BOLETIM CRI

UM INFORMATIVO DE NOTÍCIAS E ATUALIZAÇÕES JURÍDICAS

DEZ.2024 - FEV. 2025, EDIÇÃO 11



CNJ suspende os efeitos do Provimento CNJ nº 172/2024 – Entidades não integrantes do SFH ou SFI poderão celebrar instrumentos particulares de alienação fiduciária.



Lei Complementar nº 214/2025 – Reforma Tributária.



Instrução Técnica de Normalização nº 02/2024 – ONR.

OUTRAS LEITURAS DESTA EDIÇÃO:

SECRETARIA DA FAZENDA DIVULGA VALOR DA UFESP PARA 2025.



PROVIMENTO CNJ Nº 188/2024 - CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS 2.0 (CNIB 2.0)



DECISÕES IMPORTANTES:

- **ITCMD – Permuta – Valores venais distintos – Ausência de torna – Não configura o fato gerador do ITCMD.**
- **Dispensa da outorga uxória - Venda de bem particular – Comunhão parcial de bens – Separação de fato**
- **Súmula 377 do STF – Para considerar que houve comunicação do bem, necessário comprovar esforço comum – Processos nºs 1017957-06.2024.8.26.0309 e 1017622-70.2021.8.26.0477.**

NOTÍCIAS



Fonte da imagem: freepik.com

CNJ suspende os efeitos do Provimento CNJ nº 172/2024 – Entidades não integrantes do SFH ou SFI poderão celebrar instrumentos particulares de alienação fiduciária.

Nos autos do Pedido de Providências nº 000722-54.2024.2.00.0000, o Corregedor Nacional de Justiça, Mauro Campbell Marques, suspendeu liminarmente os efeitos do Provimento CNJ nº 172/2024, que restringia a celebração de instrumentos particulares de alienação fiduciária apenas às entidades integrantes do SFI ou do SFH.

Até a citada decisão, era necessário exigir a lavratura de escritura pública quando a alienação fiduciária era realizada por entidade não integrante do SFI ou do SFH.

Portanto, até que nova decisão do CNJ regulamente o tema, podem ser registrados contratos particulares de alienação fiduciária celebrados por **construtoras** ou **instituições financeiras não integrantes do SFI e do SFH** e também entre pessoas físicas.



Fonte da imagem: freepik.com

Lei Complementar nº 214/2025 – Reforma Tributária.

Foi sancionada a Lei Complementar nº 214/2025, primeira regulamentação da reforma tributária, que simplifica a cobrança de impostos sobre o consumo (bens e serviços), instituindo o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS),sendo que haverá um período de transição que ocorrerá gradualmente entre 2026 e 2032, para permitir a adaptação dos entes federativos e contribuintes.

O Comitê de Atualizações Legislativas divulgará em breve uma circular sobre o tema.

Instrução Técnica de Normalização nº 02/2024 – ONR.

O Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) publicou a Instrução Técnica de Normatização nº 02/2024, que trata do uso de assinatura eletrônica nos atos de registro de imóveis e sobre os serviços considerados confiáveis pelo ONR, descritos na Lista de Serviços Eletrônico Confiáveis do Registro de Imóveis (LSEC-RI).

Destaca-se que, por decisão da Corregedoria Nacional de Justiça, nos autos do processo SEI CNJ 2015974, de 05.11.2024, foi declarada a **suspensão cautelar** dos **§§1º e 2º do artigo 5º** da citada instrução.

Com isso, até que nova decisão trate do assunto, passou a ser aceitável o uso de **assinaturas qualificadas** em instrumentos particulares destinados à constituição, transferência, modificação, renúncia ou extinção de direitos reais sobre imóveis.



Fonte da imagem: cartoriosdopara.com.br/

Secretaria da Fazenda divulga valor da UFESP para 2025.

