PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1045310-[redacted]

(358/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Indisponibilidade de Bens. Recurso improvido.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que negou requerimento para levantamento da indisponibilidade de bens imóveis, ao fundamento de que a constrição afeta o direito de terceiros de boa-fé ao registro de compromissos de compra e venda junto à matrícula e suas fichas complementares, demandando oposição de embargos de terceiros e custos adicionais para regularização das unidades.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se a indisponibilidade de bens imóveis decretada via CNIB pode ser levantada na via administrativa no âmbito da Corregedoria Permanente ou Geral.

III. **Razões de Decidir**

3. O recurso administrativo é a via correta para desafiar a sentença proferida em pedido de providências, conforme artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

4. As averbações de indisponibilidade são inscritas a partir da comunicação de indisponibilidade (CNIB) e de cumprimento obrigatório pelo Oficial de Registro de Imóveis. O cancelamento deve ser ordenado pela mesma autoridade que decretou a indisponibilidade. Inviabilidade de o cancelamento ser ordenado na esfera administrativa pelo Juiz Corregedor Permanente, invadindo a seara jurisdicional e investigando a boa-fé subjetiva dos promissários compradores.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso improvido.

Tese de julgamento: 1. A indisponibilidade de bens decretada judicialmente deve ser cumprida pelos registradores, não cabendo cancelamento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045310[redacted] e o código 13DDB3D.

administrativo. [redacted] levantamento das indisponibilidades deve ser feito nos procedimentos judiciais onde foram decretadas.

Jurisprudência Citada:

- TJSP, Recurso Administrativo nº 1010915-29.2023.8.26.0344, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 21.05.2025.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto pela [redacted] em face da r. sentença de fls. 314/318, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do [redacted] Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de [redacted] que, em pedido de providências, negou o levantamento da indisponibilidade averbada junto à matrícula nº [redacted] tendo como titular de domínio a [redacted] Imobiliários Ltda..

O recurso busca a reforma da sentença, ao fundamento de que a indisponibilidade de bens imóveis não individualizados, de forma indiscriminada, por comunicação via CNIB, fere direito líquido e certo dos adquirentes das unidades autônomas do empreendimento, que estão impossibilitados de exercer direitos fundamentais relacionados ao registro de contratos de venda e compra na matrícula [redacted] e suas fichas complementares, o que coloca em prejuízo a situação dos adquirentes e torna inviável e custoso o trabalho de regularização das unidades, diante da necessidade de oposição de embargos de terceiro, obtenção de decisão judicial e solicitação de baixa na matrícula e nas 300 fichas

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045310[redacted] e o código 13DDB3D.

complementares, sendo cobrados emolumentos para cada baixa, aumentando sobremaneira os custos financeiros. Alega que a determinação de indisponibilidade via CNIB não poderia alcançar todos os bens da devedora [redacted] Imobiliários Ltda., pelo fato de ser uma incorporadora que já comercializou várias de suas unidades e os valores são infinitamente superiores às dívidas exequendas, somado ao fato de ser ilegal o alcance da indisponibilidade a terceiros de boa-fé (fls. 340/348).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 362/364).

É o relatório.

Passo a opinar.

O recurso não merece provimento.

De início, em se tratando de expediente processado como pedido de providências perante a Corregedoria Permanente, não sendo caso de procedimento de dúvida registral envolvendo ato de registro em sentido estrito, é o recurso administrativo, e não a apelação, a via correta para desafiar a sentença proferida, nos termos do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Contudo, o erro na denominação não impede o conhecimento do recurso.

De acordo com os autos, a recorrente é Associação constituída para finalizar as obras do empreendimento [redacted] e promover a defesa dos interesses dos adquirentes das unidades autônomas do empreendimento, cuja incorporadora era a [redacted] Imobiliários Ltda., empresa que no decorrer da incorporação do empreendimento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045310[redacted] e o código 13DDB3D.

paralisou e descontinuou as obras.

A associação, então, tomou a frente do empreendimento e o finalizou, intentando Ação de Destituição de Incorporadora e Imissão na posse em face da Construtora-Ré, que tramitou perante a 2ª Vara Cível da Comarca de [redacted] sob o número 1041442-[redacted] obtendo a procedência da ação.

Imitida na posse e objetivando regularizar os contratos de compra e venda dos compradores das unidades autônomas, a Associação deparou-se com as negativas de registro dos compromissos de compra e venda perante o Oficial de Registro de Imóveis, relativamente às unidades comercializadas, junto à matrícula [redacted] ante a existência de averbação de indisponibilidade de bens da Construtora, inscrita a partir de comunicado disponibilizado na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), que possui contra si diversas ações judiciais.

Portanto, não se questiona que há impedimento para que os associados da requerente, adquirentes de direitos sobre as unidades, registrem seus contratos, notadamente de compromisso de compra e venda.

Ocorre que as indisponibilidades foram decretadas em ações judiciais movidas contra a proprietária do imóvel. Todas as averbações foram e são feitas com base na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB.

A medida é decretada por decisão judicial, que comunica diretamente à mencionada Central, em relação a qual os registradores do Brasil são obrigados a consultar diariamente.

Encontrando algum imóvel ou direito real disponível em seus assentos, em nome da atingida pela restrição, os Oficiais são obrigados ao cumprimento da averbação na matrícula respectiva. Não se

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045310[redacted] e o código 13DDB3D.



trata de faculdade, mas de obrigação do Registrador.

O procedimento é disciplinado pelo Provimento 39, de 25 de julho de 2014, da Corregedoria Nacional de Justiça e no Capítulo XX, Subseção XV, item 403 e seguintes das Normas de Serviço do Extrajudicial da E. Corregedoria Geral da Justiça.

