(447/2025-E)

EMENTA: Recurso Administrativo. Indisponibilidade de bens. Pretensão de inaplicabilidade do princípio *tempus regit actum.* Recurso desprovido, com determinação.

I. Caso em Exame

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que manteve a negativa de ingresso do Termo de Cessão para Transferência da Garantia Fiduciária sobre imóvel, em razão de ordens de indisponibilidade averbadas em nome do credor fiduciário original.

II. Questão em Discussão

2. Discute-se: (i) se prenotações anteriores vencidas autorizam a inobservância do princípio *tempus regit actum*; (ii) se os negócios jurídicos apresentados a registro imobiliário posteriormente à averbação das ordens de indisponibilidade, mas celebrados em tempo anterior, podem ingressar no fólio real; e (iii) se a demora na averbação das ordens de indisponibilidade, conforme análise da certidão de matrícula, acarreta providência disciplinar em face do Oficial.

III. Razões de Decidir

3. As exigências apresentadas nas precedentes notas devolutivas não foram atendidas no prazo de validade das prenotações, impedindo a aplicação do princípio da prioridade. 4. A existência de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001581-21.2022.8.26.0080 e o código 14A7F42.

ordens de indisponibilidade na matrícula do imóvel obsta o registro do termo de cessão, conforme o princípio *tempus regit actum.* 5. A demora na averbação das ordens de indisponibilidade configura, em tese, descumprimento dos deveres impostos pelo artigo 31, da Lei nº 8.935/1994, o que deve ser apurado pela Corregedoria Permanente da Serventia Imobiliária.

IV. Dispositivo e Tese

6. Recurso desprovido, com determinação.

Tese de julgamento: "1. A indisponibilidade de bens impede o registro de títulos de disposição ou oneração, mesmo que formalizados anteriormente. 2. Demora na averbação das indisponibilidades pode, em tese, configurar falta funcional, a ser apurada pela Corregedoria Permanente da Serventia".

Legislação Citada:

Código Civil, art. 1.246; Lei nº 10.406/2002, art. 1.228; Lei nº 8.935/1994, art. 31; Lei nº 6.015/1973, art. 247; Lei nº 13.097/2015, art. 54, III; NSCGJ, Cap. XX, Itens 403, 404, 407, 408 e 413; Código de Normas da CN-CNJ, com a alteração dada pelo Provimento nº 188/2024.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível nº 1001755-32.2022.8.26.0338, Rel. Des. Fernando Antonio Torres Garcia, Conselho Superior de Magistratura, j. 31/10/2024; TJSP, Apelação Cível

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001581-21.2022.8.26.0080 e o código 14A7F42.

nº 1027485-33.2021.8.26.0224, Rel. Des. Fernando Antonio Torres Garcia, Conselho Superior de Magistratura, j. 31/08/2023; TJSP, Apelação Cível nº 1039545-36.2019.8.26.0506, Rel. Des. Ricardo Anafe, Conselho Superior de Magistratura, j. 04/05/2021.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação (fls. 178/192), interposto por **BRD – BRASIL DISTRESSED CONSULTORIA EMPRESARIAL S.A**. contra a r. sentença (fls. 172/175) proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Cabreúva – SP, que julgou procedente a "dúvida" e manteve a negativa de ingresso, no fólio real, do Termo de Cessão para Transferência da Garantia Fiduciária sobre o imóvel de matrícula nº 120 da referida serventia, em que o credor fiduciário Banif - Banco Internacional do Funchal (Brasil) S.A. figurou como cedente e a recorrente figurou como cessionária.

