BOLETIM CRI

UM INFORMATIVO DE NOTÍCIAS E ATUALIZAÇÕES JURÍDICAS

MAI - JUN. 2025, EDIÇÃO 14



Ofício Circular nº 28/2025/CONR - Carteira de Identidade Nacional – CIN

INCRA envia Ofício ao IRIB sobre emissão do CCIR 2025



Nova faixa do Minha Casa, Minha Vida é regulamentada

DECISÕES IMPORTANTES:

- **Fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) – Registro pode ser em nome do próprio fundo ou do administrador fiduciário.**
- **Existência de ônus reais cancelados indiretamente – Dispensável a menção expressa na escritura – Averbação de higienização.**
- **Eficácia de negócios jurídicos em relação a ônus e restrições não inscritos na matrícula – Inaplicável o art.. 54, incisos III e V, e §1º, da Lei 13.097/2015 - Indisponibilidade em nome dos cedentes estranhos à proprietária tabular.**
- **Súmula 377 do STF à luz do entendimento atual do STJ – Não cabe ao Oficial inquirir realidade extratabular – Presunção da comunhão afastada e registro permitido.**

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA

Provimento CNJ nº 195/2025.

Provimento CNJ nº 196/2025.

Provimento CNJ nº 198/2025.

Provimento CNJ nº 198/2025.

NOTÍCIAS

INCRA envia Ofício ao IRIB sobre emissão do CCIR 2025.

O INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária enviou ofício ao IRIB informando que o lançamento da cobrança e emissão do CCIR referente ao exercício de 2025 estará disponível a partir de 17.06.2025.

Dessa forma, os proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores a qualquer título de imóvel rural, poderão acessar o site do INCRA e escolher a opção "Emissão do CCIR" a partir de referida data.

Os links para acesso são:
https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/sistemas
https://sncr.serpro.gov.br/ccir/emissao.

Fonte: https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/35210/incra-envia-ofcio-ao-irib-sobre-emisso-do-ccir-2025--irib.

Fonte da imagem: https://www.irib.org.br/

Ofício Circular nº 28/2025/CONR - Carteira de Identidade Nacional – CIN.

A Corregedoria Geral de Justiça, por meio do Comunicado CG nº 473/2025, divulgou o Ofício Circular nº 28/2025/CONR, pelo qual o CNJ divulga a Nota Técnica SEI nº 15157/2025/MGI, em que o Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos trata da validade e legalidade da Carteira de Identidade Nacional – CIN em formato físico (cartão ou papel) e digital.

O referido documento esclarece que a CIN utiliza como número de registro geral o número de inscrição no CPF, nos termos do Decreto nº 10.977/2022, ficando para trás o modelo anterior de Carteira de Identidade, em que havia um número de identificação civil (RG) e um número de inscrição no CPF.

Por fim, destaca-se que a CIN é o documento de identidade nacional emitido pelas unidades federativas e com validade em todo o território nacional, devendo ser aceita em todo o país, para todo e qualquer fim que demande a inequívoca identificação do cidadão.

Fonte: https://extrajudicial.tjsp.jus.br/comunicados



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

NOTÍCIAS

Nova faixa do Minha Casa, Minha Vida é regulamentada.

O Conselho Monetário Nacional (CMN) aprovou medidas que ampliam o PMCMV para famílias com renda mensal bruta de até R$12.000,00, para financiar a compra de imóveis de até R$500.000,00.

A CAIXA começou a operar essa nova faixa a partir de 05.05.2025.

Desse modo, a classe média foi oficialmente incluída no programa. Segundo o Ministério da Fazenda, essas medidas reforçam o compromisso do governo com a redução do déficit habitacional e a ampliação do acesso ao crédito habitacional para a classe média.

