar o registro do título. Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento. Oportunamente, arquivem-se os autos. P. R. I. C. – ADV: Leandro Machado (OAB 166229/SP), Marcelo Marques Junior (OAB 373802/SP)”.

No teor da decisão, verifica-se a fundamentação com acerto do magistrado prolator. “O entendimento jurisprudencial é pacífico no sentido de que a indisponibilidade dos bens do alienante decretada em juízo inviabiliza o registro da transferência de sua propriedade”.

Para tanto, a jurisprudência da Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, no Julgamento da Apelação Cível, nº 0043598-78.2012.8.26.0100, de Relatoria de José Renato Nalini, julgado em 26/09/2013, assim transcrita:

“Registro de imóveis – duvida inversa julgada improcedente – Escritura de Venda e Compra e Cessão – Questionamento parcial das exigências formuladas pelo registrador – Circunstância que torna prejudicado o julgamento da dúvida – Pertinência do óbice apresentado

– Impossibilidade de ingresso do título em razão de indisponibilidade determinada pro juiz federal – Recurso não conhecido”.

Todavia no caso em concreto verificou-se que os imóveis objeto da partilha não ingressaram no patrimônio da herdeira Denise Aparecida Urso Furquim Leite, que renunciou à herança em favor do monte mor, de modo que não podem ser considerados atingidos pela ordem da indisponibilidade.

Ou seja, embora o Artigo 1.784 do Código Civil, disponha que a herança se transmite aos herdeiros desde a abertura da sucessão (princípio da saisine), deve-se ater ao parágrafo único, do Artigo 1.804 do mesmo diploma, ressalva que “a transmissão tem-se por não verificada quando o herdeiro renuncia à herança”.

Os bens do de cujus, são transmitidos automaticamente aos herdeiros no momento da sua morte, mas há possibilidade de aceitação ou renúncia de tais direitos, cujos efeitos retroagem à data da abertura da sucessão, ou seja, “ex tunc”.

Por seu turno, a renúncia translativa, a manutenção do óbice registrário é de rigor. E neste sentido é a decisão da Vara de Registros Públicos de São Paulo, no julgamento da dúvida registral sob nº 1055009-18.2023.8.26.0100.

“No caso concreto, entretanto, não esta dúvida de que a herdeira Luciana aceitou a herança de seu pai para, na sequencia ceder seu quinhão em favor de sua mãe. Pressuposto necessário para transmitir sua parte no imóvel é lê-la em seu patrimônio, de modo que a cessão imediata à partilha não se confunde com a renúncia á herança e surte efeitos distintos”.

Nesse sentido correta foi a decisão do Oficial ao registro da escritura apresentada.

Ademais, a competência para decidir sobre a ratificação ou não da de decisão que decretou a indisponibilidade, não se presta na seara administrativa, cuja revisão de decisão judicial deve se dar na própria sede de jurisdição, em especial no próprio juízo que a decretou.

Forte a jurisprudência da Corte Paulista, conforme ementas a seguir.

“Agravo de instrumento – Cumprimento de sentença – Decisão agravada que manteve a inclusão do

nome da agravante nas bases de cadastro da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, afetando o imóvel em que reside – Bem de família – Recurso da executada – Cabimento – Impenhorabilidade que impede a anotação de indisponibilidade do imóvel – Recurso Provido” (TJSP – AI 2267466-61.2021.8.26.0000, Rel. Jonize Sacchi de Oliveira, j em 25/02/2022)

“Agravo de instrumento. Recurso interposto contra a r. decisão que determinou a solicitação a outros Juízo para cancelamento/baixa das constrições por eles determinadas. Execução locatícia residencial. Arrematação imobiliária em leilão judicial. Levantamento das penhoras imobiliárias que constitui providência dispensável e desnecessária, porquanto a arrematação do bem pela agravante cancela, indiretamente, os registros de constrições anteriores. Inobstante a previsão constante do edital de leilão, no sentido de que as baixas dos gravames sobre o imóvel arrematado seriam competência do Juízo a quo, referida, providência (cancelamento direto) realmente incumbe, exclusivamente, aos Juízos que determinaram as constrições. Precedentes. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido” (TJSP – 2236836-85.2022.8.26.0000, Rel. Carlos Dias Motta, j. 23/11/2022)

“Ação de adjudicação compulsória c.c. cancelamento de decretos de indisponibilidade. Sentença de parcial procedência. Irresignação dos autores. Adjudicação que independe de prova de possibilidade de posterior registro do título judicial. Competência para o

levantamento da indisponibilidade do bem que é dos juízos que a decretaram. Precedentes desta Corte. Contrato firmado pelas partes que não garante direito real aos autores, já que não registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Sentença mantida. Recurso desprovido” (TJSP – 1002222-44.2019.8.16.0070, Rel. Alexandre Marcondes, j. 19/11/2021).

## **VI. DO PROCEDIMENTO PARA DISCUSSÃO E LIBERAÇÃO DAS RESTRIÇÕES JUDICIAIS, ALIENAÇÃO JUDICIAL PARA EFETIVAÇÃO DA VENDA DO BEM E DEPOSITO JUDICIAL PARA QUITAÇÃO DE DÍVIDAS**

O procedimento para discussão dos pedidos de liberação podem ser dar no mesmo processo, mediante simples petição requerendo a liberação das restrições a pedido da parte, ou mediante provocação de terceiros que tem interesse na causa, com abertura de procedimento próprio, tendo legitimidade na causa e interesse, juntando-se cópia da decisão que decretou a indisponibilidade, as razões para sua liberação, instruído com provas documentais.