A recorrente alega, em síntese, que, desde março de 2021, tenta regularizar a transferência da garantia fiduciária para sua titularidade, obstada pelo Oficial, sob a alegação da existência de diversas ordens de indisponibilidade averbadas em nome do credor fiduciário original – Banif - Banco Internacional do Funchal (Brasil) S.A. Diz que referidas indisponibilidades somente foram averbadas em abril e junho de 2022, ou

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001581-21.2022.8.26.0080 e o código 14A7F42.

seja, mais de um ano após a primeira prenotação e que, a cada apresentação dos documentos, era surpreendida com novas exigências do Registrador de Imóveis. Defende a não aplicação do princípio do *tempus regit actum,* aduzindo, assim, que as indisponibilidades gravadas na matrícula do imóvel não podem subsistir a quem deixou de ser proprietário fiduciário há 07 anos. Insiste em que as indisponibilidades surgidas recentemente não podem atingi-la, já que a alienação ocorreu anteriormente às ordens de indisponibilidade. Pede, por fim, a reforma da sentença (fls. 178/192).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 217/219).

Por decisão de fls. 221/222, reconheceu-se a incompetência do C. Conselho Superior da Magistratura para a análise do recurso, o que ensejou a redistribuição dos autos a esta E. Corregedoria Geral da Justiça.

É o relatório.

Inicialmente, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo, previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Como decidido a fls. 221/222, o processo de dúvida só tem pertinência quando o ato pretendido é de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso em que a pretensão é de praticar ato de averbação, de sorte que a competência para a análise do recurso é desta CGJ.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001581-21.2022.8.26.0080 e o código 14A7F42.

Superada a questão, passa-se à análise do recurso.

A recorrente quer averbar na matrícula nº 120 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Cabreúva – SP, o Termo de Cessão de Crédito firmado entre a credora fiduciária Banif - Banco Internacional do Funchal (Brasil) S/A e EMF3 Consultoria e Participações Ltda., com referência ao crédito junto à proprietária, Empreendimentos Turísticos Cabreúva Ltda. (fls. 06/09), o qual, por sua vez, foi cedido à ora suscitante, BRD – Brasil Distressed Consultoria Empresarial S/A, conforme termo copiado a fls. 10/14.

O título foi apresentado em 05/03/2021 e devolvido com diversas exigências, conforme nota devolutiva nº 7.032 (fls. 131/133).

A requerente reapresentou o título em 29/09/2021, que foi devolvido com novas exigências, conforme nota devolutiva nº 7.547 (fls. 136/138).

Outras reapresentações ocorreram, com novas exigências: (i) em 14/12/2021, nota devolutiva de nº 7.738/2021 (fls. 139/140); (ii) em 30/03/2022, nota devolutiva de nº 8.008 (fls. 141/142); (iii) em 13/05/2022, nota devolutiva de nº 8.139 (fls. 143/144); (iv) em 14/07/2022, nota devolutiva de nº 8.300 (fls. 145/146), e finalmente, (v) em 23/08/2022, nota devolutiva de nº 8.453, que ensejou a instauração do pedido de providências, nos termos seguintes (fls. 79/80):

> "*(...)*
>
> ***1. Em caráter de reiteração**: O registro restou prejudicado, pois na matrícula nº 120 das Av. 09 a 27, 29 a 31 e 33,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001581-21.2022.8.26.0080 e o código 14A7F42.

*consta averbações de **INDISPONIBILIDADE em nome de BANIF – BANCO INTERNACIONAL DO FUNCHAL (BRASIL)**. (Princípio da disponibilidade, artigo 1.228, da Lei nº 10.406/02 e item 122, do Capítulo XX das NSCGJ).*

*1.1 Consta no Cap XX, item 412.2, das NSCGJ consta que: **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 do CNPJ, a averbação de indisponibilidade somente poderá ser feita desde não haja risco de tratar-se de pessoa homônima**. e ainda neste sentido Processo n°. 1051298-39.2022.8.26.0100, da 1ª Vara de Registros Públicos da Comarca de São Paulo/SP, data do julgamento 15/06/2022: **Assim e notadamente pelo princípio do tempus regit actum, ainda que a aquisição e o pagamento tenham ocorrido anteriormente, o título não pode ser levado a registro em virtude da existência das indisponibilidades da matrícula, não cabendo, neste âmbito, qualquer juízo de valor sobre as medidas restritivas, as quais devem ser debatidas nos autos em que determinadas**.; e Apelação Cível n°. 1008790-78.2022.8.26.0100, da 1ª Vara de Registros Públicos da Comarca de São Paulo/SP, data do julgamento 08/03/2022: **Assim e notadamente pelo princípio do tempus regit actum, ainda que a aquisição e o pagamento tenham ocorrido anteriormente, o título não***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001581-21.2022.8.26.0080 e o código 14A7F42.

