	NOTA DE ORIENTAÇÃO	Código	NO-82
		Revisão	000
	Exigibilidade de consulta à CNIB somente em relação aos alienantes.	Data	02/04/2024
		Página	Página 1 de 5

NOTA DE ORIENTAÇÃO Nº 82

Exigibilidade de consulta à CNIB somente em relação aos alienantes.

Objetivando sanar dúvida pontual dos Registradores de Imóveis de Mato Grosso atinente à exigibilidade de consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB tanto em relação ao alienante quanto ao adquirente, a Anoreg-MT profere a presente nota de orientação nos seguintes termos.

A CNIB é um sistema criado e regulamentado pelo Provimento 39/2014 do CNJ, destinando-se a integrar todas as indisponibilidades de bens decretadas por magistrados e por autoridades administrativas.


São objetivos da CNIB dar eficácia e efetividade às decisões judiciais e administrativas de indisponibilidades de bens, divulgando-as para os Tabeliães de Notas e Oficiais de Registro de Imóveis de todo o território nacional. Com relação aos usuários do sistema, a consulta à CNIB tenciona proporcionar segurança aos negócios imobiliários de alienação e constituição de ônus reais.

Na prática, a CNIB realiza verdadeiro rastreamento de todos os bens **que o atingido pela indisponibilidade** possui em território nacional, evitando a dilapidação do patrimônio, consistindo, ainda, em importante ferramenta no combate ao crime organizado e na recuperação de ativos de origem ilícita.

Desse modo, a CNIB foi idealizada a partir de constatações feitas pela Corregedoria Nacional de Justiça, de que as ordens de indisponibilidades de bens não chegavam ao conhecimento de todos os cartórios do país. Por essa razão, imóveis de propriedade de pessoas físicas e jurídicas que foram atingidas por indisponibilidades permaneciam como patrimônio absolutamente livre e desembaraçado. Em decorrência

Rua Holanda, 47, bairro Santa Rosa. Cuiabá-MT. CEP: 78040-225

Tels.: (65) 3644-8373/3644-6213 - Fax (65) 3644-7634. E-mail: anoregmt@anoregmt.org.br

	NOTA DE ORIENTAÇÃO	Código	NO-82
		Revisão	000
	Exigibilidade de consulta à CNIB somente em relação aos alienantes.	Data	02/04/2024
		Página	Página 2 de 5

disso, esses bens eram alienados ou onerados envolvendo contratantes de boa-fé, que teriam de manejar ações judiciais, a fim comprovar a ignorância das restrições.

O sistema conta com tecnologia e infraestrutura que atendem aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), contando com o apoio institucional do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB).


Nesse contexto, a indisponibilidade pode ser útil em diversas situações. A título de exemplo, imagine a situação em que o devedor inadimplente, no curso de ação judicial, poderia dissipar seu patrimônio para que determinado imóvel de sua propriedade não respondesse pela dívida.

Segundo o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a indisponibilidade de bens é uma medida excepcional e só pode ser conferida no caso de ficar comprovada situação de perigo, quando é justificável o receio de dilapidação do patrimônio ou desvios de bens.

Portanto, é possível que, por segurança, o juiz ordene que determinado imóvel se torne indisponível. O que pode ser feito, inclusive, como medida liminar em processos judiciais.

A indisponibilidade de bens possui previsão constitucional no art. 37, § 4º, da CF, bem como em diversas hipóteses legais, como na execução fiscal (art. 185-A do CTN); na recuperação judicial e falência (art. 81, § 2º, da Lei 11.101/05); na improbidade administrativa (art. 16 da Lei 8.429/92); no poder geral de cautela do juiz (art. 297 do CPC) dentre outras.

A respeito da averbação do ato na serventia de registro de imóveis, a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) estabelece, em seu art. 247, que "Averbar-se-á, também, na matrícula, a declaração de indisponibilidade de bens, na forma prevista na Lei".

	NOTA DE ORIENTAÇÃO	Código	NO-82
		Revisão	000
	Exigibilidade de consulta à CNIB somente em relação aos alienantes.	Data	02/04/2024
		Página	Página 3 de 5

O competente art. 14 do Provimento 39/2014 do CNJ dispõe sobre o dever de consulta à CNIB imposto aos tabeliães de notas e aos registradores de imóveis. Veja-se:

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.


