

BOLETIM INFORMATIVO



UM INFORME DE NOTÍCIAS E ATUALIZAÇÕES JURÍDICAS

MAI. 2024, EDIÇÃO 08



Famílias multiespécies: tutores podem incluir sobrenome da família em pets



Provimento nº 12/2024: Alteração nas normas e nova modalidade de averbação



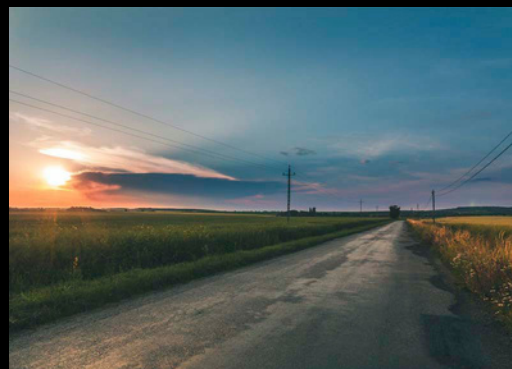
Nova lei inclui mobilidade urbana em estudo de impacto de vizinhança

**OUTRAS LEITURAS DESTA
EDIÇÃO:**

Entra em vigor provimento da Corregedoria que qualifica comunicações ao Coaf.



**DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEIS
RURAIS**



CSM altera entendimento sobre desapropriação para rodovias

NOTÍCIAS

Em um mês, mais de 4 mil pessoas registraram em cartório desejo de doar órgãos – (CNJ).

O INR publicou a notícia de que mais de 4 mil pessoas registraram em cartório desejo de doar órgãos, através da Autorização Eletrônica de Doação de Órgãos (Aedo), formulário eletrônico gratuito que foi regulamento pelo Provimento nº 164/2024 da Corregedoria Nacional de Justiça.

A Aedo possibilita que o desejo do doador fique registrado em uma base de dados acessada pelos profissionais da Saúde. Médicos e enfermeiros poderão consultar a Central Nacional de Doadores de Órgãos pelo CPF da pessoa que morreu e verificar se era doador de órgão e apresentar a família logo que o óbito é constatado.

Dessa forma, o interessado em doar órgãos pode preencher a autorização eletrônica disponível gratuitamente no site www.aedo.org.br e seguir o passo a passo. Pelo sistema, o cidadão pode escolher qual órgão deseja doar – medula, intestino, rim, pulmão, fígado, córnea, coração ou todos.

O doador de órgãos preenche o formulário no site www.aedo.org.br, onde seleciona o cartório que deseja deixar o documento arquivado. O tabelião da respectiva unidade agenda uma videoconferência para identificar o interessado e coletar a sua manifestação de vontade. Por fim, o solicitante e o notário assinam digitalmente a AEDO, que fica disponível para consulta pelos responsáveis do Sistema Nacional de Transplantes.

<https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/33059/entre-em-vigor-provimento-da-corregedoria-que-qualifica-comunicacoes-ao-coaf--cnj>

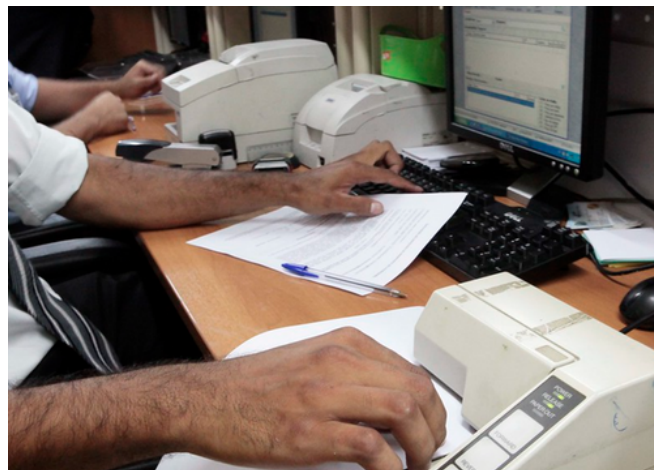
<https://www.aedo.org.br/>



Entra em vigor provimento da Corregedoria que qualifica comunicações ao Coaf – (CNJ).