Por meio do comunicado DICAR/SP nº 88/2024, a Secretaria da Fazenda e Planejamento do Estado de São Paulo (Sefaz-SP) divulgou o valor fixado para 2025 da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo, a UFESP. Para o período de 01.01.2025 a 31.12.2025, cada UFESP corresponderá a R$37,02.



Fonte da imagem: https://portal.fazenda.sp.gov.br/

LEGISLAÇÃO E PROVIMENTOS

Provimento CNJ nº 187/2024 – Desapropriação Extrajudicial – Dispensa de escritura pública.

Altera o art. 440-AP do Código Nacional de Normas para constar que é dispensada a escritura pública nos contratos ou termos administrativos de desapropriação extrajudicial, sendo necessário, entretanto, o reconhecimento de firma.



Provimento CGJ nº 60/2024 – Alterações na lavratura de atos notariais de inventário, partilha, separação e extinção de união estável.

Em razão do Provimento CNJ 571/2024, que alterou a Resolução 35/2007, a respeito da lavratura de atos notariais relacionados a partilha, inventário, separação, divórcio e extinção de união estável, a CGJ/SP fez alterações nas Normas de Serviço para adaptação às novas regras do CNJ. Sobre o assunto, foi publicada a Circular nº 77/2024.

Provimento CGJ nº 64/2024 – Alteração de convenção de condomínio - Anuências.

Altera os itens 81 e 82, do Cap. XX, das NSCGJ/SP, para dispensar a anuência do credor fiduciário ou do promitente vendedor na alteração da convenção do condomínio edilício, bastando a anuência do devedor fiduciante ou do compromissário comprador.

Provimento CGJ nº 03/2025 – Averbação da associação de moradores na matrícula dos lotes.

Altera o item 186 e subitens do Cap. XX, das NSCGJ/SP, para permitir a averbação na matrícula mãe e na matrícula dos lotes dando notícia da existência da associação de moradores, sem considerar alteração do loteamento, não se aplicando o artigo 28 da Lei 6.766/1979.

O Comitê de Atualizações Legislativas divulgará em breve uma circular sobre o tema.

O Comitê de Atualizações Legislativas divulgará em bDe todo modo, é importante destacar que, sobre o mesmo assunto, foi publicada a Circular nº 76/2024, que trata dos novos entendimentos adotados nesta Serventia em razão do Recurso Administrativo nº 1005391-47.2022.8.26.0292, da CGJ/SP.

Provimento CNJ nº 188/2024 – Central de Indisponibilidade de Bens 2.0 (CNIB 2.0).

Altera o Código Nacional de Normas e revoga o Provimento nº 39/2014 e dispõe sobre o funcionamento da Nova Central Cional de Indisponibilidade de Bens, chamada de CNIB 2.0, administrada e mantida pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

A CNIB 2.0 está disponível no endereço https://indisponibilidade.onr.org.br/ e traz maior integração entre o Poder Judiciários e as Serventias Extrajudiciais.

As novas regras entraram em vigor a partir de 09.01.2025 e trouxeram diversas inovações, com destaque para as seguintes: i) todas as ordens de indisponibilidade e cancelamentos deverão ser encaminhados ao Registro de Imóveis, exclusivamente, por intermédio da CNIB 2.0, sendo vedada a utilização de qualquer outro meio (art. 320-E); ii) possibilidade de retificação, unificação, desmembramento, divisão amigável e REURB sem autorização da autoridade ordenadora (art. 320-H, §1º);e iii) a superveniência de ordem de indisponibilidade impede o registro de títulos, ainda que anteriormente prenotados, salvo exista na ordem judicial previsão em contrário (art. 320-I, § 3º). Sobre o assunto, foi publicada a Circular nº 80/2025.



JURISPRUDÊNCIA

Processo
nº 1010180-39.2024.8.26.0577

ITCMD – Partilha – desigualdade de quinhões – Base de cálculo – Valor atribuído, não o valor venal.