De acordo com o § 2° do art. 8º do Provimento CNJ 39/2014, *"O responsável pela serventia, nos termos do art. 37, § 6º, da Constituição Federal, responderá pela reparação de danos ocasionados a terceiros pelo descumprimento de seus deveres previstos neste Provimento, sem prejuízo de eventual procedimento administrativo disciplinar, notadamente pelo descumprimento do previsto no* caput *deste artigo"*.

Já as NSCGJ disciplinam a CNIB da seguinte forma:

"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.

405. As indisponibilidades de bens determinadas por juízos do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deverão ser imediatamente cadastradas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), vedado o encaminhamento de ofícios ou mandados em papel a esta Corregedoria Geral da Justiça ou aos Oficiais de Registros de Imóveis.

405.1. Quando se tratar de indisponibilidade de imóvel determinado, a ordem será enviada diretamente à serventia de competência registral, com a indicação do nome do titular de domínio ou dos direitos reais atingidos, endereço do imóvel e o número da matrícula.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES, Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045310[redacted] e o código 13DDB3D.

406. As solicitações encaminhadas para comunicações genéricas de indisponibilidade de bens a oficiais registradores de imóveis, oriundas de autoridades judiciárias e administrativas deste e de outros Estados da Federação, serão devolvidas aos respectivos remetentes com a informação de que, para tal desiderato, devem utilizar o sistema ora instituído ou fazê-lo de forma específica, diretamente à serventia de competência registral, indicando o nome do titular de domínio ou direitos reais atingidos, o endereço do imóvel e o número da matrícula, salvo quando enviadas por membros dos Tribunais Superiores que poderão, a seu critério, encaminhar as ordens de indisponibilidade de bens imóveis, genéricas ou para incidir sobre imóveis específicos, para expedição de comunicado no Portal do Extrajudicial.

(...)

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, 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.

408.1. As serventias que optarem por solução de comunicação via WebService *estão dispensadas da verificação continuada, atendidas as determinações e normas técnicas de segurança utilizadas para integração de sistemas definidas pela Central*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045310[redacted] e o código 13DDB3D.

Registradores de Imóveis.

408.2. As ordens de cancelamentos de indisponibilidades permanecerão disponíveis na Central de Indisponibilidade de Bens e serão prenotadas mediante solicitação do interessado.

408.3. Protocolado título representativo de direito contraditório, deverá ser comunicada ao interessado a existência de averbação de indisponibilidade e a pendência de ordem de cancelamento não averbada.

408.4. Os emolumentos devidos pela averbação da indisponibilidade serão pagos quando da efetivação do cancelamento direto ou indireto da constrição, pelos valores vigentes à época do pagamento.

(...)

[redacted] *registradores de imóveis deverão, antes da prática de qualquer ato de alienação ou oneração, proceder à consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB).*

412.1. Os Oficiais do Registro de Imóveis deverão manter registros de todas as indisponibilidades em fichas do Indicador Pessoal (Livro nº 5), ou em base de dados informatizada off-line*, ou por solução de comunicação via* WebService*, destinados ao controle das indisponibilidades e consultas simultâneas com a de títulos contraditórios.*

412.2. 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.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045310[redacted] e o código 13DDB3D.

412.3. Em caso de aquisição de imóvel por pessoa cujos bens foram atingidos por indisponibilidade, deverá o oficial, imediatamente após o lançamento do registro aquisitivo na matrícula, promover a averbação da indisponibilidade, independentemente de prévia consulta ao adquirente."

No caso em exame, as indisponibilidades foram determinadas por Autoridade da Justiça do Trabalho, em processos de natureza jurisdicional e as ordens transmitidas pelo sistema criado em torno da CNIB, cumpridas pelos Registradores, cabendo à mesma autoridade judiciária o levantamento da restrição.

O procedimento está previsto nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, conforme itens 408.2 e 408.4, ambos do Capítulo XX, como exposto acima.

Os precedentes desta E. Corregedoria Geral da Justiça são no sentido de que a averbação só pode ser cancelada por ordem da mesma autoridade, descabendo à Corregedoria Geral ou à Corregedoria Permanente, em procedimento administrativo, ordenar o cancelamento da constrição emanada de outra autoridade. Nesse sentido, Recurso Administrativo nº 1010915-29.2023.8.26.0344, j. 21.05.2025, Rel. Des. Francisco Loureiro.

O fato de a requerente ter sido imitida na posse do imóvel incorporado é irrelevante, porque a proprietária continua sendo a [redacted] Imobiliários Ltda., contra a qual pesam as indisponibilidades averbadas.

Portanto, somente a autoridade judiciária que decreta a indisponibilidade tem competência para cancelar a averbação ou, antes,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045310[redacted] e o código 13DDB3D.

dispensar sua averbação na matrícula do interesse da recorrente. Ao registrador não cabe juízo de liberalidade em cumprir ou descumprir a ordem de indisponibilidade dos bens, a qual somente é transmitida via Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, mas que tem por fundo uma decisão judicial.

O presente feito tem natureza meramente administrativa e não pode invadir matéria já decidida ou própria da esfera jurisdicional. O levantamento das indisponibilidades deve ser feito nos respectivos procedimentos onde foram decretadas.

Inviável se mostra ao Juiz corregedor Permanente, na esfera administrativa, investigar a boa-fé subjetiva dos promissários compradores e determinar o levantamento de indisponibilidade decretada na esfera jurisdicional.

Nestes termos, não há amparo na pretensão recursal.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045310[redacted] e o código 13DDB3D.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 08 de setembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1045310-[redacted]

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**.

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 1045310[redacted] e o código 13F2DA6.