O [Provimento n. 161/2024](https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/33060/entre-em-vigor-provimento-da-corregedoria-que-qualifica-comunicacoes-ao-coaf--cnj), que altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial, entra em vigor nesta quinta-feira (2/5). A nova normativa exige que os cartórios comuniquem de forma mais qualificada as informações de operações ou propostas de operações consideradas suspeitas enviadas à Unidade de Inteligência Financeira do Brasil, o COAF.

<https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/33060/entre-em-vigor-provimento-da-corregedoria-que-qualifica-comunicacoes-ao-coaf--cnj>



Campanha de arrecadação para Cartórios gaúchos atingidos pelas chuvas – (IRIB).

Mobilização é organizada pela ANOREG/RS e Fórum de Presidentes das entidades extrajudiciais gaúchas.

<https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/33079/campanha-de-arrecadao-para-cartorios-gachos-atingidos-pelas-chuvas--irib>

NOTÍCIAS

Nova lei inclui mobilidade urbana em estudo de impacto de vizinhança – (Agência Câmara).

O estudo, previstos no Estatuto da Cidade, é usado para dimensionar os efeitos da construção de empreendimentos.

<https://inpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/33082/nova-lei-inclui-mobilidade-urbana-em-estudo-de-impacto-de-vizinhanca-agencia-cmara..>



Início do SERP-JUD

O Egrégio Conselho Nacional de Justiça informou ao Excelentíssimo Senhor Presidente do Tribunal de Justiça de São Paulo, Desembargador Doutor Fernando Antônio Torres Garcia, por meio do Ofício Circular nº 06/CONR, o início do funcionamento do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), um sistema inovador que promete revolucionar a relação entre as serventias extrajudiciais e o Poder Judiciário, os demais órgãos da administração pública e a população em geral.

Conforme esclarece o ofício, inicialmente foi disponibilizado o Módulo SERP-JUD, que consubstancia-se em etapa da implantação do SERP, especificamente destinada ao atendimento de necessidades públicas decorrentes do exercício de atividades exercidas pelos órgãos do Poder Judiciário e demais órgãos integrantes do sistema de Justiça.

O acesso ao Módulo SERP-JUD poderá ser realizado por meio da Plataforma Digital do Poder Judiciário Brasileiro (PDPJ-Br) ou do endereço <https://serp.registros.org.br/>, tendo como meios de autenticação o certificado digital ICP-Brasil, o Sistema de Autenticação Eletrônica do Registro Civil (IDRC) ou ainda o mesmo serviço de autenticação da PDPJ.

Dentre as ferramentas eletrônicas já em operação, encontram-se a Busca de Certidões do Registro Civil das Pessoas Naturais (com a possibilidade de solicitação de segunda via de certidões); a Pesquisa Nacional de Bens, no âmbito do Registro de Imóveis; a Busca de Pessoas Jurídicas e a Busca da Central Nacional de Garantias (referentes ao Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas).

Nos próximos meses outros serviços serão agregados àquela plataforma única, sem prejuízo do funcionamento pulverizado daqueles atualmente disponibilizados na Central de Informações do Registro Civil das Pessoas Naturais (CRC-JUD), no Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), na Central Nacional de Indisponibilidade Bens, no sistema Penhora Online e na Central IRTDPJ- Brasil. Estes serviços e os respectivos canais de atendimento permanecerão funcionando normalmente até que sejam totalmente absorvidos pelo SERP.

O Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP) foi criado pela Lei 11.977/2009 e disciplinado pela Lei 14.382/2022, tendo como objetivo, dentre outros, o registro público eletrônico dos atos e negócios jurídicos, a interconexão das serventias dos registros públicos e o intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre as serventias dos registros públicos e os entes públicos e os usuários em geral. A Lei 14.382/2022 outorgou o E. CNJ a responsabilidade por disciplinar e monitorar a implantação da referida plataforma, o que se iniciou agora com o SERP-JUD e em breve será ampliado para mais atividades.