Fontes::
https://www.registrodeimoveis.org.br/nova-faixa-do-minha-casa-minha-vida-e-regulamentada

https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/pmcmv-caixa-comeca-a-operar-nova-faixa-do-programa-nesta-segunda-feira



Fonte da imagem: https://www.registrodeimoveis.org.br/

Mercado imobiliário cresce no 1° trimestre de 2025.

De acordo com dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), o mercado brasileiro imobiliário teve alta de 15,7% nas vendas de imóveis residenciais no primeiro trimestre de 2025, com 102.485 unidades comercializadas em 221 cidades.

A principal razão para o desempenho positivo no trimestre foi o programa Minha Casa, Minha Vida, responsável por 53% dos lançamentos e 47% das vendas no período.

Para os próximos meses, a expectativa é de que os bons resultados se mantenham, especialmente com a consolidação da Faixa 4 do Minha Casa, Minha Vida, voltada a famílias com renda mensal de até R$ 12 mil.

Fonte:
https://www.registrodeimoveis.org.br/mercado-imobiliario-cresce-no-1-trimestre-de-2025

LEGISLAÇÕES E PROVIMENTOS

Provimento CNJ nº 195/2025.

Alterações relevantes para os Cartórios de Notas e Registros de Imóveis, que impactarão diretamente na qualificação registral e entrarão em vigor 90 dias após a sua publicação (04.06.25), ou seja, em **04.09.2025.**

Dentre as principais mudanças, destaca-se a criação do Inventário Estatístico Eletrônico do Registro de Imóveis (IERI-e) e do Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis (SIG-RI).

Além disso, o provimento disciplina procedimentos de saneamento e de retificação no Registro de Imóveis, determinando ainda a forma de efetuar averbações de especialidade subjetiva e objetiva (dados pessoais, alteração de estado civil e dados do imóvel urbano e rural).

Provimento CNJ nº 196/2025.

Estabelece regras sobre o processo de busca e apreensão e consolidação de propriedade fiduciária extrajudiciais de bem móvel perante o Ofício de Registro de Títulos e Documentos.

Provimento CNJ nº 198/2025.

Altera o prazo até 25.05.2026 para transposição integral de todas as matrículas para fichas soltas e para disponibilização dos dados estruturados do Livro n. 4 - Indicador Real e do Livro n. 5 - Indicador Pessoal.

Ou seja, os cartórios terão até 25.05.2026 para realizar a migração de todos os registros de imóveis para um sistema digitalizado em fichas individuais.

Provimento CNJ nº 198/2025.

Assegurada ao usuário a possibilidade de revogar o certificado digital notarizado a qualquer momento e solicitar sua emissão por outro tabelião de notas, mesmo que o certificado anterior ainda esteja dentro do prazo de validade. A vinculação inicial ao tabelião emissor não limita a liberdade de escolha do usuário, que poderá optar por outro profissional sempre que desejar.



Fonte da imagem - https://anoregma.org.br/

JURISPRUDÊNCIA

Novação – Mera repactuação diante do inadimplemento do devedor – Ausência de aporte de recursos.

CGJ – Recurso Administrativo nº 1000687-02.2022.8.26.0062 - Parecer nº 603/2024-E.

A CGJ reforçou o entendimento de que não caracteriza novação aditivo que apenas traz a repactuação do contratado entre as partes, com a consolidação do valor do débito, renegociação das condições de pagamento das parcelas vincendas e sem aporte de novos recursos.

Sendo assim, se não resta dúvida de que se trata de mera repactuação decorrente de inadimplemento da parte devedora, não há novo empréstimo, ou seja, nova relação jurídica.

A novação só se efetiva quando as alterações promovidas importam em contratação de nova dívida para extinguir a anterior.

Inventário –
Herdeiro que era casado na comunhão universal de bens, mas estava separada de fato à época da sucessão – Não comunicabilidade.