pode ser levado a registro em virtude da existência das indisponibilidades da matrícula e da ausência de autorização judicial de prevalência, não cabendo, neste âmbito, qualquer juízo de valor sobre as medidas restritivas, as quais devem ser debatidas nos autos em que determinadas. A via administrativa, como se sabe, não se presta a rever decisões proferidas em sede judicial*. (CGJSP – Processo n°. 1012834-82.2015.8.26.0037, data do julgamento 02/06/2016 – Relator Manoel de Queiroz Pereira Calças; CSMSP – Apelação Cível n°. 0043598-78.2012.8.26.0100, data do julgamento 26/09/2013 – Relator José Renato Nalini)".*

Nenhum reparo merece o r. *decisum.*

A recorrente insiste no ingresso do Termo de Cessão de Crédito na matrícula imobiliária, sob o fundamento da inaplicabilidade do princípio *tempus regit actum*, uma vez que referida cessão teria sido firmada antes das averbações das ordens de indisponibilidade e antes da primeira prenotação do título no registro imobiliário.

Segundo o que alega, as indisponibilidades somente foram averbadas em abril e junho de 2022, mais de um ano após a primeira apresentação do título a registro, em março de 2021, conforme prenotação de nº 17.227, e que deu origem à nota de exigência de nº 7.032 (fls. 131/132).

Mas não tem razão.

Em que pese o título ter sido apresentado inicialmente em 05/03/2021 (fls. 131/133), é certo que as exigências apresentadas na

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001581-21.2022.8.26.0080 e o código 14A7F42.

correspondente nota devolutiva (nº 7.032) não foram atendidas no prazo de validade da prenotação. E isso também ocorreu em todas as reapresentações do título, com exceção da última delas, que deu ensejo ao presente pedido de providências.

Quer dizer, apenas na última prenotação (nº 19.642 de 23/08/2022, nota de devolução nº 8.453) a parte requereu a "suscitação da dúvida", de modo que não ocorreu a prorrogação do prazo de validade das prenotações anteriores, impedindo a aplicação do princípio da prioridade em favor da recorrente.

Assim é que, ao tempo da última apresentação do título a registro, já existiam as averbações das indisponibilidades na matrícula do imóvel a obstar o ingresso do instrumento no fólio real.

Neste cenário, não há que se falar em inaplicabilidade do princípio *tempus regit actum.*

O fato da cessão de crédito ser anterior às averbações das ordens de indisponibilidade averbadas na correspondente matrícula não determina o ingresso do título no fólio real.

Com efeito, a análise do título apresentado a registro está sujeita ao princípio *tempus regit actum* (Apelação Cível n. 115-6/7, rel. José Mário Antonio Cardinale; Apelação Cível n. 777-6/7, rel. Des. Ruy Camilo, n. 530-6/0, rel. Des. Gilberto Passos Freitas, e Apelação Cível n. 0004535-52.2011.8.26.0562, rel. Des. José Renato Nalini).

Dizendo de outro modo, é a data da prenotação que marca o início do procedimento registral, cabendo ao Registrador, quando da qualificação, observar as normas vigentes na referida data (prenotação), e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001581-21.2022.8.26.0080 e o código 14A7F42.

não as que vigoravam no momento da celebração do negócio ou da formação do título e muito menos aquelas vigentes em momento posterior.

Dessa forma, a existência de ordens de indisponibilidade que recaem sobre o imóvel ou direitos a ele relativos obsta o registro do termo de cessão, ainda que a averbação tenha ocorrido muito após sua lavratura.

