

Indisponibilidade de bens imóveis e seu cancelamento: o que mudou e como proteger seus direitos

Por Hilário Franklin, advogado,
23/08/2025

A indisponibilidade de bens é uma ferramenta judicial voltada à efetividade da execução: impede a alienação de imóveis enquanto se busca satisfazer um crédito. O **Superior Tribunal de Justiça (STJ)** consolidou que a inscrição na **CNIB** pode ser usada **também em execuções entre particulares**, mas **apenas de forma subsidiária** — depois de esgotadas as tentativas típicas de localização e constrição de bens. (REsp 1.963.178/SP; REsp 2.141.068/PR).

Em paralelo, a **Primeira Seção do STJ** definiu em **27/02/2025** (Tema **1.257**) que a **Lei 14.230/2021** se aplica aos processos em curso para regular a tutela de indisponibilidade em improbidade, permitindo **revisar medidas já concedidas** para adequá-las à legislação atual. Isso abre espaço para pedidos de **redução, substituição ou levantamento** quando houver **excesso ou desproporção**.

No **plano registral**, o **CNJ** modernizou o fluxo: o **Provimento 188/2024** e a **CNIB 2.0** (ago/2025) padronizam tanto o **cadastramento** quanto o **cancelamento** das ordens, por **CPF/CNPJ**, reduzindo homônimas e acelerando baixas regulares. Para **levantar** a indisponibilidade, é imprescindível uma **ordem expressa de cancelamento** do juízo/autoridade competente, a ser comunicada e **baixada** na CNIB.

No **Rio de Janeiro**, o **Conselho da Magistratura do TJRJ** orientou que, havendo pedido de indisponibilidade em curso, **não se registre** promessa de compra e venda até a decisão; e, se a indisponibilidade estiver decretada, o interessado deve **buscar o cancelamento judicial** para viabilizar o registro. (Proc. 0327233-22.2022.8.19.0001, 28/11/2024).

Por fim, convém separar o **“levantamento da indisponibilidade”** (natureza cautelar e processual) do **“cancelamento do registro por nulidade”**, hipótese excepcional apreciada pelo **STF** (04/12/2023) ao manter o poder do corregedor-geral para cancelar registro rural viciado — matéria diversa, mas relevante quando o problema é **a própria higidez do registro**.

Como atuamos: analisamos cada caso sob sigilo profissional, comprovando **subsidiariedade**, exigindo **proporcionalidade** (valor/prazo) e, quando cabível, requerendo **revisão ou levantamento** com a imediata **baixa na CNIB**. Quando o debate é registral, avaliamos também a via **correcional** adequada.