CSM – Apelação nº 1019042-71.2024.8.26.0068

A separação de fato do herdeiro, à época da sucessão, foi reconhecida judicialmente na ação de divórcio, motivo pelo qual poderá receber o imóvel sozinho na partilha dos bens, ainda que fosse casado no regime da comunhão universal de bens. No entanto, deve haver a anuência do ex cônjuge do herdeiro a respeito da não comunicabilidade, de modo que seja constatada ausência de litigiosidade. Nesse caso, o título deve ser qualificado positivamente.

Adjudicação Compulsória Extrajudicial – Impugnação fundada.

CSM - Apelação nº 1001782-45.2025.8.26.0100

A impugnação fundada impede o seguimento do processo de adjudicação compulsória extrajudicial, devendo as questões de mérito ser resolvidas na via judicial, em processo contencioso. A impugnação que versa sobre a validade do negócio jurídico (compromisso de venda e compra), ou seja, sobre vícios de consentimento ou outras ilicitudes ocultadas pelo contrato, deve ser considerada fundada. Assim, nesse caso, o pedido deve ser indeferido pelo Oficial Registrador,nos termos do item 471 do Cap. XX das NSCGJ.

Formal de partilha –
Desrespeito à especialidade objetiva – Exigência da CND do INSS referente à construção

CSM – Apelação nº 1199794-39.2024.8.26.0100

Na presente decisão o CSM/SP reforça a necessidade de se observar o princípio da especialidade objetiva, diante de um caso em que o formal de partilha trazia a descrição do imóvel já desmembrado, com a existência de construções e, ainda, com descrição precária, sem todas as medidas, caso de exigir a prévia retificação de área.

Desse modo, mais uma vez o CSM/SP decide que deve haver perfeita correspondência da descrição do imóvel entre o título e a matrícula, destacando ainda que os documentos de regularização exigidos pelo Oficial Registrador têm amparo na legislação e nas normas de serviço.

Nesse sentido, a decisão ressalta a necessidade de se exigir a averbação da construção (item 120.3, Cap. XX, NSCGJ), devendo ainda o Oficial Registrador exigir a CND do INSS, sob pena de se responsabilizar solidariamente pelos tributos devidos (art. 134, VI, do Código Tributário Nacional).

JURISPRUDÊNCIA

Prévio registro de alienação fiduciária não impede a instituição de bem de família.

CSM – Apelação nº
1001762-42.2024.8.26.0471

A propriedade fiduciária não impede a instituição de bem de família pelo devedor fiduciante. No entanto, a proteção do bem de família não é oponível ao credor fiduciário, uma vez que se trata de dívida anterior à instituição (art. 1.715 do Código Civil).

A decisão destaca que o Código Civil não condiciona a constituição do bem de família à propriedade plena do imóvel (art. 1.714 do Código Civil).

Além disso, estabelece que a natureza jurídica da propriedade fiduciária é de garantia real, de modo que o credor fiduciário é titular tão somente de um direito real de garantia.

De forma contrária, o devedor fiduciante é titular de um direito real de aquisição, que tem valor patrimonial e pode ser penhorado por terceiros. Sendo assim, os efeitos do bem de família recairão sobre os direitos aquisitivos, e não sobre a propriedade plena.

Publicidade de atos extrajudiciais – Não se deve direcionar a publicação para determinados sites, portais, serviços e associações.

CNJ – Pedido de Providências nº
0007505-66.2023.00.0000

O CNJ decidiu que as normas estaduais não devem impor a publicação de atos extrajudiciais em determinados sites, portais, serviços de associações de notários e registradores, com base no princípio da livre concorrência e livre iniciativa.

No Estado de São Paulo as normas não possuem tal imposição.

De todo modo, o CNJ determinou que todos os Tribunais de Justiça e Estados da Federação adaptem suas normas administrativas para extrair dos dispositivos qualquer menção de que a publicação eletrônica de editais de intimação, notificação ou de qualquer outro ato cartorário deve ser feita por determinado portal, site, serviço ou prestador específico.

Fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) – Registro pode ser em nome do próprio fundo ou do administrador fiduciário.

