BOLETIM CRI

UM INFORMATIVO DE NOTÍCIAS E ATUALIZAÇÕES JURÍDICAS

MAI - JUN. 2026, EDIÇÃO 19



STF valida restrições à compra de terras por empresas brasileiras controladas por estrangeiros

Campanha "É rápido, é fácil, é no Cartório!" destaca como os Cartórios ajudam a desafogar o Judiciário e gerar economia para o País



União estável registrada em Cartório de Registro Civil garante segurança jurídica e proteção perante terceiros

Legislação, Provimentos e Decisões Importantes:

- **Instrução Normativa SPU/MGI nº 179/2026.**
- **Provimento nº 229 CNJ**
- **Distrato de Compromisso de Venda e Compra.**
- **Custas e emolumentos relacionados ao cancelamento de indisponibilidade.**
- **Isenção de Custas e Emolumentos para Desapropriações do DER**

Outras Leituras:

- **As regras para validação dos documentos fiscais eletrônicos com o preenchimento de campos relativos ao IBS e CBS que se iniciavam em 03/08/2026 tiveram seu prazo adiado, mas continua sendo obrigatório a adequação ao novo modelo.**

"Meu Registro" permitirá solicitar certidões de diferentes cartórios em um único ambiente.

NOTÍCIAS

STF valida restrições à compra de terras por empresas brasileiras controladas por estrangeiros

A decisão foi tomada na sessão plenária desta quinta-feira (23), na conclusão do julgamento da Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) 342 e da Ação Cível Originária (ACO) 2463

Na ADPF, a Sociedade Rural Brasileira (SRB) questionava o artigo 1º, parágrafo 1º, da Lei 5.709/1971, que estende o regime jurídico aplicável à aquisição de imóvel rural por estrangeiro à pessoa jurídica brasileira da qual participem pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior. Na ACO 2463, por sua vez, a União e o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) pretendiam anular um parecer da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo que dispensa tabeliães e oficiais de registro de aplicar a norma nos casos em questão.

Soberania nacional
O julgamento teve início em sessão virtual com o voto do relator, ministro Marco Aurélio (aposentado), pela validade da norma, por entender que a restrição se justifica, consideradas a proteção da soberania nacional e a necessidade de evitar a submissão a potências estrangeiras.
Em março, após os votos dos ministros Gilmar Mendes, Flávio Dino, Cristiano Zanin e Nunes Marques no mesmo sentido, o julgamento foi suspenso por pedido de vista do ministro Alexandre de Moraes.

Segurança nacional
Na sessão de hoje, ao acompanhar o relator, o ministro Alexandre de Moraes afirmou que a Emenda Constitucional 6/1995 eliminou a distinção entre empresa brasileira e empresa nacional de capital internacional com o objetivo de atrair investimento para o país. Contudo, a seu ver, essa alteração não impede, com base no princípio da igualdade e na segurança interna, a exigência de requisitos e pressupostos maiores às empresas com sócio majoritário estrangeiro. "A geopolítica atual demonstra a importância de preservar a segurança interna e externa do Brasil com base na questão territorial", disse.

Limites
O presidente do Tribunal, ministro Edson Fachin, complementou ao afirmar que a Constituição Federal exige uma disciplina legal diferenciada entre empresas nacionais e brasileiras com capital estrangeiro. Para Fachin, a legislação questionada dá concretude a essa determinação ao definir limites e restrições, e não impedimentos e obstáculos intransponíveis, o que seria inconstitucional.
Os ministros Luiz Fux e Dias Toffoli aderiram a esse entendimento.

Fonte: https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-valida-restricoes-a-compra-de-terras-por-empresas-brasileiras-controladas-por-estrangeiros/

Nota Técnica nº 01/2026 do RIB orienta sobre registro de incorporação em caso de alienação.

A fim de orientar os registradores sobre o uso da alienação fiduciária em incorporações imobiliárias, o RIB publicou a Nota Técnica nº 01/2026, que explica porque o financiamento à produção garantido por alienação fiduciária não configura impedimento legal ao registro da incorporação imobiliária. Nesses casos, a garantia fiduciária incide sobre o terreno e sobre as futuras construções de forma global, viabilizando a obtenção de crédito para a obra, mas não constitui óbice registral à incorporação - isso, claro, se houver a adequada previsão de liberação das unidades à medida que são alienadas.