Nesse sentido, já decidiu o C. Conselho Superior da Magistratura, na Apelação nº 29.886-0/4, Relator Desembargador MARCIO MARTINS BONILHA: "*A indisponibilidade de bens é forma especial de inalienabilidade e impenhorabilidade, impedindo o acesso de títulos de disposição ou oneração, ainda que formalizados anteriormente à decretação da inalienabilidade*". (grifei)

Assim, ao menos sob o ponto de vista dos princípios registrais, os requisitos de validade e eficácia do título são observados ao tempo da prenotação (art. 1.246 do Código Civil):

> "*Art. 1246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro e este o prenotar no protocolo*."

Consoante dispõe o item 413 do Capítulo XX, das NSCGJ:

> "*413. As indisponibilidades averbadas nos termos do Provimento CG. 13/2012 e CNJ nº 39/2014 e na forma do § 1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a inscrição de constrições judiciais, assim como não impedem o registro da alienação judicial do imóvel.*

Como se vê, as indisponibilidades averbadas só não

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001581-21.2022.8.26.0080 e o código 14A7F42.

impedem a inscrição de constrições judiciais e o registro da alienação judicial do bem, mas, no presente caso, não se tem pleito de inscrição de constrição judicial nem de registro de alienação judicial do imóvel.

Diversos são os precedentes do Colendo Conselho Superior da Magistratura no sentido da impossibilidade de registro em razão da transmissão voluntária:

> *"Registro de imóveis – Dúvida – Recusa de ingresso de escritura de venda e compra de parte ideal correspondente a dois décimos do bem. Orientação da Corregedoria Geral da Justiça pela impossibilidade de registro de venda de parte ideal por caracterizar possível fraude à lei do parcelamento do solo – Caso concreto que não envolve novo parcelamento, mas venda de parte ideal nas condições originalmente estabelecidas pelos condôminos, anteriormente à entrada em vigor da Lei n.6.766/79 e sem referência a localização específica ou metragem definida para cada copropriedade – Elementos suficientes para afastar, na espécie, a aplicação do item 166 do Capítulo XX das NSCGJ. Averbação de indisponibilidade de bens em nome do vendedor – Medida acautelatória que impede o registro de alienação voluntária, ainda que a escritura tenha sido lavrada anteriormente, uma vez que a qualificação registral é levada a efeito no momento da apresentação do título para registro (tempus regit actum). Averbação de penhora para garantia de execução – Constrição que não impede a alienação do imóvel. Dúvida procedente Recurso não provido".* (TJSP; Apelação Cível

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001581-21.2022.8.26.0080 e o código 14A7F42.

1001755-32.2022.8.26.0338; de minha relatoria; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Data do Julgamento: 31/10/2024).

"REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA – ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA - ORDEM DE INDISPONIBILIDADE QUE OBSTA O REGISTRO DA ALIENAÇÃO VOLUNTÁRIA – PRINCÍPIO DA INSCRIÇÃO – ÓBICE MANTIDO - DÚVIDA PROCEDENTE – RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO." (TJSP; Apelação Cível 1027485-33.2021.8.26.0224; Relator(a): Fernando Antonio Torres Garcia (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Data do Julgamento: 31/08/2023).

"Registro de Imóveis. Dúvida. Partilha 'causa mortis'. Escritura pública. Renúncia por herdeiro contra o qual pesavam indisponibilidades decorrentes de ordens jurisdicionais. Cessão de parte dos bens do espólio a filho desse herdeiro. Óbice aos pretendidos registros decorrentes da partilha Indisponibilidade que, entretanto, não impunha ao herdeiro o dever de aceitar. Fraude contra credores e fraude à execução que não podem ser apreciadas na via administrativa. Apelação a que se dá provimento para, afastado o óbice e reformada a r. sentença, permitir os registros almejados". (TJSP; Apelação Cível 1039545-36.2019.8.26.0506; Relator(a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Data do Julgamento:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001581-21.2022.8.26.0080 e o código 14A7F42.

04/05/2021).

Conclui-se, portanto, que o óbice apresentado pelo Oficial de Registro deve prevalecer.

Por oportuno, a certidão de matrícula ostenta 22 averbações de ordens de indisponibilidades vigentes, sendo a primeira delas averbada em 04 de abril de 2022 (AV.9 – fls. 86), e a última em 01 de setembro de 2022 (AV.34 – fls. 91).