Para mais informações, acesse:

<https://onserp.org.br/serpjud/>

NOTÍCIAS

Dívida prescrita decorrente do não pagamento de taxa condominial deve ser averbada na matrícula do imóvel – (IRIB).

O Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Betim/MG, Mucio Monteiro Magalhães Junior, determinou a averbação, na matrícula imobiliária, de uma dívida prescrita decorrente do não pagamento de taxa condominial, após entender que os réus admitiram o não pagamento das taxas.

Conforme consta no decism, os devedores são proprietários de apartamento situado nas dependências do condomínio credor e encontram-se inadimplentes com suas obrigações condominiais no período de 05/2015 até 03/2016. Com a prescrição após o lapso de cinco anos, ocorreu a extinção da pretensão do credor na cobrança judicial daquelas taxas. Contudo, a dívida e o direito do credor ainda permanecem mantendo o imóvel em condição de inadimplência frente ao condomínio e aos condôminos.

Ao julgar o caso, o Magistrado observou que houve revelia, “tendo como consequência, as presunções de veracidade e de aceitação pelo requerido dos fatos articulados na inicial.” Além disso, julgou procedente o pedido para declarar “as partes réis devedoras das dívidas prescritas decorrentes das taxas condominiais junto ao condomínio autor do período entre 05/2015 até 03/2016” e a expedição de “ofício ao cartório de registro de Imóveis desta comarca, para que seja averbada na matrícula do imóvel, a existência do débito condominial prescrito.”

Link para acesso:

<https://inpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/33183/d-vida-prescrita-decorrente-do-no-pagamento-de-taxa-condominial-deve-ser-avermada-na-matricula-do-imvel-irib>

Famílias multiespécies: tutores podem incluir sobrenome da família em pets – (IBDFAM).

Enquanto no ordenamento jurídico tem sido comum a divergência de decisões sobre o reconhecimento das famílias multiespécies, “pais” e “mães” de pets podem utilizar a via extrajudicial para oficializar a relação de afeto com seus animais de estimação. A possibilidade, garantida pela emissão da “Declaração de Guarda de Animal”, pode ser feita em qualquer Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Presidente da Comissão Nacional de Registros Públicos do IBDFAM, a registradora Márcia Fidelis Lima explica que o documento garante segurança jurídica. “Esse documento poderá dispor das informações que o guardião achar relevantes sobre seu vínculo com o animal, desde que não fira a ordem pública brasileira.”

O registro inclui, de forma mais recorrente, a descrição do animal, como espécie, raça, porte, cor da pelagem, data e local de nascimento e nome. Também é possível incluir os nomes e características dos ascendentes, históricos de cirurgias e doenças relevantes, além do número de chip de identificação. “Sobre os guardiões, normalmente se menciona a qualificação.”

“Quanto à possibilidade de acréscimo de sobrenomes, ao encontro do sentimento de muitas pessoas de que seu pet é membro da sua família, nada mais desejável e compreensível que se queira dar a ele o sobrenome que, de acordo com a nossa cultura, identifica a família. É notório que esse nome não tem as características do nome da pessoa humana, atributo que é da sua personalidade jurídica. Trata-se de uma homenagem que objetiva dar publicidade à relação sentimental que se tem entre o guardião e seu estimado animalzinho”, observa Márcia.

A especialista complementa: “À medida que nosso ordenamento jurídico caminha no sentido de se considerar que animais não humanos são também sujeitos de direito, ainda que sem personalidade jurídica, a tendência é que seu nome passe a ter características de meio de identificação, com caráter de relevante juridicidade”.

“A vida real está sempre na vanguarda, mas o direito vem à reboque”, conclui a registradora.

Registro

Vanuza Arruda, registradora de Títulos e Documentos em Minas Gerais e vice-presidente da Comissão Nacional de Registros Públicos do IBDFAM, é tutora de “Hulk Arruda”. O cachorro carrega o sobrenome dela e do filho na Declaração de Guarda de Animal.