Na fiscalização do recolhimento de tributos, o Oficial deve se limitar a verificar a existência do recolhimento, não devendo apurar a exatidão do valor, salvo em casos de flagrante irregularidade.

Portanto, na qualificação registral de partilhas, se os valores atribuídos são maiores que os valores venais, aqueles devem ser considerados para fins de cobrança de ITCMD.

Nesse contexto, não deve o Oficial considerar os valores venais e alegar excesso de meação, pois se os atribuídos são maiores e o ITCMD foi cobrado com base neles, a partilha é equânime.

Processo
nº 1011161-63.2024.8.26.0223

ITBI – Arrematação de direitos de compromissário comprador – Não cabe exigir o ITBI também no registro da escritura definitiva.

O ITBI incide apenas no momento da transferência definitiva da propriedade, o que se dá mediante registro de escritura pública de compra e venda ou instrumento equivalente.

Não se pode exigir novo recolhimento quando o imposto já houver sido pago em operação anterior, que não implicou alienação da propriedade.

Portanto, se o ITBI já foi recolhido na arrematação dos direitos de compromissário comprador, não cabe exigi-lo também no registro da escritura definitiva.

Processo
nº 1016128-54.2023.8.26.0590

ITCMD – Permuta – Valores venais distintos – Ausência de torna – Não configura o fato gerador do ITCMD.

Na permuta, se os valores venais dos imóveis forem diferentes, não houver torna e os valores atribuídos são iguais, então não deve ser exigido o ITCMD.

Nesses casos, não deve se considerar a ocorrência do fato gerador do ITCMD, ou seja, não há variação patrimonial em razão de mera liberalidade.

Da mesma forma, não se deve presumir a existência de doação disfarçada.

Portanto, a exigência do ITCMD só é cabível se houver evidências concretas de simulação ou fraude do ato.



Fonte da imagem: freepik.com

Processo
nº 1019483-77.2024.8.26.0577

Permuta – Quotas de Sociedade em Conta de Participação – Intenção real é comercializar unidades autônomas sem prévio registro da incorporação imobiliária.

As quotas sociais de uma pessoa jurídica não podem ser consideradas bens individuais para fins de permuta, se a real intenção é a transmissão de futuras unidades autônomas, sem o prévio registro da incorporação imobiliária, em descumprimento à Lei 4.591/94.

Processo
nº 1032753-77.2023.8.26.0554

Desapropriação – Respeito à especialidade objetiva – Ausência de documentos que indicam a perfeita identificação do imóvel.

A desapropriação se trata de modo originário de aquisição. Entretanto, o princípio da especialidade objetiva deve ser observado, ou seja, deve haver no título a completa e correta identificação do imóvel.

Portanto, deve haver uma descrição mínima da área desapropriada, sendo indispensável a apresentação de memorial descritivo com uma descrição adequada.

Processo
nº 1142902-13.2024.8.26.0100

Conferência de bens – ITBI – Valor excedente do capital social integralizado.

O Registrador deve exigir prova do recolhimento do ITBI sobre o valor excedente do capital integralizado ou do reconhecimento administrativo da não incidência do tributo.

Dessa forma, se os valores constantes da guia de não incidência do ITBI não coincidirem com os valores da integralização, deve ser exigido o recolhimento sobre o valor excedente.

Processo
1147774-71.2024.8.26.0100

Dispensa da outorga uxória - Venda de bem particular – Comunhão parcial de bens – Separação de fato.

Diante do caso concreto, se um dos cônjuges aparece

1) transmitindo bem particular.
2) casado no regime da comunhão parcial de bens.
3) a separação de fato do casal estiver comprovada, será possível dispensar a outorga uxória.

Portanto, a decisão estabelece que, apesar da necessidade da outorga uxória (art. 1.647, inciso I, do Código Civil), diante das circunstâncias do caso concreto, sendo vício que torna o negócio anulável (art. 1.649, do Código Civil), e com base no princípio da proporcionalidade, a qualificação registral não deve impedir o registro em razão da falta da anuência do cônjuge.

