

NOTA TÉCNICA Nº 02/2024

DATA: 31/05/2024

ASSUNTO: Indisponibilidade de bens

CONSIDERANDO que a Lei Estadual nº 24.632, de 28 de dezembro de 2023, alterou a Lei Estadual nº 15.424, de 30 de dezembro de 2004, promovendo significativas mudanças na cobrança dos emolumentos pela prática dos atos de indisponibilidade, bem como seu cancelamento;

CONSIDERANDO a necessidade de alinhamento institucional entre os Registros de Imóveis do Estado de Minas Gerais para a segura e uniforme aplicação da legislação a respeito do assunto;

O **COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS (CORI-MG)**, no uso de suas atribuições, RESOLVE editar a presente nota, que espelha a interpretação institucional acerca da indisponibilidade e sua forma de cobrança, conforme os tópicos abaixo:

1. Objetivo

O ônus da inalienabilidade atinge o domínio e os demais direitos reais, como se extrai, implicitamente, do artigo 5º do Provimento nº 39/2014/CNJ. Destaca-se que, como a indisponibilidade abarca não apenas os atos de domínio, mas também os demais direitos reais, ela atingirá, por consectário, os atos de cessão de direitos reais.

Nesta linha, a indisponibilidade impede a averbação da cessão de direitos hereditários (pois o herdeiro, por força da *droit de saisine*, já é proprietário do bem), assim como impede a cessão do direito real de aquisição do promitente comprador e do fiduciante. Não impedirá, contudo, a mera cessão da posse promovida por meio de instrumentos que nem sequer foram registrados, como ocorre na adjudicação compulsória e até mesmo na usucapião.

A indisponibilidade atinge o usufruto que, a partir de então, não poderá ser renunciado, assim como o direito real de garantia do credor hipotecário.

Como já destacado, a indisponibilidade atinge direitos reais e não o imóvel em si. Por isso, aconselha-se que a averbação da indisponibilidade evidencie com clareza a

indisponibilidade dos direitos de determinada pessoa e não o bem em si, para não ensejar dúvidas da plena disponibilidade dos demais direitos titularizados pelos outros condôminos.

Tratando-se de proprietário casado, é preciso verificar se o bem é comum ou se pertence exclusivamente a um dos cônjuges. A cautela é importante porque o CPF do cônjuge não proprietário pode figurar na matrícula e no indicador pessoal, o que provocaria o cruzamento de dados com a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), mas não autorizaria esta averbação.

2. Efeitos

A indisponibilidade impede, em regra, a prática de atos de renúncia, de transmissão do bem e de instituição de direitos reais, pois só pode onerar quem pode alienar, nos termos do artigo 1.420 do Código Civil.

A medida se impõe tanto para os atos de origem onerosa, quanto para os atos de origem gratuita, sejam estes voluntários (doação) ou involuntários (inventário). Não impede, deste modo, a prática de atos de registro que não acarretam a transmissão do bem, a exemplo do registro da penhora. De igual modo, não inviabiliza a prática de atos de averbação, tais como as retificações de área e medidas perimetrais¹, ressalvada as já mencionadas hipóteses de cessão de direitos hereditários e a cessão do direito real de aquisição.

Nesta linha, a indisponibilidade não impede a averbação da localização do bem empenhado na respectiva matrícula, pois nesta hipótese a garantia ofertada é o bem móvel e não o imóvel em que ele se localiza. Cabe à serventia apenas o controle da indisponibilidade incidente sobre o patrimônio imobiliário nos termos do art. 2º do Provimento nº 39/2014/CNJ.

A inalienabilidade não impede o registro dos atos de servidão e de desapropriação, decorrentes de decisão judicial, pois nestas hipóteses o Estado substituiu a vontade das partes. Não impedirá, também, o registro do ato de usucapião – tanto judicial quanto extrajudicial. A diferença ocorre apenas quanto ao cancelamento desta inalienabilidade, que na hipótese do judicial poderá ser requerida pelo usucapiente e, na extrajudicial, permanecerá na matrícula até o cancelamento ser autorizado

¹ Embora não impeça a retificação, a circunstância de existir uma averbação de indisponibilidade pode ensejar o indeferimento, pois impõe maior cautela para a serventia, que poderá adotar meios para assegurar que esta retificação não seja utilizada como burla à restrição judicial por meio de implícita transmissão de parcela do bem.

pelo juízo que determinou a inalienabilidade (art. 21, §1º do Provimento nº 65/2017/CNJ).