A registradora explica que também é possível definir, no documento, a guarda em caso de divórcio. “Isso ajuda muito no momento da separação, pois já vi muitos casos de casais que brigaram na justiça para saber quem ficaria com a guarda do animal doméstico.”

De acordo com Vanuza Arruda, a porcentagem de divórcios nos quais se discute a guarda do animal está em alta. “É muito comum que casais que estão namorando e querem dar um próximo passo, resolvam ter um pet em comum para cuidar e começar a constituir uma família. Já nesse momento, se forem registrar a guarda desse animal, eles terão um campo em que poderão declarar quem ficará com a guarda, ou se ela será compartilhada, em caso de separação.”

Com o documento, acrescenta a registradora, “podem ser evitados vários litígios, tanto na justiça quanto nas salas de mediação. “Há casos de mediação familiar para discutir a guarda de animais de estimação”.

NOTÍCIAS

A especialista explica que o registro não se restringe aos animais domésticos. É possível que se registre, inclusive, animais silvestres – desde que seja apresentada uma autorização do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA. “Não se pode declarar guarda irregular.”

Facilidade

O procedimento para o registro, segundo Vanuza Arruda, é simples e rápido. “Pode ser inserida, inclusive, uma foto do animal, para facilitar a identificação em caso de perda ou roubo.”

Como tutora, ela também garante que o registro é “bem mais barato que as primeiras vacinas que o animal toma quando nasce”. Além de ser “uma demonstração de carinho com animais que vieram realmente para fazer parte das famílias”.

“Hoje, os 3.700 cartórios de Títulos e Documentos do país estão todos conectados a uma única plataforma eletrônica, permitindo que você, do seu celular, tablet ou computador, faça uma declaração eletrônica para anexar e encaminhar diretamente para o cartório da sua cidade, de forma rápida, fácil. O cartório receberá o documento, você pagará também pela plataforma com pix, cartão de crédito ou boleto bancário e recebe, no conforto da sua casa, a declaração de guarda, com todos os valores e efeitos de um registro público, dando publicidade ao seu amor”, destaca Vanuza.

Com a possibilidade, ela acredita que a “‘família plural’ fica ainda mais diversificada, incluindo um membro que entra na família para ficar”.

Tratamento legislativo

Márcia Fidelis Lima explica que a legislação em vigor no Brasil considera os animais (inclusive os de estimação) como bens semoventes e os equipara a qualquer bem móvel. O tratamento legislativo, na visão dela, “não é adequado para a proteção de seres vivos, muito menos para tutelar o relacionamento afetivo entre as pessoas e seus animais de estimação, comumente chamados de pets”.

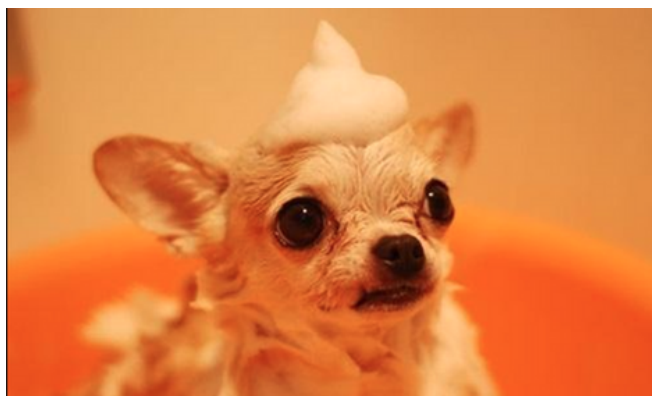
Ela lembra que outras fontes do Direito “vêm socorrendo”, ainda que precariamente, a solução de conflitos que envolvem cães, gatos e outros animais, hoje considerados por muitos como membros da família. Cita julgados recentes do Superior Tribunal de Justiça – STJ, “que consideram insuficientes, para essas relações, os institutos da posse e da propriedade, inclusive, aplicando-se, por analogia, o Direito das Famílias para definição de guarda e visitação em casos de separação entre guardiões”.

Ainda segundo Márcia, tramitam no Congresso Nacional projetos de lei que buscam dar tratamento legal mais digno aos pets. “Um dos caminhos é considerá-los membros da família, como sujeito de direitos, embora despersonalizados.”

