BOLETIM CRI

UM INFORMATIVO DE NOTÍCIAS E ATUALIZAÇÕES JURÍDICAS

ABR. 2025, EDIÇÃO 13



5 anos do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR



Provimento nº 190 do CNJ – Altera os artigos 122 e 320-I, bem como corrige o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça - CNN.



Projeto de Lei nº 1294/2025 – Prorrogação do prazo para realização de georreferenciamento de imóveis rurais.



Provimento CGJ nº 16/2025 – Altera a seção VIII do Capítulo XIII, Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

DECISÕES IMPORTANTES:

- **Formal de partilha – Partilha "per saltum" – Desrespeito à cláusula testamentária – Impossibilidade do registro.**
- **Indisponibilidade de bens em nome de cedentes – Ordem posterior à cessão não inscrita na matrícula – Possibilidade do registro.**
- **Título denominado como opção de compra e venda pode ser registrado como compromisso.**
- **Possibilidade do registro de escritura de união estável de pessoas maiores de 70 anos, pelo regime da comunhão de bens.**

NOTÍCIAS

5 anos do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR.

Em abril deste ano, o ONR completa 5 anos de existência se consolidando como o principal responsável pela modernização dos serviços extrajudiciais.

Por meio da Medida Provisória nº 759/2016, convertida na Lei nº 13.465/2017, o ONR foi criado para implementar e operar o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) no país, promovendo a integração digital dos Registros de Imóveis brasileiros.

Nesse período, a entidade impulsionou diferentes avanços que contribuíram para a agilização e eficiência do serviço prestado pelas Serventias Imobiliárias. Com o apoio do ONR, várias serventias já alcançaram as metas de digitalização dos acervos em papel. Nesse sentido, a criação do Programa de Inclusão Digital (PID) auxiliou na melhoria da infraestrutura tecnológica de cartórios de pequeno porte, oferecendo o necessário para a operação no meio digital. De acordo com o vice-presidente do ONR, Fernando Nascimento, o PID já beneficiou cerca de 1.300 serventias em todo o Brasil.

Outro avanço foi o desenvolvimento de soluções de inteligência artificial para agilizar a extração de dados de documentos antigos, como a ferramenta chamada de IARI (Inteligência Artificial para Registro de Imóveis), que facilita o cumprimento de prazos.

Também deve se destacar os sistemas integradores do Penhora Online e da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), que foram modernizados e conectados ao ONR, agilizando a comunicação entre os cartórios e outros órgãos.

Outro aspecto relevante da entidade é a atuação no combate à fraude e ao crime organizado, disponibilizando ferramentas que permitem a consulta integrada e segura das informações imobiliárias por autoridades e cidadãos, garantindo maior transparência nas transações imobiliárias e segurança para todo o sistema financeiro nacional.

Dentro desse cenário, o CRI Taubaté/SP tem o compromisso de se adequar à evolução tecnológica e se dedica ao uso correto e eficiente do ONR para oferecer um serviço rápido e seguro aos usuários da comarca.

Fonte:

https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/35007/onr-completa-cinco-anos-impulsionando-a-modernizao-do-registro-de-imveis—anoreg;

https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/35016/onr-celebra-cinco-anos-da-aprovao-do-seu-estatuto-com-avanos-estruturais-na-modernizao-do-registro-de-imveis--onr.



Fonte da imagem: https://inrpublicacoes.com.br

Projeto de Lei nº 1294/2025 – Prorrogação do prazo para realização de georreferenciamento de imóveis rurais.

Em março deste ano, a Deputada Daniela Reinehr (PL/SC) propôs o Projeto de Lei nº 1294/2025, com a finalidade de prorrogar o prazo para a realização de georreferenciamento de imóveis rurais, nos termos da Lei 10.267/2001, regulamentado pelo Decreto nº 4.449/2002.

A proposta pretende prorrogar por mais 3 anos o prazo para tornar obrigatório o georreferenciamento de imóveis rurais. Como justificação, o projeto de lei cita a falta de profissionais qualificados, os altos custos para os proprietários rurais e as dificuldades técnicas em determinadas regiões do país.

Atualmente, os imóveis rurais com mais de 25 hectares devem ser georreferenciados. No entanto, a partir de 20.11.2025 os imóveis rurais com menos de 25 hectares também entrarão na regra – ou seja, o georreferenciamento será obrigatório para todos os imóveis rurais. O prazo legal está previsto no Decreto Federal nº 9.311/2018, que alterou o Decreto nº 4.449/2002.

Se o PL nº 1294/2025 for promulgado, o prazo será prorrogado para, a princípio, o ano de 2028, a depender da data da publicação da lei.

Fonte:

https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2490693


Fonte da imagem: https://agriq.com.br

LEGISLAÇÃO E PROVIMENTOS

Provimento nº 190 do CNJ – Altera os artigos 122 e 320-I, bem como corrige o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça - CNN.