Em razão de previsão expressa, a indisponibilidade impossibilita a estremação por parte do condômino que teve o seu direito atingido, mas não impede que os demais possam estremar suas respectivas parcelas (art. 1.154, inciso VII, do Provimento nº 93/2020/TJMG)

A regra da indisponibilidade comporta uma exceção: a alienação judicial, prevista no artigo 16 do Provimento nº 39/2014/CNJ. Essa alienação determinada judicialmente pode ser registrada em duas hipóteses:

- a) quando estabelecida pelo mesmo juízo que decretou a indisponibilidade;
- b) quando, embora proveniente de juízo diverso, conste expressamente do mandado que esta alienação prevalece sobre a indisponibilidade averbada.

Considerada a hipótese da alínea “b”, o título deve ser devolvido para manifestação judicial se, no mandado, não constar expressamente a prevalência sobre a indisponibilidade, ficando prorrogada a prenotação pelo prazo de 30 dias, contados a partir da efetivação desta comunicação (art. 16, parágrafo único, do Provimento em questão).

Deste modo, aconselha-se que, ainda que o título seja apresentado fisicamente pelo interessado, a serventia, além de expedir a nota devolutiva, promova diretamente a solicitação de manifestação judicial via Malote Digital, PJe ou outro meio idôneo, para que tenha como promover o controle deste prazo de prorrogação.

A denominada “prorrogação do prazo” pelo Provimento nº 39/2014/CNJ é, na verdade, uma causa interruptiva do prazo, que afasta a incidência do artigo 206 da Lei nº 6.015/1973. Promovida a comunicação ao juízo competente, inicia-se o prazo de 30 dias para manifestação. Decorrido este prazo, começa a fluir o prazo para registro ou para intimação do apresentante para complementar os emolumentos, caso ele tenha feita a opção por sua postergação.

3. Indisponibilidade incidente sobre direitos de apenas um dos cônjuges

Como já salientado, quando a ordem de indisponibilidade se destinar a apenas um

dos cônjuges, ela não poderá ser averbada em bens particulares do outro – ainda que, nesta matrícula, conste a qualificação completa do cônjuge alvo da oneração.

No tocante aos bens comuns, o conteúdo da averbação de indisponibilidade deve ser claro em afirmar que atinge os direitos de um dos cônjuges e não o imóvel por inteiro. Contudo, embora a indisponibilidade atinja apenas o direito de um dos cônjuges, o bem não poderá ser alienado enquanto perdurar o estado de mancomunhão, pois até então será tratado como uma universalidade. Inclusive, o cônjuge não atingido pela ordem só poderá alienar sua fração ideal após eventual divórcio com a partilha do bem.

Por fim, nas matrículas antigas e nas transcrições em que não seja possível verificar o regime de bens do casal, a ordem de indisponibilidade deverá ser averbada quanto a possíveis direitos daquele cônjuge cuja indisponibilidade foi decretada.

4. A indisponibilidade em bens alienados fiduciariamente

Conforme entendimento majoritário entre os civilistas, o registro da alienação fiduciária transfere a propriedade resolúvel para o credor fiduciário. Deste modo, poderão ser feitas averbações de indisponibilidade em nome do credor fiduciário nestas matrículas. Poderá, ainda, ser feita a averbação de indisponibilidade em nome do devedor fiduciante, sugerindo-se que a averbação mencione que a indisponibilidade se destina ao direito real de aquisição – direitos que o fiduciante titulariza na matrícula.

A distinção entre estas indisponibilidades reside no fato de que a indisponibilidade que se restringe aos direitos fiduciários não impede a futura consolidação da propriedade e nem a venda do imóvel para realização da garantia, nos termos do artigo 27, § 11, da Lei nº 9.514/1997.

5. A indisponibilidade na Reurb

O art. 1.137 do Provimento nº 93/2020/TJMG determina que a existência de direitos reais ou de constrições judiciais, inclusive as averbações de bloqueio e de indisponibilidade, inscritos nas matrículas atingidas pela Reurb não impedem o registro da CRF e da titulação dos ocupantes por legitimação fundiária ou de posse. O Código de Normas reproduz expressa autorização do art. 74 da Lei nº 13.465/2017:

Art. 74. Serão regularizadas, na forma desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constringências judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana.