Da certidão de matrícula também se extrai a demora na prática dos atos de averbação referentes a algumas ordens de indisponibilidade, valendo mencionar a averbação 27, efetivada em 04/04/2022, mas determinada em 26/04/2018 (fls. 90). Outras ordens também foram averbadas tardiamente (AVs.11 a 26).

E muito embora seja intransponível o óbice apresentado pelo registrador, é preciso anotar que a ordem de indisponibilidade genérica ou específica de determinado imóvel deve ser prenotada e averbada, respeitada a ordem de protocolo, nos expressos termos do artigo 247, da Lei de Registros Públicos. A propósito, dispõem as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Capítulo XX do Tomo II, Item 9, b, 23:

> *"9. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:*
> *(...)*
>
> *b) a averbação de:*
>
> *(...)*
>
> *23. ordens judiciais e administrativas que determinem indisponibilidades de bens;"*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001581-21.2022.8.26.0080 e o código 14A7F42.



Também sobre o tema, prevê o Código de Normas da CN-CNJ, com a alteração dada pelo Provimento nº 188/2024:

> *"Art. 320. A Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) é administrada e mantida pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), cuja operação será acompanhada e fiscalizada pela Corregedoria do Conselho Nacional de Justiça, pelas Corregedorias Gerais da Justiça dos Estados e do Distrito Federal e pelas Corregedorias Permanentes dos serviços extrajudiciais de notas e de registros, no âmbito de suas respectivas competências. (redação dada pelo Provimento n. 188, de 4.12.2024)*
>
> *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. (incluído pelo Provimento n. 188, de 4.12.2024)*
>
> *§ 1º O cadastramento das ordens será realizado pelo número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou do número de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), com propósito de afastar risco de homonímia. (incluído pelo Provimento n. 188, de 4.12.2024)*
>
> *§ 2º Terão acesso à CNIB todas as autoridades judiciárias e administrativas autorizadas em lei a decretarem a indisponibilidade de bens. (incluído pelo Provimento n. 188, de 4.12.2024)*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001581-21.2022.8.26.0080 e o código 14A7F42.

(...)

Art. 320-E. Todas as ordens de indisponibilidade e de cancelamento deverão ser encaminhadas aos oficiais de registro de imóveis, exclusivamente, por intermédio da CNIB, vedada a utilização de quaisquer outros meios, tais como mandados, ofícios, malotes digitais e mensagens eletrônicas. (incluído pelo Provimento n. 188, de 4.12.2024)

Parágrafo único. As ordens de indisponibilidade e de cancelamento com cadastramento incompleto serão exibidas na tela inicial da autoridade responsável, para a devida complementação, no prazo de 90 (noventa) dias, sob pena de exclusão. (incluído pelo Provimento n. 188, de 4.12.2024)

Art. 320-F. A consulta ao banco de dados da CNIB será obrigatória para todos os notários e registradores de imóveis, no desempenho de suas atividades, bem como para a prática dos atos de ofício, nos termos da Lei e das normas regulamentares, devendo o resultado da consulta ser consignado no ato notarial. (incluído pelo Provimento n. 188, de 4.12.2024)

Parágrafo único. A existência de ordem de indisponibilidade não impede a lavratura de escritura pública, mas obriga que as partes sejam cientificadas, bem como que a circunstância seja consignada no ato notarial. (incluído pelo Provimento n. 188, de 4.12.2024)

(...)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001581-21.2022.8.26.0080 e o código 14A7F42.