“Aprovados esses textos, o registro dos animais de estimação como membros da família poderá ser lavrado, até mesmo, no Registro Civil, por se tratar de relação existencial, tutelada pelo Direito das Famílias”, pondera.

Por Débora Anunciação

<https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/33191/familias-multiespecies-tutores-podem-incluir-sobrenome-da-familia-em-pets--ibdfam>.



Usucapião de imóvel rural: a proteção do pequeno agricultor sob a ótica do STJ – (STJ).

Instituto jurídico surgido para beneficiar o pequeno produtor agrário, a usucapião de imóvel rural, também conhecida como usucapião pro labore, está prevista no artigo 191 da Constituição Federal, com redação idêntica no artigo 1.239 do Código Civil.

<https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/33242/usucapio-de-imvel-rural-a-proteo-do-pequeno-agricultor-sob-a-tica-do-stj--stj>.

LEGISLAÇÕES E PROVIMENTOS

Lei Federal nº 14.849/2024.

Esta Lei altera a redação do inciso V do caput do art. 37 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), para incluir a exigência de análise de mobilidade urbana entre as questões a serem consideradas por ocasião da elaboração dos estudos prévios de impacto de vizinhança.

<https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/legislacao/3119/lei-presidencia-da-republica-n-14.849-de-02.05.2024-d.o.u.-03.05.2024>.

Provimento nº 12/2024 - Alteração das Normas

Foi publicado o Provimento nº 12/2024 para alterar as normas de serviço e inserir a possibilidade da chamada "Averbação Pré-executória". Trata-se da possibilidade de averbação na matrícula do imóvel do contribuinte da existência de Certidões de Dívida Ativa - CDA em favor da Fazenda Pública (União, Estados e Municípios), devendo ser apresentada a comprovação de notificação do proprietário para pagamento do débito fiscal.

A viabilidade da denominada averbação pré-executória está prevista nos artigos 20-B da Lei Federal nº 10.522/2002, incluído pela Lei Federal nº 13.606/2018, e 27 da Lei Estadual nº 17.843/2023.

Art. 20-B. Inscrito o crédito em dívida ativa da União, o devedor será notificado para, em até cinco dias, efetuar o pagamento do valor atualizado monetariamente, acrescido de juros, multa e demais encargos nela indicados.

§ 1º A notificação será expedida por via eletrônica ou postal para o endereço do devedor e será considerada entregue depois de decorridos quinze dias da respectiva expedição.

§ 2º Presume-se válida a notificação expedida para o endereço informado pelo contribuinte ou responsável à Fazenda Pública.

§ 3º Não pago o débito no prazo fixado no caput deste artigo, a Fazenda Pública poderá:

I - comunicar a inscrição em dívida ativa aos órgãos que operam bancos de dados e cadastros relativos a consumidores e aos serviços de proteção ao crédito e congêneres; e

II - averbar, inclusive por meio eletrônico, a certidão de dívida ativa nos órgãos de registro de bens e direitos sujeitos a arresto ou penhora, tornando-os indisponíveis. (grifo nosso)

Artigo 27 - A Procuradoria Geral do Estado poderá averbar, inclusive por meio eletrônico, a certidão de dívida ativa nos órgãos de registro de bens e direitos, bem como comunicar a inscrição em dívida ativa aos serviços de proteção ao crédito.

O dispositivo da lei federal teve sua constitucionalidade arguida junto ao Egrégio Supremo Tribunal Federal em diversas ações do controle concentrado de constitucionalidade (ADIN 5881, ADIN 5886, ADIN 5890, ADIN 5925, ADIN 5931 e ADIN 5932), nas quais o Pretório Excelso afastou a previsão derradeira do inciso acima destacado, qual seja, "tornando-os indisponíveis".

E, reforçando a constitucionalidade dos dispositivos, o plenário da Suprema Corte julgou em 19/12/2023 o Recurso Extraordinário nº 1.355.208-SC, no qual foi fixado o tema 1184, que possibilitou a adoção de medidas extrajudiciais de cobrança do crédito antes da propositura de ação de execução fiscal de dívida de baixo valor.