Processo CG
0000945-07.2024.8.26.0564

Retificação – Atribuição errada de imóveis – Impossibilidade – Não enquadramento nas hipóteses do artigo 213, da Lei 6.015/1973.

As partes pretendiam retificar os atos de registro para que a atribuição dos imóveis fosse alterada, pois fora feita de modo invertido.

Ou seja, a intenção era alterar a titularidade dominial dos imóveis por meio de retificação administrativa dos registros.

No entanto, os registros foram feitos de acordo com os títulos apresentados. Não houve erro ou omissão.

A retificação almejada implicaria alteração da declaração de vontade das partes e da substância do negócio jurídico.

Dessa forma, não é aplicável a retificação do registro prevista no art. 213, da Lei 6.015/1973.

Processo
nº 1006064-46.2023.8.26.0408

Cancelamento de hipoteca por perempção.

Trata-se de pedido de providência solicitando o cancelamento de hipoteca por perempção por simples requerimento, sem anuência do credor. Em análise a documentação apresentada, a Corregedoria Geral de Justiça deste Estado negou a averbação pretendida entendendo que o mero decurso do prazo de 30 anos não é suficiente para cancelar a hipoteca e, além disso, esse prazo é decadencial, ou seja, ele só é possível de ser validado quando ocorre a perda do direito pela inércia do credor pelo prazo de 30 anos.

Contudo, no presente caso foi possível verificar que o credor buscou seus direitos pela via judicial, não sendo possível considerar a perempção.

Processo
nº 1008876-97.2024.8.26.0320

Óbice ao registro de escritura de venda e compra de fração ideal do terreno após a instituição e especificação do condomínio edilício.

A atribuição das unidades autônomas deve ocorrer simultaneamente com o registro da instituição e especificação do condomínio. Assim, não será possível proceder com o registro de compra e venda de fração ideal na matrícula mãe, devendo ser aberta a matrícula para unidade autônoma e realizado o registro na matrícula individualizada.

Processo
1026770-47.2023.8.26.0506

Imunidade do ITBI na integralização de capital.

Quando não for possível a verificação da atividade preponderante da empresa, a mesma gozará da imunidade referente ao ITBI, até que se cumpra o prazo de 3 anos da data da aquisição do imóvel, conforme artigo 37, § 2° do Código Tributário Nacional.

Após o prazo, se a Fazenda Municipal constatar a preponderância de negócios imobiliários, poderá realizar o lançamento do imposto sobre a aquisição.

Processo
1017957-06.2024.8.26.0309

Súmula 377 do STF – Para considerar que houve comunicação do bem, necessário comprovar esforço comum – Processo nº 1017957-06.2024.8.26.0309.

No caso de adquirente casado no regime da separação obrigatória de bens, não se pode presumir que houve a comunicação, ou seja, o esforço comum deve ser comprovado.

No caso concreto, somente a esposa apareceu doando o imóvel, declarando que adquiriu sozinha, mas era casada na separação obrigatória e o esposo havia falecido.

Nesse caso, a decisão estabeleceu que não é necessário exigir o inventário, pois o esforço comum não pode ser presumido.

Desse modo, preliminarmente, não se deve considerar que o imóvel comunicará entre os cônjuges quando o regime de bens for o da separação obrigatória.

Atenção: esse tema será objeto de circular própria.

Processo
1017622-70.2021.8.26.0477

Súmula 377 do STF – Para considerar que houve comunicação do bem, necessário comprovar esforço comum – Processo nº 1017622-70.2021.8.26.0477.

Diferente do caso acima, este se trata de partilha judicial.

Um dos imóveis partilhados havia sido adquirido pela cônjuge varoa no regime da separação obrigatória e foi apresentado o seu inventário, pois faleceu no estado civil de viúva.

Apesar de constar que o imóvel era exclusivamente da falecida, foi exigido o registro da partilha do esposo, com fundamento na Súmula n° 377 do STF, ou seja, comunicação dos aquestos.