Art. 320-I. Os oficiais de registro de imóveis deverão consultar, diariamente, a CNIB e prenotar as ordens de indisponibilidade específicas relativas aos imóveis matriculados em suas serventias, bem como devem lançar as indisponibilidades sobre o patrimônio indistinto na base de dados utilizada para o controle da tramitação de títulos representativos de direitos contraditórios. (incluído pelo Provimento n. 188, de 4.12.2024)

§ 1º Ficam dispensadas da verificação diária prevista no caput deste artigo as serventias extrajudiciais que adotarem solução de comunicação com a CNIB via API (Application Programming Interface). (incluído pelo Provimento n. 188, de 4.12.2024)

§ 2º Verificada a existência de bens no nome cadastrado, a indisponibilidade será prenotada e averbada na matrícula ou transcrição do imóvel. Se o imóvel houver passado para outra circunscrição de registro de imóveis, certidão deverá ser encaminhada ao atual registrador, acompanhada de comunicado sobre a ordem de indisponibilidade. Não sendo possível a abertura da matrícula na circunscrição atual, a averbação será realizada na serventia de origem. (incluído pelo Provimento n. 188, de 4.12.2024)

§ 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. (redação dada pelo Provimento n. 190, de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001581-21.2022.8.26.0080 e o código 14A7F42.

25.4.2025)"

Por sua vez, as regras trazidas pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça estabelecem:

> *"403. A Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) funcionará no Portal Eletrônico publicado sob o domínio http://www.indisponibilidade.org.br, desenvolvido mantido e operado, perpetua e gratuitamente, pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), na Central Registradores de Imóveis, sob contínuo acompanhamento, controle e fiscalização pela Corregedoria Geral da Justiça e pelos Juízos Corregedores Permanentes.*
>
> *404. A Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) é constituída por Sistema de Banco de Dados Eletrônico (DBMS) que será alimentado com as ordens de indisponibilidade decretadas pelo Poder Judiciário e por órgãos da Administração Pública, desde que autorizados em Lei.*
>
> *(...)*
>
> *407. A consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) será obrigatória para todos os notários e registradores do Estado, no desempenho regular de suas atividades e para a prática dos atos de ofício, nos termos da Lei.*
>
> *408. Os oficiais de registro de imóveis verificarão,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001581-21.2022.8.26.0080 e o código 14A7F42.

obrigatoriamente, pelo menos, na abertura e no encerramento do expediente, se existe comunicação de indisponibilidade de bens e farão a importação dos dados (XML) ou impressão do arquivo para o respectivo procedimento registral."

Cabe ao Oficial de Registro, no tempo oportuno, prenotar e averbar as ordens de indisponibilidade existentes em nome do titular de domínio do imóvel, já que é sua obrigação acessar a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) e importar os dados ou impressão do arquivo para o respectivo procedimento registral, diariamente, o que, na espécie, não se verificou.

Vale recordar que, segundo o inciso III do artigo 54, da Lei n. 13.097, de 19 de janeiro de 2015 (assim chamada "da concentração na matrícula"), a *indisponibilidade* é oponível tão somente quando for objeto de averbação.

A demora na averbação das indisponibilidades configura, em tese, falta funcional decorrente da inobservância das prescrições legais ou normativas (art. 31, Lei nº 8.935/1994), o que deve ser apurado pela Corregedoria Permanente da Serventia Imobiliária, mediante encaminhamento das principais peças dos autos pela Dicoge, formando-se expediente de acompanhamento por esta Corregedoria Geral da Justiça.

Em suma, correta a exigência oposta pelo Oficial ao registro do Termo de Cessão de Crédito apresentado, é de rigor a manutenção da r. sentença proferida, com determinação de extração de cópias para apuração, pela Corregedoria Permanente, das razões da demora na prática dos atos de averbação das ordens de indisponibilidade

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001581-21.2022.8.26.0080 e o código 14A7F42.

averbadas na matrícula do imóvel tratado nos autos.

Ante o exposto, o parecer que apresento à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento, com determinação à Corregedoria Permanente para a apuração da demora na efetivação dos atos de averbação das ordens de indisponibilidade do imóvel objeto da matrícula nº 120 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Cabreúva – SP.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001581-21.2022.8.26.0080 e o código 14A7F42.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 17 de novembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001581-21.2022.8.26.0080

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e a ele **nego provimento**, **com determinação** à Corregedoria Permanente para a apuração da demora na efetivação dos atos de averbação das ordens de indisponibilidade do imóvel objeto da matrícula nº 120 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Cabreúva – SP.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Francisco Eduardo Loureiro. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001581-21.2022.8.26.0080 e o código 14B7245.