O pedido direcionado para o juízo competente, para apreciação do pedido de liberação judicial ou alvará para revogação da medida restritiva. Em casos graves, quando há restrição em razão de multa judicial, seja em ação civil pública ou por execuções de cumprimento de sentença por dívidas, para evitar fraude, os credores deverão depositar a quota parte do(a) devedor(a), em juízo, e requerer ao juiz a liberação mediante garantia, afim de que os credores não sejam prejudicados pela alienação do bem.

Em pesquisas de jurisprudência pelo Tribunal de São Paulo, não foi possível localizar jurisprudência no sentido de extinção de condomínio em razão da indisponibilidade de bens ou alvará judicial permitindo o registro para eventual alienação resguardado direito de terceiros.

Em face de todo o exposto, buscou-se a análise de doutrinas imobiliárias, registrais, processuais civis, para elaboração de pesquisa sobre a indisponibilidade de bens, tema já conhecido, mas não muito desenvolvido por autores de obras jurídicas.

Neste sentido, no Estado de São Paulo, segundo as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ), no item 108.1, do Cap. XX, que, quando se tratar de ordem de indisponibilidade tenha por objeto título determinado, que já esteja tramitando, no registro imobiliário, a prenotação do título atingido pela indisponibilidade ficará prorrogada até que se solucione a pendência. Ficará na chamada fila de precedência.

Ademais conforme leciona Gentil (2023, p. 386): Também terão a prenotação prorrogada os títulos que tenham por objeto bem imóvel que sofreu prévia averbação de indisponibilidade, sendo a estes também assegurada a prioridade enquanto não solucionada a pendência (item 108.3, cap. XX, NSCGJSP),

Enquanto, não for solucionada a questão da indisponibilidade, o protocolo mantém seu efeito de prenotação, até que a solução seja resolvida, evitando-se assim eventuais erros e omissões, que possam prejudicar os adquirentes, até que a pendência judicial seja solucionada.

## VII. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise das doutrinas e jurisprudências, registrais, e imobiliárias, trazem a luz, a verificação da indisponibilidade como matéria de garantia de pagamento de eventuais débitos, sua aplicação e sua extensão (*ex tunc*), bem como sua oponibilidade (*erga omnes*) perante todos, mediante a sua publicidade da matrícula de imóveis.

As características do direito imobiliário e registral, perante as demais áreas do direito brasileiro, sua análise como um todo no sistema jurídico que aponta diversas outras leis, sobre o referido instituto jurídico, como por exemplo, na Lei de Registros Públicos, Lei de Improbidade Administrativa, Código de Processo Civil, dentre outros.

Considerando a análise de jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo, analisado, para a confecção deste artigo, verificou-se constar um vácuo jurisprudencial, no tocante ao pedido de liberação e registro de bem decretado indisponível por terceiro de boa fé, que está sendo impedido de alienar o bem travado juridicamente.

Portanto, pelas considerações expostas, no estudo, evitando-se a verificação de fraude, bem como lesar credores, opta-se por requerer-se a alienação judicial ou alvará para liberação de bem, devendo a quota parte decretada indisponível ser depositada em juízo, para eventual

pedido de liberação ao credor, afim de que a extinção de condomínio possa ser desfeita, assegurada a terceiros o direito integral e constitucional da propriedade, resguardado pela Constituição Federal.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988.

Código de Tributário Nacional. Lei nº 5. 172, de 25 de Outubro de 1966. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15172compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm)

BRASIL, Lei 11.101 de 09 de fevereiro de 2005, disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2005/lei/111101.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111101.htm)

BRASIL. Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992. Dispõe sobre as sanções aplicáveis em virtude da prática de atos de improbidade administrativa, de que trata o § 4º do art. 37 da Constituição Federal; e dá outras providências, disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18429.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18429.htm)

Código de processo civil : Lei n. 13.105, de março de 2015, disponível em <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/507525>

Lei de Registros Públicos: Lei nº 6.015/1973, disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm)

Rios, Arthur. Manual de direito imobiliário. Arthur Rios e Arthur Rios Junior. 4ª Ed. Curitiba: Juruá, 2010.

Kümpel, Vitor Frederico. Peças Fundamentais Notariais e Registrais. 3ª Ed. São Paulo: YK Editora, 2019.

Mady, Fernando Keutenedjian. O Registro de Imóveis na jurisprudência administrativa:

principais decisões da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo. 1ª Ed. São Paulo, YK Editora, 2024.

Scavone Junior, Luiz Antonio. Direito Imobiliário Teoria e prática, 12ª Ed. rev, atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense 2017.

Campos. Antonio Macedo de. Comentários a Lei de Registros Públicos. 1ª Ed. São Paulo: Jalovi, 1977.

Theodoro Junior, Humberto. Curso de Direito Processual Civil – Teoria Geral do direito processual civil e processo de conhecimento. Vol. I, Rio de Janeiro, Forense, 2013.

Alberto Gentil. Registros Públicos. Rio de Janeiro: Método, 2023.