CSM - Apelação nº
1126644-25.2024.8.26.0100

O CSM/SP estabeleceu o entendimento de que, diante da lacuna normativa existente, títulos que envolvem Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) podem ser registrados em nome do próprio fundo ou do administrador fiduciário, a critério do interessado e de acordo com o título.

Além disso, a decisão destaca que, efetuado o registro em nome da administradora fiduciária, deve ser feita uma averbação anotando que a propriedade, seus frutos e investimentos não se comunicam com o patrimônio da instituição administradora, nos termos do artigo 7º, §§1º e 2º, da Lei nº 8.668/93.

Nesse contexto, deve se diferenciar os FIDC dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII), que possuem regras específicas, conforme a Lei nº 8.668/93 e Instrução CVM nº 175/2022.

Havendo essa lacuna normativa sobre o registro envolvendo os FIDC, o CSM/SP se baseou no artigo 4º da LINDB para aplicar a analogia como mecanismo de interpretação.

Desse modo, sendo os FIDC e os FII institutos jurídicos semelhantes, devem ser aplicadas as mesmas normas acima citadas – com a diferença de que, nos FIDC, será possível efetuar o registro em nome do próprio fundo.

A possibilidade do registro em nome do próprio fundo se justifica pela atual posição da jurisprudência e da doutrina no sentido de reconhecer que entes despersonalizados têm "alguma" personalidade jurídica, limitada às relações jurídicas de seu peculiar interesse. O STJ já decidiu nesse sentido (REsp n. 1.834.003/SP).

Portanto, não havendo expressa determinação legal para o registro ser exclusivamente em nome da administradora fiduciária, o CSM/SP entende que é possível efetuar o registro da propriedade fiduciária em nome do próprio fundo – apenas nos Fundos de Investimento em Direitos Creditórios.

JURISPRUDÊNCIA

Indisponibilidade de bens posterior à data da cessão – Considerar a situação dos cedentes à época da cessão, não da prenotação – Registro determinado

CSM – Apelação nº
1001678-39.2024.8.26.0019

O Conselho Superior da Magistratura entendeu que, havendo ordem de indisponibilidade de bens em nome dos cedentes, deve ser levada em consideração a situação à época da cessão, e não da prenotação. Desse modo, se a ordem de indisponibilidade de bens for posterior à data do instrumento de cessão, não haverá óbice ao registro.

Formal de partilha. Doação no meio do processo aos filhos.

CSM – Apelação n°
1009444-43.2022.8.26.0269

O Conselho Superior da Magistratura entendeu que é possível a doação do imóvel, no divórcio, aos filhos, suprindo a escritura, mas exigindo-se o imposto devido (ITCMD). Não cabe ao Cartório a apuração da decadência do crédito tributário, devendo verificar no órgão competente.

**Carta de arrematação.
Princípio da continuidade.**

CSM – Apelação n°
1008478-97.2025.8.26.0100.

O Conselho Superior da Magistratura entendeu que, em razão do princípio da continuidade, quando ocorrer a arrematação do imóvel, necessário que o título de aquisição da propriedade esteja registrado em nome dos titulares ora executados, uma vez que a arrematação é considerada modo derivado de aquisição, exigindo conformidade com o registro anterior.

Formal de partilha exigindo a partilha da separação anterior.

CSM – Apelação n°
1009529-57.2024.8.26.0625

O Conselho Superior da Magistratura entendeu que na separação de fato, a atribuição de direitos sobre bens imóveis a apenas um dos cônjuges e a prescrição da pretensão à partilha, à divisão da meação, não admitem apuração e declaração na seara administrativa, dependendo da formalização da partilha desses direitos, em respeito ao princípio da continuidade.

Venda de garagem a pessoa estranha ao condomínio. Indisponibilidade impede o registro da escritura até seu cancelamento.