No entanto, consagrando o entendimento do STJ de que é necessária a prova do esforço comum para haver a comunicabilidade do bem, a decisão permitiu o registro da partilha. Atenção: esse tema será objeto de circular própria.

Processo
nº 1013408-63.2023.8.26.0510

Usucapião Extrajudicial – Impugnação oposta pelo confrontante a respeito da posse, descrição do imóvel e a área objeto da usucapião – via judicial.

Em se tratando de impugnação feita em procedimento de usucapião extrajudicial, nem o Oficial de Registro de Imóveis nem o Juiz Corregedor Permanente podem dirimir ou solucionar litígios.

O julgamento da impugnação não se destina a compor lides, mas apenas verificar a existência do litígio e, neste caso, uma vez verificado verdadeira lide, extinguir o procedimento pela via administrativa para buscar a solução pela via judicial.

Processo
nº 1021563-36.2024.8.26.0602

Ampliação de unidade condominial autônoma – Análise das exigências para orientação de futura prenotação.

Em se tratando de ampliação de construção de um condomínio de casas, não é possível a averbação sem antes obter a anuência dos condôminos para alteração do registro de instituição e de especificação do condomínio, ao lado de aprovação pela Municipalidade.

Destaca-se que o condomínio de casas não se confunde com o loteamento.

Processo
000348-83.2022.8.26.0372

Registro de Títulos e Documentos – Alienação fiduciária de quotas sociais são consideradas como bens móveis infungíveis – Registro no TD.

As cotas sociais são consideradas bens móveis, de sorte que o contrato de alienação fiduciária das referidas cotas deve ser registrado no Registro de Títulos e Documentos, conforme o artigo 1.361, §1°, do Código Civil e artigo 129, 10°, Lei 6.015/73.

Processo
099221-90.2024.8.26.0100

Registro Civil de Pessoas Jurídicas – Averbação de Ata de Reunião de Sócios.

As formalidades para a validade da convocação (alegação de falhas formais e divergência quanto à nomeação do presidente dos trabalhos) podem ser dispensadas quando demonstrada a participação de todos os sócios na reunião, podendo ser averbada. Já com relação a validade das deliberações feitas na ata de assembleia, não é de competência administrativa, mas deve ser solucionada na via judicial.

Processo
1134789-70.2024.8.26.0100

Divórcio e partilha - ITBI pelo excesso de meação – Controvérsia sobre a lei municipal tributária.

No caso concreto, foi apresentada uma escritura de divórcio e partilha e o Oficial exigiu a apresentação do ITBI pelo excesso de meação, levando-se em conta somente o valor dos bens imóveis partilhados.

Contudo, levando em consideração também os bens móveis, ou seja, todo o patrimônio do casal, a partilha foi igualitária.

A exigência do Registrador se baseou no Código Tributário Municipal de São Paulo/SP, que prevê a incidência do ITBI quando considerados apenas os bens imóveis do patrimônio comum.

Apesar disso, a decisão afastou as exigências e julgou improcedente a dúvida, determinando o registro sem o recolhimento do imposto.

Processo
nº 1015479-18.2023.8.26.0161

Usucapião extrajudicial – Bens públicos não podem ser usucapidos – Não foi comprovada a alegação de desafetação.

O imóvel objeto da usucapião extrajudicial pertencente ao Município não pode ser usucapido se não houver prova inequívoca da desafetação.

Processo
1001532-92.2022.8.26.0269

Desapropriação por órgão público para implantação de rodovia.

Em caso de desapropriação de imóvel por órgão público com a finalidade de implantação de rodovia, caso o imóvel seja originariamente rural, não serão exigidos os documentos de imóvel rural (CAR, certificação do INCRA, ITR), tendo em vista a natureza de aquisição originária e a destinação do imóvel (que não possui finalidade de uso rural), mas sim de uso público.