A autorização para registro da regularização fundiária decorre do cumprimento da fase de notificação, ou seja, o juízo emissor da ordem ou o credor de direito em matrícula deve ser expressamente notificado, nos termos dos arts. 31, §1º, e 20 da Lei nº 13.465/2017, não se admitindo notificação por edital do juízo.

A única ordem judicial que impede o registro da regularização fundiária é aquela que expressamente se refira ao processo de Reurb objeto de registro, determinando que o oficial não realize o registro da CRF.

Após o registro da CRF, as matrículas filhas ou as unidades não tituladas que derivem de matrícula de origem com indisponibilidade devem receber o transporte de todas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária, nos termos do art. 23, §3º, da Lei nº 13.465/2017.

No que toca ao registro da legitimação fundiária, o art. 23 da Lei nº 13.465/2017 determina expressamente que no registro da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

Se o registro da legitimação fundiária é realizado na matrícula matriz da Reurb, a nova matrícula é aberta diretamente em nome do ocupante sem transporte de qualquer ônus. Todavia, se o oficial optar por titular diretamente na matrícula filha, deve-se abrir a matrícula em nome do titular de origem, realizar o transporte do ônus para depois titular o atual ocupante eliminando os ônus eventualmente existentes.

Já no registro da legitimação de posse, o oficial deverá transportar a indisponibilidade para a unidade titulada, considerando que somente com a conversão da posse em propriedade que o imóvel ficará livre de ônus, conforme art. 25, § 2º, da Lei nº 13.465/2017, mantidas as indisponibilidades que dizem respeito ao próprio beneficiário.

6. Espécies de ordens de indisponibilidade

- a) Ordem de indisponibilidade genérica: em regra, engloba todos os bens do indivíduo, limitando sua disposição e oneração, podendo atingir bens imóveis e direitos reais sobre imóveis do devedor.
- b) Ordem de indisponibilidade específica: é aquela que recai sobre bem específico e individualizado.
- c) Ordem de indisponibilidade tendo como parâmetro determinado valor: é a que especifica um limite de valor para a referida indisponibilidade.
- d) Ordem de indisponibilidade que vise a sustação do registro de título: tem por fim evitar o registro de um título.

7. Atos registrais

Conforme o art. 851 e o art. 852 do Provimento nº 93/2020/TJMG, recebida a ordem de indisponibilidade, o registrador deverá prenotá-la e, após, proceder a buscas no indicador a fim de localizar todos os imóveis pertencentes ao devedor ou os imóveis específicos indicados na ordem, realizando as averbações de indisponibilidades sobre os imóveis encontrados.

Em regra, eventuais títulos já constantes do protocolo deverão ter sua prioridade assegurada. Todavia, em caso de ordens anteriores ao protocolo que não tenham sido averbadas na transcrição ou na matrícula em razão de ausência ou erro dos parâmetros de busca e identificação da CNIB, a ordem de indisponibilidade deverá ser lançada em primeiro lugar, devendo o título de transmissão ser devolvido. Uma vez averbada, o oficial deverá informar o ato junto à CNIB, em campo próprio, ou oficiar o juízo emissor da ordem acerca da conclusão do procedimento.

Na hipótese de a ordem de indisponibilidade ter como parâmetro determinado valor, a teor do previsto no art. 851, §1º, do Provimento nº 93/2020/TJMG, o oficial deve comunicar à autoridade judicial as matrículas pertencentes ao devedor para que ela defina sobre quais deverá ser averbada a indisponibilidade, mantendo os efeitos da prenotação até o recebimento da resposta.

Com relação às ordens que tenham por fim a sustação ou a abstenção de registro ou a averbação decorrente de título que já esteja tramitando no registro imobiliário,

recebida a ordem, o protocolo do título será suspenso e sua prenotação ficará prorrogada até que a indisponibilidade seja cancelada, devendo ser anotada a ocorrência no campo de anotações do Livro 1 - Protocolo. Portanto, a ordem de indisponibilidade será lançada antes do registro do título (art. 851, §4º, do Provimento nº 93/2020/TJMG).

Observe-se, ainda, que caso o título que se deva sustar ou abster de registro ainda não tenha sido apresentado junto ao protocolo, o Oficial deverá, em atenção ao princípio da concentração, averbar a ordem judicial na matrícula do imóvel, visando dar publicidade à informação nas certidões expedidas (art. 851, §5º, do Provimento nº 93/2020/TJMG).