Fonte: https://www.registrodeimoveis.org.br/nt-orienta-sobre-registro-de-incorporacao-em-caso-de-alienacao



Fonte da imagem: https://www.registrodeimoveis.org.br/notas-tecnicas

União estável registrada em Cartório de Registro Civil garante segurança jurídica e proteção perante terceiros

O registro da União Estável no Livro "E" do Registro Civil das Pessoas Naturais tem se consolidado como um importante instrumento de segurança jurídica para casais em todo o país. Embora a União Estável exista independentemente de registro, especialistas destacam que a formalização em cartório é fundamental para garantir publicidade, autenticidade e eficácia da relação perante terceiros, especialmente em questões patrimoniais e sucessórias.

Fonte:https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/36714/unio-estvel-registrada-em-cartrio-de-registro-civil-garante-segurana-jurdica-e-proteo-perante-terceiros--arpen



Fonte da imagem: https://gemini.google.com/app/6c3817f24fbe2888?hl=pt-BR

NOTÍCIAS

Campanha "É rápido, é fácil, é no Cartório!" destaca como os Cartórios ajudam a desafogar o Judiciário e gerar economia para o País

Os Cartórios brasileiros têm se consolidado como importantes aliados na construção de uma Justiça mais ágil, acessível e eficiente. A peça da campanha "É rápido, é fácil, é no Cartório!" mostra como os serviços extrajudiciais contribuem para reduzir o número de processos judiciais, gerar economia aos cofres públicos e garantir soluções rápidas e seguras para a população.

Com linguagem leve e visual moderno, o material reforça o papel das serventias extrajudiciais na desjudicialização de atos jurídicos, oferecendo alternativas práticas e seguras para demandas que antes dependiam exclusivamente do Poder Judiciário.

Fonte:https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/36736/campanha--rpido--fcil--no-cartrio-destaca-como-os-cartrios-ajudam-a-desafogar-o-judicirio-e-gerar-economia-para-o-pas-anoreg

Fonte da imagem: https://www.anoreg.org.br/site/institucional/historia/

ONR esclarece dúvidas sobre a utilização do SIPE – (IRIB).

Módulos SIPE e-Commerce e SIPE Balcão são modalidades de pagamento que integram o Sistema Integrado de Pagamentos Eletrônicos.

O Sistema Integrado de Pagamentos Eletrônicos (SIPE), previsto pelo Provimento nº 127/2022 da Corregedoria Nacional de Justiça (CNJ), constitui o meio oficial de processamento de pagamentos disponibilizado pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) aos usuários do Registro Eletrônico de Imóveis de todo o país.

Desenvolvido para ampliar as possibilidades de recebimento de valores relacionados à prestação dos serviços registrais, o SIPE integra a infraestrutura tecnológica do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) e permite que os usuários tenham alternativas modernas de pagamento, incluindo cartão de crédito, parcelamentos e outras modalidades eletrônicas.

Fonte: https://www.onr.org.br/sipe-entenda-as-modalidades-de-pagamento-eletronico-do-registro-de-imoveis/

Fonte da imagem: https://www.cgibs.gov.br/inicial

As regras para validação dos documentos fiscais eletrônicos com o preenchimento de campos relativos ao IBS e CBS que se iniciava em 03/08/2026 teve seu prazo adiado, mas continua sendo obrigatório a adequação ao novo modelo.

Inicialmente, de acordo com o cronograma de implementação da Reforma Tributária do Consumo, a partir de 03/08/2026 só seria permitida a emissão de documentos fiscais eletrônicos com todos os campos relativos ao IBS e CBS devidamente preenchidos. Contudo, conforme o Ato Técnico Conjunto RFB/CGIBS nº 01, publicado em 31.07.2026 pela Receita Federal do Brasil, o Comitê Gestor do IBS flexibilizou temporariamente a rejeição dos documentos sem os campos do IBS e CBS preenchidos, sem contudo, cancelar a obrigação de adequar o sistema. O adiamento foi adotado para evitar entraves operacionais que possam impactar a emissão de documentos fiscais, o faturamento das empresas e a continuidade das atividades econômicas durante esta fase de transição para o novo sistema tributário.

Assim, em vista do atual período de adaptação e orientação, os documentos fiscais terão a emissão autorizada mesmo quando não contiverem todos os campos relativos à CBS e ao IBS devendo, entretanto, manter a obrigação de adequação dos documentos fiscais ao novo modelo, incluindo os campos das informações que deverão constar relativos ao IBS e CBS.