Recentemente, pelo provimento nº 188 do CNJ, foi alterado o Código Nacional de Normas – CNN para introduzir a denominada "CNIB 2.0", apresentando diversas inovações relacionadas à indisponibilidade de bens e sua respectiva averbação nas matrículas dos imóveis e, dentre elas, incluiu o artigo 320-I do CNN esclarecendo, à época, que a superveniência de ordem de indisponibilidade impedia o registro de títulos, ainda que anteriormente prenotados, salvo em caso de ordem judicial com previsão em contrário.

Contudo, com objetivo de aperfeiçoar as atividades dos serviços extrajudiciais, **o artigo 320-I §3º foi alterado** pelo provimento nº 190 para constar que: *"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".*

Assim, o atual entendimento em caso de superveniência de ordem de indisponibilidade, é que **não impede o registro do título prenotado antes da ordem expedida**, salvo decisão judicial em sentido contrário, determinando sua prioridade, o que virá de maneira clara na ordem emitida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB.



Fonte da imagem: https://www.almeidaeamaral.com.br/

Provimento CGJ nº 16/2025 – Altera a seção VIII do Capítulo XIII, Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Nos autos do processo nº 2019/00109323, a fim de adequar e atualizar o texto das Normas de Serviços Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado - NSCGJ para estar em conformidade com a Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD) e as disposições do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça, **foram alterados os itens e subitens** 129, 130, 132.5, 133.1, 133.2, 133.3, 133.4, 135, incisos I e II, 137, 139, 140, 148, 150, 150.1, 151 e 151.1, **incluído os itens e subitens** 127.1, 127.2,129.1, 130.2, 131.2, 131.3, 132.5.1, 135.1, 137.1, 137.2, 151.2, 152, 153 e 154, **renumerado os subitens** 133.5, 133.6, 133.7, 133.8 e 133.9, e **revogado** o subitem 150.2 da Seção VIII, Capítulo XIII das NSCGJ que tratam sobre o tratamento e a proteção dos dados pessoais relacionados à atuação dos notários e registradores.



Fonte da imagem: br.freepik.com

JURISPRUDÊNCIA

Apelação
CSM/SP nº 1000002-36.2024.8.26.0058.

Escritura de venda e compra de parte certa de imóvel rural.

Escritura de venda e compra de parte certa de imóvel rural, acompanhada das peças técnicas do fracionamento. Possibilidade do registro, pois são dois negócios jurídicos em um único instrumento: venda e compra e divisão amigável. Ambos devem ser qualificados em ordem lógica sucessiva. Além disso, fixação do entendimento de que o CAR não pode apresentar pendências – no caso, constava no CAR a informação "Analisado - aguardando atendimento a notificação".

Apelação
CSM/SP nº 1016260-14.2023.8.26.0590.

Formal de partilha – Partilha "per saltum" – Desrespeito à cláusula testamentária – Impossibilidade do registro.

O formal de partilha que homologa partilha "per saltum" e desrespeita cláusula testamentária não deve ser registrado por causa da sua origem judicial, pois não se exime da qualificação registral. O Conselho mais uma vez decide no sentido de que a qualificação registral deve observar o respeito à ordem de sucessão, em caso de herdeiro pós morto e a observância do testamento. Na mesma linha, deve ser fiscalizado o pagamento dos tributos devidos pela sucessão, ainda que o óbito tenha ocorrido sob a vigência da Lei Estadual nº 9.591/1966 (caso de recolhimento do ITBI "causa mortis").

Apelação
CSM/SP nº 1000953-64.2025.8.26.0100.

Indisponibilidade de bens em nome de cedentes – Ordem posterior à cessão não inscrita na matrícula – Possibilidade do registro.

A indisponibilidade dos cedentes, quando a cessão não está inscrita na matrícula, não impede o registro quando a ordem de indisponibilidade for POSTERIOR ao negócio jurídico. Dessa forma, quando houver cessão de direitos como negócio jurídico intermediário – ou seja, quando apenas revela a cadeia de transmissão do bem – deve se considerar a data da celebração, e não da prenotação, no que se refere à disponibilidade do bem. Portanto, o Conselho entende que, nesse cenário, se aplica o princípio do "tempus regit factum" (tempo rege o ato) na data do negócio jurídico. Esse entendimento NÃO se aplica ao proprietário tabular – se este tem indisponibilidade, não importa a data da ordem, o registro não será efetuado.

Apelação
CSM/SP nº 1002175-22.2024.8.26.0288.

Georreferenciamento – Transmissão "causa mortis"

O georreferenciamento também é exigível em transmissão "causa mortis" de imóvel rural. O Conselho estabeleceu entendimento já aplicado na Serventia, no sentido de que, transcorrido o prazo legal (Decreto n. 4.449/2002 (art. 10, VI), o georreferenciamento é necessário nas transmissões voluntárias ou involuntárias, inclusive em decisões judiciais e na aquisição originária da propriedade.

JURISPRUDÊNCIA

Apelação
CSM/SP n° 1005330-72.2024.8.26.0663.

Usucapião Extrajudicial – prazo da prenotação – área do imóvel usucapido – notificação simplificada.