CSM – Apelação n°
1007743-64.2025.8.26.0100

O Conselho Superior da Magistratura entendeu que é proibido a alienação de vagas de garagem a pessoas estranhas ao condomínio sem autorização expressa na convenção. Ainda, concluiu que a ordem de indisponibilidade impede o registro da escritura de compra e venda até seu cancelamento na matrícula.

Formal de partilha. Retificação do plano de partilha e qualificação das partes.

CSM – Apelação n°
1009420-63.2023.8.26.0565

O Conselho Superior da Magistratura entendeu que, em caso de partilha, a qualificação deve se limitar aos requisitos extrínsecos do título. Assim, a partilha deve respeitar a titularidade do imóvel conforme o regime de bens e a meação do cônjuge, ainda que o imóvel esteja alienado fiduciariamente e, com relação a qualificação das partes, pode ser mitigada a exigência da qualificação completa de algum herdeiro, bastando elementos de identificação.

JURISPRUDÊNCIA

Averbação de leilão negativo. Validade de publicação eletrônica de edital. Necessária comunicação adequada ao devedor fiduciante.

CGJ – Recurso Administrativo nº
1056180-19.2024.8.26.0506

A Corregedoria Geral de Justiça entendeu que, em caso de averbação de leilões negativos, a publicação eletrônica de edital de leilão é válida, além da necessidade da comunicação adequada ao devedor fiduciante, nos termos do artigo 27, §2º-A da Lei nº 9.514/97.

Usucapião extrajudicial. Encerramento precoce do procedimento extrajudicial.

CSM – Apelação nº
1017079-06.2024.8.26.0625 (Taubaté-SP)

O Conselho Superior da Magistratura entendeu que, em caso de usucapião extrajudicial, antes de analisar o mérito em definitivo do pedido, necessário promover as devidas notificações e eventuais diligências complementares, tendo em vista que foi apresentado início documental da posse alegada e ata notarial.

Instrumento particular de integralização de capital social. Necessário apresentar o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) ou cadastro municipal (IPTU).

CSM – Apelação nº
1011590-86.2023.8.26.0248

O Conselho Superior da Magistratura entendeu que, para registro da conferência de bens, é obrigatório comprovar o cadastramento do imóvel como rural ou urbano. Assim, ao interessado pelo registro, necessário apesentar os documentos essenciais (do INCRA ou da Prefeitura) que comprove a destinação rural ou urbana do imóvel.

Cláusula resolutiva expressa – Registro da alienação permitido

CSM - Apelação nº
0008082-34.2024.8.26.0566

A existência de cláusula resolutiva expressa na matrícula do imóvel não impede o registro do título subsequente, nos termos do artigo 1.359 do Código Civil. Portanto, a cláusula resolutiva expressa (pacto comissório) não torna o bem inalienável, bastando que o adquirente fique ciente de que a perda da propriedade pode ocorrer pelo inadimplemento de obrigação anterior. Além disso, a cláusula deve ser enunciada de forma clara e deve constar de forma expressa no título e na matrícula do imóvel.

Partilha em divórcio com casamento pelo regime da separação consensual de bens. Acordo reconhecendo a aquisição dos bens por esforço comum. Partilha paritária não incide ITCMD.

CSM – Apelação nº
0001068-16.2019.8.26.0035

O Conselho Superior da Magistratura entendeu que, no divórcio, a homologação judicial da partilha consensual afasta a presunção de aquisição exclusiva derivada do regime de bens, permitindo o reconhecimento da comunhão admitida pelos divorciandos. Ademais, uma vez que a partilha, no caso em análise, foi paritária, é suficiente para afastar a caracterização de doação, não incidindo o ITCMD, ressalvando a possibilidade da Fazenda Estadual cobrar, pela via própria, o tributo que considerar devido.

Existência de ônus reais cancelados indiretamente – Dispensável a menção expressa na escritura – Averbação de higienização

CSM – Apelação nº
1000833-56.2023.8.26.0111

A existência de ônus reais na matrícula do imóvel deve constar expressamente na escritura pública desde que tais ônus sejam subsistentes e estejam dotados de eficácia, não cancelados, direta ou indiretamente. Isso significa que registros anteriores que provocam o cancelamento indireto de ônus existentes na matrícula (exemplos: arrematação, hipoteca, penhora), não devem necessariamente constar na escritura de transmissão do imóvel. O CSM entende que não é necessário exigir escritura de rerratificação, bem como defende que deve haver o registro com o cancelamento direto de tais ônus anteriores sem eficácia, mediante averbação denominada averbação de higienização.

JURISPRUDÊNCIA

Eficácia de negócios jurídicos em relação a ônus e restrições não inscritos na matrícula – Inaplicável o art.. 54, incisos III e V, e §1º, da Lei 13.097/2015 -

Indisponibilidade em nome dos cedentes estranhos à proprietária tabular

CSM – Apelação nº
1010242-79.2024.8.26.0577

Os terceiros adquirentes de boa-fé não podem ser atingidos por indisponibilidade e constrições judiciais não expostas na matrícula, nos termos do art. 54, incisos III e V, e §1º, da Lei 13.097/2015. No entanto, o CSM entende que essa proteção NÃO É APLICÁVEL a operações que envolvam direitos reais não inscritos na matrícula, em especial, às cessões de direitos hereditários. No caso concreto, a cessão de direitos hereditários feita pelos herdeiros foi prejudicada pela existência de ordens de indisponibilidades em nome dos cedentes à época da cessão. Por óbvio, tais restrições não constavam na matrícula, pois eram estranhas à proprietária tabular (autora da herança). Portanto, nesse caso, as ordens de indisponibilidade impedem o registro da adjudicação do imóvel, pois houve alienação voluntária de partes que não possuíam o poder de dispor no momento da cessão. Por outro lado, esclarece o CSM que as referidas ordens de indisponibilidade não são obstáculos para a alienação judicial ou forçada, bem como para a transmissão *causa mortis.*

Partilha per *saltum* não se confunde com cessão de direitos hereditários – RG e CPF de pessoas falecidas há 50 anos para emissão da DOI –

Exigência inviável, sendo justificável emitir a DOI sem esses documentos

CSM – Apelação nº
1006641-72.2022.8.26.0565

A partilha per *saltum* não se confunde com a cessão de direitos hereditários. Na cessão, o herdeiro recolhe a herança por força do direito de saisine (art. 1.784, do Código Civil) e cede por negócio jurídico gratuito ou oneroso seus direitos hereditários a terceiro. Portanto, são duas transmissões que comportam o recolhimento de tributos diferentes. Por outro lado, a partilha per *saltum* ocorre quando existe a sucessão por transmissão, sem especificação ou detalhamento das duas ou mais sucessões, ou sem o recolhimento dos tributos das duas ou mais mortes. Por fim, a decisão indica que não é cabível exigir RG e CPF de pessoas falecidas há cinquenta anos, para fins de emissão de DOI, por ser inviável providenciar esses documentos. Nesse caso, os documentos são dispensáveis e cabe ao Oficial emitir a DOI sem esses dados, sendo justificável a não emissão nesta hipótese.

Ausência de CPF – Ofício da Receita Federal indicando a não existência – Possibilidade de constar a filiação (item 61.3, cap. XX, das NSCGJ)

CSM – Apelação nº
1013879-28.2024.8.26.0451

A exigência do CPF pode ser mitigada pela comprovação da filiação, nos termos do item 61.3, cap. XX, das NSCGJ, em caso de impossibilidade da obtenção do documento, sendo justificável emitir a DOI sem o CPF nesta hipótese específica. No caso concreto, constou ofício da Receita Federal indicando que a parte não tinha inscrição no CPF, impossibilitando o cumprimento da exigência. O CSM entende que a comprovação da filiação é suficiente para o registro, sendo caso de emissão da DOI sem o CPF, de forma excepcional.

Divórcio e partilha – ITBI pelo excesso de meação - Considerar a totalidade do patrimônio do casal, e não apenas a divisão dos imóveis

CSM – Apelação nº
1197186-68.2024.8.26.0100

A exigência do ITBI sobre o excesso de meação deve considerar a totalidade do patrimônio o casal, e não apenas a divisão dos imóveis. No caso concreto, a divisão da totalidade dos bens foi desigual e a divorcianda formalizou a doação do excesso de quinhão ao divorciando. A divisão dos imóveis, considerada de forma isolada, também foi desigual e por este motivo o Oficial exigiu a comprovação do recolhimento do ITBI, com base na legislação municipal (Município de São Paulo/SP). No entanto, o CSM entendeu incabível a exigência, pois o Oficial deve considerar a divisão da totalidade do patrimônio, e afastou a aplicação da lei municipal.

JURISPRUDÊNCIA

Usucapião extrajudicial – Possibilidade da via administrativa mesmo que haja outras opções de regularização

CSM – Apelação nº
1008205-52.2023.8.26.0565

O processamento da usucapião extrajudicial não pode ser recusada pela simples possibilidade de haver outras opções de regularização. O artigo 410, §2º, do CNN*, deve ser observado com rigor – mas não pode colocar em prejuízo a parte que declara preencher todos os requisitos legais para a aquisição pela usucapião. Tendo a parte apresentado justificativa razoável, em situações em que as exigências são difíceis ou impossíveis de cumprir, a usucapião na via administrativa não pode ser afastada pelo Oficial apenas sob o argumento de existirem outras opções de regularização.

** § 2.º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.*

**Formal de partilha –
ITCMD e justiça gratuita**

CSM – Apelação nº
1000904-74.2024.8.26.0062

O registro do formal de partilha se condiciona à comprovação do recolhimento ou isenção do ITCMD, em razão do dever de fiscalização dos tributos exercido pelo registrador (art. 289, da Lei 6.015/1973; art. 134, VI, do CTN). Com relação à justiça gratuita, o CSM estabelece que a justiça gratuita concedida na esfera judicial não se estende automaticamente aos emolumentos do registro. Se não houver decisão judicial específica que estenda os benefícios da gratuidade aos emolumentos, deve haver a sua cobrança. Esse é o entendimento atual da Corregedoria Geral da Justiça, conforme parecer nº 536/2024-E , nos autos do RA nº 1001907-19.2024.8.26.0562.

Obs: a dúvida foi julgada prejudicada, mas as exigências foram analisadas para orientar futura prenotação.

Súmula 377 do STF à luz do entendimento atual do STJ – Não cabe ao Oficial inquirir realidade extratabular –

Presunção da comunhão afastada e registro permitido

CSM – Apelação nº
1043089-29.2024.8.26.0224

A comunicação dos bens adquiridos onerosamente sob o regime da separação obrigatória exige a comprovação de esforço comum, mas a qualificação registral não se presta à inquirição de realidade extratabular. Isso significa que o Oficial não deve presumir a comunicabilidade e exigir eventual partilha ou anuência do cônjuge – da mesma forma que não pode exigir a comprovação do esforço comum, se este não consta no título, pois estaria adentrando em uma realidade extratabular. Desse modo, na esteira do entendimento do STJ sobre a Súmula 377 do STF, o CSM entende que o Oficial não pode impor exigência que presume a comunicação do imóvel adquirido onerosamente sob o regime da separação obrigatória. No caso concreto, a alienante do imóvel, na condição de divorciada, alegou que se tratava de patrimônio particular, mas na matrícula não constava que lhe pertencia exclusivamente. Pelo entendimento firmado pelo CSM, o registro deve ser efetuado sem questionamento sobre a comunicabilidade do imóvel com relação ao cônjuge.