Fonte:https://www.cgibs.gov.br/receita-federal-e-comite-gestor-do-ibs-esclarecem-adiamento-das-regras-de-validacao-dos-documentos-fiscais-eletronicos

NOTÍCIAS

O legado do IRIB na consolidação da segurança jurídica e no desenvolvimento do Brasil – (IRIB).

Fundado em 1974, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil consolida uma trajetória de excelência técnica e proteção do patrimônio nacional.

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) alcança os 52 anos de fundação neste 19 de junho de 2026 consolidado como a principal referência técnica e institucional de sua categoria. Muito além do registro de uma efeméride, a data simboliza a maturidade de uma entidade que congrega gerações de registradores dedicados à preservação da segurança jurídica, à estabilidade dos negócios imobiliários e à proteção do direito de propriedade das famílias brasileiras.

Fonte:https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/36811/o-legado-do-irib-na-consolidao-da-segurana-jurdica-e-no-desenvolvimento-do-brasil--irib.



Fonte da imagem: https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/36811/o-legado-do-irib-na-consolidao-da-segurana-jurdica-e-no-desenvolvimento-do-brasil--irib

"Meu Registro" permitirá solicitar certidões de diferentes cartórios em um único ambiente.

Solicitar, de uma vez, certidões mantidas por cartórios de diferentes especialidades e estados. Essa é a proposta da Plataforma Meu Registro, que será lançada pela Corregedoria Nacional de Justiça e pelos Operadores Nacionais dos Registros Públicos na segunda-feira (22/6), às 18h30, no Conselho Nacional de Justiça (CNJ), em Brasília.

A ferramenta representa uma nova etapa do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) e busca facilitar a forma como o cidadão acessa os serviços registrais. Em vez de exigir que o usuário precise fazer o pedido a cada cartório separadamente, o Meu Registro funcionará como uma porta de entrada integrada, facilitando o acesso, poupando tempo e reduzindo os custos desses serviços.

Fonte:https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/36820/meu-registro-permitir-solicitar-certides-de-diferentes-cartrios-em-um-nico-ambiente--cnj



Fonte da imagem: https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/36820/meu-registro-permitir-solicitar-certides-de-diferentes-cartrios-em-um-nico-ambiente--cnj

LEGISLAÇÕES E PROVIMENTOS

Instrução Normativa SPU/MGI nº 179/2026

Estabelece procedimentos utilizados na alienação onerosa, mediante venda, de imóveis sob a gestão da Secretaria do Patrimônio da União.

https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/legislacao/3736/instruo-normativa-secretaria-de-gesto-do-patrimnio-da-unio-do-ministrio-da-gesto-e-da-inovao-em-servios-pblicos--spumgi-n-179-de-05.05.2026-d.o.u.-11.05.2026.

Provimento nº 229 CNJ

O provimento altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra) para regulamentar o ecossistema do Sistema Eletrônico dos Registro Públicos – SERP.

Provimento nº 228 CNJ

O provimento regulamenta a utilização dos extratos eletrônicos (XML) para registro ou averbação de fatos, atos e negócios jurídicos com repercussão imobiliária.

Provimento nº 227 CNJ

O provimento regulamenta o dever de transparência e demonstração de solvência trabalhista pelos delegatários das serventias extrajudiciais.

JURISPRUDÊNCIA

Averbação de ação revisional de contrato bancário na matrícula do imóvel, independentemente de decisão judicial.

Pedido de providência
nº 1006075-24.2026.8.26.0100

Trata-se de decisão no Pedido de Providência nº 1006075-24.2026.8.26.0100, que julgou procedente o procedimento para manter a recusa do Oficial de Registro de Imóveis em averbar uma ação revisional de contrato bancário na matrícula de um imóvel. A parte interessada buscava realizar uma averbação premonitória para alertar terceiros sobre o litígio, uma vez que a propriedade do bem já havia sido consolidada em nome da instituição credora.

O fundamento central da decisão aponta que a averbação premonitória automática, baseada no artigo 828 do Código de Processo Civil, é restrita aos processos de execução. Por se tratar de uma ação revisional (processo de conhecimento com natureza obrigacional, e não real ou reipersecutória), a inserção da informação na matrícula exige, obrigatoriamente, uma determinação judicial expressa do juiz da causa.