Em se tratando de pedido de usucapião extrajudicial, a prenotação é prorrogada e permanece válida até o acolhimento ou a rejeição do pedido, com permissão, ao interessado, de suscitar dúvida a qualquer momento do procedimento, seja ao final ou nas etapas intermediárias do processo (artigo 216-A, §§1° e 7° da Lei n° 6.015/73). O reconhecimento da usucapião depende apenas da constatação do exercício da posse qualificada sobre uma determinada área, independente da existência de registro para aquele imóvel, cabendo na conferência da documentação analisar se atinge uma ou mais matrículas. Em que pese o artigo 407, §3° do Código Nacional de Normas, no Estado de São Paulo se aplica o item 418.18 do Capítulo XX das Normas de Serviço que permite a notificação simplificada, ou seja, uma vez que o cartório permita a visualização de todo o processo de usucapião por meio do site do próprio cartório ou do site da ARISP, basta uma notificação simples com o resumo do pedido e a indicação do imóvel.

Apelação
CSM/SP n° 1004109-65.2023.8.26.0606.

Usucapião Extrajudicial – identificação e notificação de herdeiros do proprietário tabular.

Em se tratando de usucapião extrajudicial, deverão ser notificados os confrontantes e o proprietário tabular do imóvel de origem onde a área está sendo destacada. Assim, caso tenham falecido os proprietários tabulares, deverá ser feita a notificação de todos os herdeiros para garantir o contraditório e a ampla defesa, incumbindo à parte interessada a identificação e a localização, utilizando de todas as providências possíveis. Se os herdeiros não forem encontrados nos endereços informados e, não encontrando nenhum novo endereço mesmo após a busca em sistemas disponíveis que não necessitem de intervenção judicial, o procedimento poderá prosseguir por conta e risco da parte requerente, devendo ser alertada sobre o ocorrido e, uma vez esgotadas todas medidas acessíveis, a notificação por edital deve ser admitida.

Apelação
CSM/SPn° 1179578-57.2024.8.26.0100.

Impugnação na adjudicação compulsória.

Na adjudicação compulsória, não cabe ao Oficial analisar o mérito das impugnações apresentadas ao longo do procedimento. Ao Oficial cabe apenas analisar se aquilo que é alegado é minimamente fundado e, neste caso, impedir o prosseguimento do feito pela via extrajudicial, tendo em vista que em caso de litígio, não é possível a continuidade do procedimento na esfera administrativa.

Apelação
CSM/SP n° 1182120-48.2024.8.26.0100.

Título denominado como opção de compra e venda pode ser registrado como compromisso.

O instrumento particular denominado como opção de compra e venda, quando apresentar as características de um compromisso irretratável de compra e venda, poderá ser registrado como tal, quando presentes todos os elementos essenciais (partes, objeto lícito e preço certo). A bilateralidade e ausência de cláusula de arrependimento permitem o registro para fins de aquisição de direito real.

JURISPRUDÊNCIA

Apelação
CSM/SP nº 1002303-81.2024.8.26.0372.

Loteamento – A existência de protestos e ações pessoais não impede o registro do loteamento – artigo 18, incisos III e IV da Lei Federal nº 6.766/73.

Em se tratando de registro de loteamento, as certidões que devem ser apresentadas pelo interessado, dentre outras, estão elencadas no artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79. Esclarece, na r. decisão, que o inciso III do referido artigo traz as certidões que devem ser obrigatoriamente negativas, enquanto o inciso IV são arroladas certidões necessárias para o registro, porém sem a obrigação de serem negativas. Assim, conclui-se que a existência de protestos e ações pessoais não impede o registro do loteamento, desde que comprovado que não prejudicarão os adquirentes dos lotes, devendo ser levada em consideração, quando da análise, a idoneidade financeira do interessado.

Apelação
CSM/SP nº 1003362-30.2021.8.26.0269

Impossibilidade de registro de adjudicação compulsória de fração ideal sem matrícula individualizada.

No caso de adjudicação compulsória que tenha por objeto parte ideal de um imóvel, com medidas certas e determinadas divergentes daquelas contidas na matrícula, não é possível o registro da referida transmissão, ainda que tenha sido deferida judicialmente.

A ação de adjudicação compulsória não pode substituir as etapas de desdobro e regularização formal no Cartório de Registro de Imóveis.

Recurso Administrativo
CGJ/SP nº 1063608-09.2024.8.26.0100.

Possibilidade do registro de escritura de união estável de pessoas maiores de 70 anos, pelo regime da comunhão de bens.

Na decisão em questão, foi aplicada a tese firmada no Tema 1236 do STF: *"nos casamentos e uniões estáveis envolvendo pessoa maior de 70 anos, o regime de separação de bens previsto no artigo art. 1.641, ii, do código civil, pode ser afastado por expressa manifestação de vontade das partes, mediante escritura pública"*. Assim, o Corregedor entendeu pela possibilidade do registro de escritura de união estável com estipulação da regime da comunhão de bens com conviventes maiores de 70 anos.