Nesta toada, o Egrégio Conselho Nacional de Justiça - CNJ, em homenagem ao princípio constitucional da eficiência administrativa, editou a resolução nº 547 de 22/04/2024, determinando que o ajuizamento das execuções fiscais de baixo valor dependerá de prévia tentativa de conciliação ou adoção de solução administrativa, elencando como uma das soluções administrativas a "averbação, inclusive por meio eletrônico, da certidão de dívida ativa nos órgãos de registro de bens e direitos sujeitos a arresto ou penhora" (art. 3º, inciso II, Res. CNJ nº 547/2024).

O Egrégio Conselho Superior da Magistratura deste Estado - CSM editou o Provimento nº 2.738/2024 e estabeleceu que, independentemente do ajuizamento da execução fiscal, o credor poderá solicitar a averbação da certidão de dívida ativa no Registro Imobiliário (art. 3º, Prov. CSM nº 2.738/2024) e a Egrégia Corregedoria Geral da Justiça publicou o Provimento nº 19/2024 para inserir nas normas de serviço extrajudiciais a mesma possibilidade, destacando que cabe ao Poder Público efetuar a notificação do contribuinte antes do pedido de averbação, o que deve ser comprovado quando do seu protocolo.

Portanto, essa nova modalidade de averbação está em plenas condições de ser efetuada e pode servir como um instrumento eficiente para a recuperação do crédito público.

JURISPRUDÊNCIA**Apelação Cível nº 1020918-18.2020.8.26.0451**

Registro de imóveis – Desapropriação de parcela de imóvel rural, promovida por concessionária de serviço público – Aquisição originária da propriedade – Exigências consistentes na descrição georreferenciada do imóvel desapropriado e sua certificação pelo INCRA – Imóvel desapropriado que não será utilizado para exploração agrícola, pecuária ou agroindustrial, uma vez que destinado para servir como rodovia, o que afasta a submissão do registro aos requisitos previstos para o desmembramento rural – Exigências afastadas – Apelação a que se dá provimento para julgar a dúvida improcedente.

A presente decisão altera posicionamento anterior do Egrégio Conselho Superior da Magistratura e estabelece que o registro de desapropriação de imóveis para fins de implantação de vias de circulação deve observar o critério da destinação, no que se refere à necessidade de observância das exigências para imóveis rurais. A r. decisão esclarece que, ainda que o imóvel desapropriado seja destacado de um imóvel rural, tratando-se de via de circulação, a sua destinação não será rural, não se justificando, portanto, a exigência de georreferenciamento da área desapropriada. Cumpre salientar, por derradeiro, que aludida decisão mencionou que "Nas hipóteses de desapropriação para implantação de rodovia e de instituição de servidão pública, a destinação em atividade distinta da rural afasta a exigência de observação dos requisitos que incidiriam se a área desapropriada continuasse sendo utilizada, pelo expropriante, para exploração agrícola, pecuária ou agroindustrial.", o que permite deduzir que referido posicionamento estende-se aos registros de instituição de servidão, não ficando adstrito à desapropriação.

Apelação Cível nº 1017004-17.2023.8.26.0361

Registro de imóveis – Dúvida – Registro de alienação fiduciária em garantia – Qualificação negativa em virtude de descrição tabular precária – Especialidade objetiva cumprida no instrumento contratual, que identifica o imóvel alienado fiduciariamente pela matrícula e por seu cadastro municipal – Imóvel urbano que pode estar descrito apenas com referência à matrícula (artigo 2º, caput, da Lei n. 7.433/85) – Necessidade de aperfeiçoamento

da descrição que não impede ingresso – Registros anteriores baseados na mesma descrição – Ausência de prejuízo a terceiros – Óbice afastado – Apelação provida, com observação.