Imóvel rural – certificação do INCRA em partilha – *tempus regit actum*

Apelação
nº 1036685-67.2024.8.26.0577

Trata-se de apelação em dúvida na qual o 2º Oficial de Imóveis de São José dos Campos/SP recusou registrar o formal de partilha de um imóvel rural (30,97 ha), exigindo georreferenciamento e certificação do INCRA por ter expirado o prazo de carência legal. O herdeiro recorreu argumentando que a transmissão causa mortis é automática e meramente declaratória, sendo o óbice formalismo excessivo. A questão discutida analisa se a medida é obrigatória na sucessão e se o Decreto nº 12.689/2025, que adiou a exigência para 2029, beneficia o título. O Conselho Superior da Magistratura negou provimento ao recurso, decidindo que o georreferenciamento é imperativo em partilhas para atender à especialidade objetiva. Pelo princípio do tempus regit actum, fixa-se a tese de que a inovação do Decreto nº 12.689/2025 não retroage para convalidar títulos prenotados quando a exigência técnica estava plenamente vigente.

Isenção de Custas e Emolumentos para Desapropriações do DER

Apelação
nº 1013075-04.2024.8.26.0114

O Conselho Superior da Magistratura do TJSP deu provimento à Apelação nº 1013075-04.2024.8.26.0114, reconhecendo a isenção de emolumentos para concessionária de serviço público em desapropriação realizada em favor de autarquia estadual. A decisão fixou que a isenção tributária legal prevalece sobre cláusulas contratuais de rateio de despesas, visto que a atividade é exercida por delegação pública.

Conferência de Bens – Registros Distintos

Apelação
nº 0000190-18.2021.8.26.0457

O Conselho Superior da Magistratura do TJSP manteve a exigência de dois atos registrais distintos para a integralização de capital de duas holdings familiares utilizando frações de um mesmo imóvel, negando provimento à apelação 0000190-18.2021.8.26.0457. A decisão destacou que títulos distintos referentes a negócios jurídicos autônomos exigem protocolos, qualificações e cobranças de emolumentos individualizados, conforme a legislação estadual e os princípios registrais. A íntegra do acórdão pode ser consultada no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

JURISPRUDÊNCIA

Usucapião extrajudicial – Bem Público

Apelação Cível
nº 1006038-39.2024.8.26.0529

Trata-se de apelação interposta contra sentença que manteve o indeferimento de usucapião extrajudicial, sob o fundamento de que se trata de bem público. A questão em discussão consiste em determinar se o imóvel usucapiendo, desafetado e permutado com particulares, pode ser objeto de usucapião extrajudicial, apesar de ainda estar registrado como bem público. A desafetação da área e sua permuta com particulares, por meio de escritura pública lavrada há mais de trinta anos, amparada em leis municipais, afastam o caráter de bem público, permitindo a usucapião. A análise dos documentos comprova, no caso concreto, a desafetação e destinação à alienação mediante permuta, não havendo impedimento para prosseguir com a usucapião.

Dispositivo e Tese: Apelação provida. Tese de julgamento:

1. Imóveis desafetados podem ser adquiridos por usucapião.

2. A permuta autorizada por lei municipal afasta, no caso concreto, o caráter de bem público.

Fração transmitida no ITCMD – Formal de Partilha

Apelação
nº 1012941-40.2025.8.26.0405

O Conselho Superior da Magistratura do TJSP negou provimento a recurso que questionava a exigência de retificação de declaração de ITCMD para registro de formal de partilha. Constatou-se discrepância flagrante, pois o título transmitia 50% do imóvel, enquanto o tributo foi recolhido sobre apenas 25%, legitimando a qualificação registral e a fiscalização tributária pelo oficial (Art. 289 da Lei nº 6.015/73). A tese firmada estabelece ser lícito ao registrador obstar o registro de título judicial com evidente divergência entre a fração transmitida e a base de cálculo informada.

"Tal inconsistência demonstra a patente incorreção da base de cálculo adotada diante dos elementos de informação constantes do próprio título (qualificação extrínseca). Se o título apresentado a registro representa a transferência de determinada fração ideal de imóvel, então a base de cálculo do imposto de transmissão deve corresponder a essa fração do valor venal do imóvel. A adoção de fração diversa daquela constante do título configura erro flagrante e manifesto na declaração da base de cálculo do imposto, o que justifica a recusa do ingresso do título com amparo no art. 289 da Lei n. 6.015/1973."

Alienação de frações ideais – Inexistência de direito adquirido ao engano impede novos registros irregulares.

Apelação
nº 1007827-84.2025.8.26.0223

O Conselho Superior da Magistratura reafirma a impossibilidade de registro de alienações de frações ideais de uma matrícula, quando configurada a presença de parcelamento irregular. Além disso, estabelece que o fato de ter havido registros anteriores não conduz à imposição de novos registros que se afigurem irregulares, dada a existência de direito adquirido ao engano.

Averbação de cláusula restritiva por meio de negócio jurídico oneroso.

Recurso Administrativo
nº 1010624-33.2025.8.26.0223

A Corregedoria Geral de Justiça deste Estado esclareceu que, no ordenamento jurídico pátrio, a cláusula de inalienabilidade como uma restrição ao poder de disposição do proprietário está umbilicalmente ligada aos atos de mera liberalidade, não sendo possível se valer da cláusula em atos jurídicos onerosos que, nestes casos, trata-se de uma obrigação de não fazer de caráter pessoal, não passível de averbação na matrícula do imóvel.

JURISPRUDÊNCIA

Comunicado CG N°436/2026

Processo SEI/CNJ
nº 06148/2026 (Decisão 2575181)

Em caso de aquisição de imóvels no Brasil por Estados estrangeiros e organismos internacionais, é obrigatório a autorização prévia, formal e expressa do Itamaraty. Segundo o artigo 11, §§ 2º e 3º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), tais aquisições são vedadas, exceto quando se tratar de imóveis necessários à sede de missões diplomáticas ou repartições consulares, e que o MRE é o órgão competente para analisar a necessidade do imóvel, bem como por verificar a compatibilidade com as dimensões e finalidades da missão. Apenas após a emissão do documento de autorização formal é que a operação pode ser realizada e registrada em cartório certo que, na ausência dessa autorização, o ato pode ser considerado nulo.

Impugnação de Retificação de Área relacionada a direito de propriedade

Recurso Administrativo
nº 1001086-19.2024.8.26.0205,
e
Recurso Administrativo
nº 1003919-54.2025.8.26.0664

A Corregedoria Geral de Justiça deste Estado decidiu que a retificação de área pressupõe ausência de litígio sobre o direito de propriedade. Assim caso a controvérsia ultrapasse a simples correção perimetral, tratando-se de litígio sobre o direito de propriedade, necessário o envio dos interessados às vias ordinárias.

Impugnação de Retificação de Área relacionada a direito de posse.

Recurso Administrativo
nº 1000423-78.2025.8.26.0094

A Corregedoria Geral de Justiça deste Estado decidiu que a impugnação fundada em direito possessório não é apta a impedir a retificação administrativa de registro, uma vez que a retificação visa reparar imprecisões ou falhas do registro, não impedindo eventual reconhecimento de usucapião de servidão de passagem em ação própria.

Distrato de Compromisso de Venda e Compra.

Recurso Administrativo
nº 1007094-48.2025.8.26.0602

A Corregedoria Geral de Justiça deste Estado decidiu que, em caso de averbação de distrato de compromisso de venda e compra, por não caracterizar transferência de propriedade ou cessão de direitos reais, consistindo na mera resolução do negócio jurídico antecedente, não incide o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, não devendo ser exigido no ato averbatório.

Custas e emolumentos relacionados ao cancelamento de indisponibilidade.

Recurso Administrativo
nº 1008373-91.2024.8.26.0024

A Corregedoria Geral de Justiça deste Estado confirmou que, em caso de cancelamento da averbação de indisponibilidade na matrícula, deve ser cobrado sem valor declarado, nos termos do item 2.4 das Notas Explicativas da Tabela II anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002.

Averbação de penhora e/ou premonitória em nome de herdeiro de quinhão hereditário ainda não registrado.

Recurso Administrativo
nº 1110905-75.2025.8.26.0100

A Corregedoria Geral de Justiça deste Estado confirmou que em caso de averbação de penhora e premonitória em nome de herdeiro titular de quinhão hereditário indicado em formal de partilha, o título deverá ser registrado antes, em respeito ao princípio da continuidade registral.