Os nomes das pessoas cujos bens forem tornados indisponíveis também deverão constar no Livro nº 5 – Indicador Pessoal até o recebimento da ordem de cancelamento, mesmo que não haja imóveis ou direitos registrados em nome da pessoa na serventia (art. 852 do Provimento nº 93/2020/TJMG).

De acordo com o art. 13 do Provimento nº 39/2014/CNJ, o cadastramento da ordem de indisponibilidade é realizado tendo como parâmetro o CPF da pessoa física ou o CNPJ da pessoa jurídica. Portanto, em caso de transcrições ou matrículas que não constem a informação do CPF ou do CNPJ de seu titular, o oficial só averbará a indisponibilidade se não houver risco de se tratar de pessoa homônima. Caso este lançamento não seja realizado, o nome da pessoa permanecerá lançado no Livro 05 – Indicador Pessoal, aguardando que outros elementos constantes do registro relativos ao titular permitam o lançamento da ordem encaminhada.

8. Averbação da indisponibilidade

Será promovida uma prenotação por processo judicial (código 4701/tipo de tributação 60)² que determine a indisponibilidade, independentemente do número de averbações que serão praticadas, com supedâneo no artigo 740 do Provimento nº 93/2020/TJMG.

Será realizada uma averbação sem conteúdo financeiro (código 4135/tipo de tributação 60) e por CPF, ou seja, por cada pessoa, condômina na matrícula, que teve o seu nome indisponibilizado. Essa regra comporta uma exceção: se casados,

² Considerando a ausência do código de tributação específico para a prática do ato em questão, sugere-se o uso do 60 até que seja divulgado o novo código que se amolde melhor ao ato, ficando a critério do registrador tal adoção.

será feita uma única averbação para ambos os CPFs.

Também serão lançados os arquivamentos com postergação da cobrança. Como ocorre a postergação da cobrança de emolumentos, não será verificada, por ocasião da averbação da indisponibilidade, qualquer situação concernente à isenção tributária. O ato será praticado com previsão de postergação, devendo a questão da isenção ser apreciada somente no momento do futuro cancelamento.

9. Do cancelamento da indisponibilidade

Com a alteração legislativa promovida pela Lei nº 24.632/2023, acrescentado o art. 2º A, §7º, à Lei nº 15.424/2004, ficou estabelecido que os valores devidos pela prática dos atos de indisponibilidade de bens serão pagos por ocasião do cancelamento, pela parte sucumbente ou pelo interessado, de acordo com os valores vigentes à época do pagamento.

Portanto, recolhido os emolumentos, independentemente da subscrição de requerimento pelo interessado, que poderá, deste modo, promovê-lo da forma verbal, o oficial imprimirá a ordem de cancelamento da CNIB e fará a averbação na matrícula consignando o recolhimento dos valores devidos pelo ato de cancelamento e pelo lançamento da ordem de indisponibilidade efetuada anteriormente.

Ressalta-se que, enquanto para a averbação da indisponibilidade, a ordem na CNIB já é suficiente para ensejar a instauração do protocolo por parte da serventia. A averbação do cancelamento pressupõe provocação pessoal, ainda que verbal, do interessado.

9.1. Selos, cobrança e códigos

Código do Ato	Nome do Ato	Justificativa
4701	Prenotação	Refere-se ao selo do protocolo do ato de cancelamento.
4701	Prenotação	Refere-se ao selo do protocolo do ato de indisponibilidade já praticado e que só agora será cobrado.

4135	Cancelamento da indisponibilidade	
4135	Lançamento de indisponibilidade	Refere-se ao selo do ato de indisponibilidade já praticado e que só agora será cobrado.
8101	Arquivamento	Refere-se a soma dos arquivos do protocolo de cancelamento, acrescidos dos arquivos do protocolo de indisponibilidade, que só agora serão cobrados.
8401	Certidão de inteiro teor	Uma para cada matrícula objeto de cancelamento.

Oportuno ressaltar que a serventia deverá se atentar para as hipóteses em que o interessado goza da isenção do recolhimento de emolumentos e de TFJ, desde que a documentação comprobatória da isenção seja apresentada pelo interessado, o que poderá ensejar a gratuidade do ato de cancelamento e, inclusive, dos atos que tiveram sua cobrança postergada.

10. Conclusão

Uma vez apontadas todas essas considerações, RECOMENDA-SE o cumprimento e que atendam às decisões e às orientações para alinhamento dos procedimentos em todas as serventias.

Revoga-se a Nota Técnica nº 05/2019.

COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS