BOLETIM CRI

UM INFORMATIVO DE NOTÍCIAS E ATUALIZAÇÕES JURÍDICAS

JUL - AGO. 2025, EDIÇÃO 15



Provimento nº 195/2025 do CNJ

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

S P

3 DE FEVEREIRO DE 1874

Pareceres e Decisões
Corregedoria Geral da Justiça

Provimento nº 33/2025 – Cadastro Ambiental Rural

ri digital

RI Digital

DECISÕES IMPORTANTES:

- **Adjudicação Compulsória – Indisponibilidades averbadas impedem o registro**



- **Adjudicação Compulsória – Loteamento Irregular**
- **Integralização do Capital Social por meio de certidão da JUCESP - Artigo 64 da Lei n.°8.934/1994 – Cindibilidade inaplicável**
- **Retificação de Área - Notificação do confrontante tabular – Anuência do possuidor**
- **REURB – Imóvel público inserido em loteamento regular – Não aplicável**

NOTÍCIAS

Provimento nº 33/2025 – Cadastro Ambiental Rural

O Provimento nº 33/2025 da CGJ alterou o item 123 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

O Provimento dispõe sobre a qualificação registral nos casos de dispensa da reserva legal, no que diz respeito ao Cadastro Ambiental Rural. As referidas alterações foram objeto de circular própria, que recebeu o nº 90/2025 e está disponível na Intranet.

Fonte: DJE de 20/08/2025, p. 40



Fonte da imagem: https://www.gov.br/secom

Estatísticas ONR

O ONR lançou oficialmente seu portal de estatística, chamado "Estatística ONR", que tem por objetivo ampliar o acesso público a dados confiáveis e atualizados sobre os serviços prestados pelos Registros de Imóveis de todo o país.

O portal tem acesso aberto e navegação intuitiva, podendo ser utilizado pelos delegatários, Corregedorias, órgãos reguladores e pela sociedade, como uma forma de garantir o direito de acesso à informação e o controle social.

A plataforma conta ainda com uma aba dedicada ao atendimento, com índice de satisfação e prazo de respostas e índice de produtividade, bem como uma aba do mapa dos cartórios, onde é possível localizar as serventias em todo o território nacional.

O acesso pode ser feito pelo site https://www.onr.org.br/estatisticas.

Fonte - https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/35362/estatsticas-onr-portal-lanado-pelo-operador-nacional-permite-acompanhamento-da-eficincia-e-da-qualidade-dos-servios-de-registro-de-imveis--irib.

Provimento nº 195/2025 do CNJ

Foi publicado no Diário da Justiça Eletrônico do Conselho Nacional de Justiça o Provimento CN-CNJ n. 195/2025, expedido pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça(CN-CNJ), alterando o Código Nacional de Normas da CN-CNJ – Foro Extrajudicial, para criar o Inventário Estatístico Eletrônico do Registro de Imóveis (IERI-e) e o Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis, disciplinar procedimentos de saneamento e de retificação no Registro de Imóveis e outras providências.

O referido Provimento promoveu diversas alterações com relação aos procedimentos do Registro de Imóveis, os quais estão sendo objeto de Circulares próprias. Duas circulares já foram elaboradas a respeito do tema, sob nºs 91 e 93/2025, e estão disponíveis para leitura na Intranet.

Fonte: https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/6151



Fonte da imagem: https://crtsp.gov.br/

NOTÍCIAS

RI Digital

De acordo com o presidente do Operador Nacional do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – ONR, Juan Pablo Correa Gossweiler, o setor de Registro de Imóveis está caminhando para um salto tecnológico significativo.

O presidente destacou que todos os serviços dos registros de imóveis estarão acessíveis pela plataforma do RI Digital, a fim de reduzir custos e burocracias. O objetivo é tornar o serviço mais ágil, transparente e alinhado às exigências de um país digital.

Com três pilares: integração nacional, digitalização em dados e plataformas acessíveis, a meta do ONR é transformar o registro de imóveis em um serviço rápido, eletrônico e fácil de usar.

Atualmente, é possível acessar o RI Digital através do site https://ridigital.org.br/.

Fonte: https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/35345/registro-de-imveis-entra-no-mundo-digital-com-ia-integrao-total-e-acesso-facilitado--anoreg.



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

LEGISLAÇÕES E PROVIMENTOS

Provimento CNJ nº 197/2025

Regulamenta o § 1º do art. 7º-A da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994, para dispor sobre o serviço de conta notarial vinculada, estabelece procedimentos para o depósito, administração e movimentação condicionada de valores por tabeliães de notas, e dá outras providências.



Fonte da imagem: https://crtsp.gov.br/

Provimento CG nº 26/2025

Altera o item 136.24 do cap. XX das NSCGJ/SP, para adequá-lo ao artigo 213, inciso II, §9º, da Lei 6.015/73, que trata da escritura de acerto de divisas na retificação de área. A frase "exceto no que se refere à exigência de escritura pública" foi suprimida das normas, em conformidade com a Lei Federal de Registros Públicos. A alteração reforça a necessidade de escritura pública, com recolhimento de imposto, quando a retificação intra muros aumenta ou diminui a área total do imóvel, sem invasão ou conflito.



Fonte da imagem: https://www.gov.br/secom

JURISPRUDÊNCIA

Retificação de Área - Notificação do confrontante tabular – Anuência do possuidor

CGJ/SP - Recurso Administrativo
0004352-80.2023.8.26.0297

No procedimento de retificação de área, a anuência do possuidor do imóvel confrontante não dispensa a notificação do proprietário tabular, requisito necessário para garantir o direito de defesa e a segurança jurídica da retificação imobiliária, nos termos do art. 213, §§2°, 4° e 10°, da Lei 6.05/1973.