§ 2º - Os Oficiais do Registro de Imóveis deverão manter, em relação a todas as indisponibilidades, registros no Indicador Pessoal (Livro 5), ou em fichas, ou em base de dados informatizada off-line, ou mediante solução de comunicação com a CNIB via Webservice, que serão destinados ao controle das indisponibilidades e às consultas simultâneas com a pesquisa sobre a tramitação de títulos representativos de direitos contraditórios.

§ 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.

§ 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.**

§ 5º - Imediatamente após o lançamento da averbação da indisponibilidade na matrícula do imóvel, o Oficial do Registro de Imóveis fará o devido cadastramento, em campo próprio da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB que contemplará espaço para essa informação.

Desse modo, verifica-se que **a consulta de indisponibilidade de bens é um dever do tabelião de notas e do registrador de imóveis, configurando medida constritiva que atinge a pessoa investigada ou processada por meio do bloqueio dos seus bens, com a finalidade de impedir a dilapidação do patrimônio em prejuízo à reparação do dano causado.**

	NOTA DE ORIENTAÇÃO	Código	NO-82
		Revisão	000
	Exigibilidade de consulta à CNIB somente em relação aos alienantes.	Data	02/04/2024
		Página	Página 4 de 5

Observe-se não se tratar de bloqueio da matrícula, hipótese distinta de restrição, de natureza real, prevista no art. 214, § 4º, da Lei 6.015/73, que retrata situação de nulidade envolvendo a base matricial do imóvel.

Ademais, o § 4º do art. 14 do Provimento 39/2014, expressamente, **dispensa a prévia consulta à pessoa do adquirente.**

No âmbito local, a Consolidação das Normais Gerais da Corregedoria do TJMT – CNGC, em consonância com o art. 14 do Provimento 39/2014 do CNJ, reforça o caráter pessoal da indisponibilidade de bens, ao estabelecer, no art. 617¹ e no art. 626, § 3º², o seu respectivo lançamento no Livro 5 do Registro de Imóveis – Indicador Pessoal.

Por outro lado, muito embora o art. 293, § 2º³ e o art. 326⁴, ambos da CNGC, façam referência às “partes envolvidas na alienação ou oneração”, é inteligível que **a consulta à CNIB cinge-se ao proprietário do imóvel constante da matrícula.** Isso porque **a restrição imposta pela medida cautelar de indisponibilidade é de natureza pessoal,** tendo como objeto a propriedade ou outro direito real sobre imóvel de que seja titular a pessoa atingida pela restrição.


Sendo assim, em consagração aos princípios da segurança jurídica, da concentração e da publicidade, bem como objetivando prevenir eventuais nulidades, **reputa-se desarrazoada a exigibilidade de consulta à CNIB em nome do adquirente do imóvel.**

¹ **Art. 617.** Quando o registrador receber comunicações de indisponibilidade de bens, deverá efetuar o lançamento no livro n. 5, ainda que a pessoa não possua imóvel ou direitos reais sobre imóveis registrados na serventia.

² **Art. 626 § 3º** Os nomes das pessoas que figurem no registro de indisponibilidade também deverão constar do livro n. 5 - Indicador Pessoal.

³ **Art. 293, § 2º** No intuito de verificar a existência de impedimento por qualquer das partes envolvidas na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou de direitos a ele relativos, deve ser consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB antes da prática do ato.

⁴ **Art. 326.** A Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB deverá ser consultada para verificar a existência de indisponibilidade em nome das partes envolvidas na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou de direitos a ele relativos.

	NOTA DE ORIENTAÇÃO	Código	NO-82
		Revisão	000
	Exigibilidade de consulta à CNIB somente em relação aos alienantes.	Data	02/04/2024
		Página	Página 5 de 5

Ante o exposto, haja vista a indisponibilidade de bens representar constrição direcionada à pessoa do proprietário do imóvel, a Anoreg-MT **ORIENTA** aos Registradores de Imóveis e Tabeliães de Notas do Estado de Mato Grosso, o cumprimento estrito e finalístico do art. 14 do Provimento 39/2014 do CNJ, com **a exigência de consulta à CNIB tão somente em nome do alienante/outorgante/vendedor titular do direito de propriedade ou de outro direito real sobre o imóvel objeto do negócio jurídico em questão.**

Cuiabá/MT, 1 de abril de 2024.



*Velenice Dias de Almeida
Presidente Anoreg-MT*



*Leonardo Aquino Moreira Guimarães
Diretor de Imóveis*