REURB – Imóvel público inserido em loteamento regular – Não aplicável

CSM - Apelação Cível n°
1000540-18.2024.8.26.0575

O procedimento de REURB pressupõe a existência de núcleos urbanos informais, assim como o instituto da legitimação fundiária, só aplicável neste contexto, não sendo possível se utilizar da REURB para a transferência de um imóvel público e ocupado por uma única empresa. Nessa situação, a Municipalidade e o interessado devem se valer de métodos tradicionais de transferência de titularidade do bem público ao particular – mas não da REURB, que só se aplica em núcleo urbano informal.

Regime da separação obrigatória de bens – Comunicabilidade não pode ser presumida – Prova de esforço comum

CSM - Apelação Cível n°
1011895-19.2024.8.26.0577

Em razão das recentes interpretações do STJ a respeito da Súmula 377 do STF, pelas quais não mais se presume a comunicabilidade dos bens adquiridos onerosamente no regime da separação obrigatória, sendo necessária prova do esforço comum, o Oficial Registrador não deve inquirir a realidade extratabular do título apresentado a registro. Ou seja, se o casal adquiriu o imóvel sob o regime da separação obrigatória e, posteriormente, um deles vem a falecer, se apresentado título de transmissão com apenas o cônjuge sobrevivente no estado civil de viúvo, não deve o Oficial Registrador exigir o inventário daquele que faleceu. De acordo com o CSM/SP, "a qualificação do título deve se ater dentro de tais lindes e, nessa senda, sem projeção exógena para inquirição de uma realidade extratabular".

Excesso de meação – Patrimônio integral, não apenas o imobiliário – Incidência de imposto

CSM - Apelação Cível n°
1171475-61.2024.8.26.0100

O excesso de meação em partilha de bens, quando esta é desigual, deve ser avaliada considerando todo o patrimônio do espólio (bens móveis e imóveis), e não somente o patrimônio imobiliário. Desse modo, havendo excesso com torna, incide o ITBI; não havendo torna, incide o ITCMD.

JURISPRUDÊNCIA

**Imóvel recebido por doação em programa habitacional de natureza assistencial – Registro em nome de um dos cônjuges –
Imóvel utilizado em proveito da entidade familiar – Comunicabilidade e partilha cabível**

STJ – REsp nº 2.204.798

No contexto de programas habitacionais, é admissível a exceção à comunicabilidade do bem em favor da mulher, quando o imóvel é doado a apenas um dos cônjuges, que aparece sozinho no registro como donatário. No entanto, a aquisição do imóvel nesse contexto destina-se a garantir o direito social à moradia da família, motivo pelo qual deve se interpretar que é feita em prol da entidade familiar. Sendo assim, se o registro do imóvel foi feito em nome de apenas um dos cônjuges, mas pelo regime de bens e pelas circunstâncias do caso for possível entender que a doação foi feita considerando a renda familiar, deve o imóvel integrar a partilha de bens do casal.

Integralização do Capital Social por meio de certidão da JUCESP - Artigo 64 da Lei n.º8.934/1994 – Cindibilidade inaplicável

CSM - Apelação Cível nº 0000048-59.2016.8.26.0531

Se a integralização do capital social de uma sociedade empresária só se dá com a transferência do imóvel, só haverá a consumação da integralização com o registro do título no Registro de Imóveis (art. 1.245, do Código Civil). Sendo assim, a certidão da JUCESP apresentada a registro contendo mais de um imóvel sendo integralizado, não pode ser cindida, ou seja, não pode ser feito o registro de apenas um dos imóveis, sob pena de se criar uma dissonância entre o que consta na Junta e a realidade – ou seja, a sociedade empresarial não seria titular do capital que afirma ter.

Escritura antiga – Inobservância dos princípios registrais

CSM - Apelação Cível nº 1043106-65.2024.8.26.0224

Uma escritura pública lavrada há muitos anos (no caso concreto, no ano de 1781), quando não havia a observância dos princípios registrais e das leis vigentes, não pode ser registrada se não houver segurança quanto à localização e à identificação do imóvel e das partes. Nesse contexto, não se pode flexibilizar os requisitos registrais atuais. Portanto, o CSM/SP reafirma a necessidade dos títulos atenderem os princípios e normas vigentes ao tempo de sua apresentação – ou seja, não se deve analisar a escritura tendo em vista as leis vigentes à época da sua lavratura.

Adjudicação Compulsória – Loteamento Irregular

CSM - Apelação Cível nº 1031479-20.2024.8.26.0562

A carta de adjudicação oriunda de um processo judicial de adjudicação compulsória deve ser submetida à qualificação registral e a sua qualificação negativa não caracteriza descumprimento de decisão judicial pelo Oficial Registrador. Se o imóvel objeto da adjudicação compulsória se situa em loteamento irregular, a regularização do loteamento é requisito para o registro. A adjudicação compulsória é forma derivada de aquisição de propriedade e se submete aos princípios da continuidade e da especialidade.

JURISPRUDÊNCIA

Adjudicação Compulsória – Indisponibilidades averbadas impedem o registro

CSM - Apelação Cível nº
1063335-93.2025.8.26.0100

O item 413 do capítulo XX das NSCGJ/SP aplica-se à adjudicação como modalidade de expropriação de bens em processo de execução (arts. 876 e seguintes do CPC), não se confundindo com a adjudicação compulsória. A adjudicação compulsória é forma derivada de aquisição de propriedade, e a carta de sentença apenas substitui a escritura negada ao compromitente comprador. Dessa forma, as indisponibilidades averbadas na matrícula impedem o registro da adjudicação compulsória.



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