Instrumento particular de Alienação Fiduciária. Após análise do título, em razão da precariedade da descrição tabular, que não indica as medidas perimetrais e angulações dos segmentos delimitadores, o Oficial solicitou a retificação de área. Por sua vez, o interessado alegou que: 1. a descrição tabular foi feita na vigência da lei nº 6.015/73, 2. por se tratar de um imóvel rural que foi convertido para urbano não se exige georreferenciamento para áreas inferiores a 25ha, 3. que a alienação está sobre a totalidade do imóvel, sem fracionamento ou parcelamento, e 4. que o imóvel está livre de ônus e não prejudicará terceiros. Uma vez analisada toda a documentação, o Conselho Superior da Magistratura entendeu que, embora a descrição do imóvel no título não seja literalmente idêntica ao do registro, não existe dúvida de que se trata do mesmo bem, tanto pela menção ao número da matrícula como o cadastro municipal. Esclareceu que é possível identificar perfeita correspondência entre o imóvel da matrícula e o objeto do título apresentado a registro, ainda que não seja possível identificar a base física do registro, o que pode ser relevado e deve ser apurado em procedimento próprio.

Apelação Cível nº 1034360-24.2022.8.26.0405

Registro de imóveis – Dúvida – Regularização fundiária de interesse social promovida nos termos da Lei nº 11.977/09 – Listagem de ocupantes inexistente – Termo de promessa de cessão de direitos com prova de quitação – Título hábil para registro – Óbice afastado – Recurso administrativo referente à cobrança dos emolumentos que deve ser encaminhado à corregedoria geral da justiça em autos suplementares – Incidência do disposto no artigo 30 da Lei nº 11.331/2002 – Sentença reformada – Apelação provida, com determinação.

Regularização Fundiária de Interesse Social. A parte interessada apresentou termo de promessa de cessão de direitos sobre parte ideal localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social. Por sua vez, o Oficial solicitou a lavratura de escritura pública. Contudo, após análise da documentação, o Conselho Superior da Magistratura entendeu que, no caso em análise, uma vez que na regularização fundiária (seja na égide da Lei nº 11.977/09 ou Lei nº 13.465/2017) não possui lista de ocupantes, os contratos de venda e compra, compromisso, cessão ou promessa de cessão valerão como título hábil para registro quando acompanhados de prova de quitação, inclusive fazendo citação do livro de autoria da Oficial desta Serventia.

JURISPRUDÊNCIA**Apelação Cível nº 1176233-20.2023.8.26.0100**

Registro de imóveis - Escritura pública de partilha por mudança de regime de bens - Qualificação negativa - Bens imóveis divididos de forma não igualitária - ITBI devido nos termos da lei municipal vigente - Óbice mantido - Apelação não provida.

Escritura de partilha. Após análise do título apresentado, o Oficial verificou que a partilha feita entre o casal não foi igualitária e, em razão disso, pediu a comprovação do recolhimento do imposto devido que, no caso em tela, trata-se do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI. O Conselho Superior da Magistratura entendeu que a exigência feita pelo Oficial está correta, devendo ser fiscalizado o imposto devido em também em caso de excesso de meação.

Parecer não divulgado - Processo CG nº 1001970-49.2021.8.26.0368 (523/2023-E)

Registro de imóveis - Recurso administrativo - Averbação - Doação conjuntiva - Direito de acrescer entre irmãs - Vontade expressa dos doadores - Princípio da autonomia da vontade - Parecer pelo provimento do recurso.

Trata-se de escritura pública de doação que foi aditada para instituir o direito de acrescer entre as donatárias, que são irmãs. O Oficial recursou o registro sob o argumento de que não cabe direito de acrescer entre as donatárias, pois não são cônjuges, como preceitua o artigo 551, do Código Civil. No entanto, o parecer defende que a doação conjuntiva (art. 551 do Código Civil), que se configura entre marido e mulher, não impossibilita a aplicação do direito de acrescer em outras hipóteses. Portanto, deve prevalecer o princípio da autonomia da vontade, sendo cabível a aplicação do direito de acrescer entre donatários que não são cônjuges se assim for estipulado no título respectivo.

Apelação Cível nº 0005122-77.2023.8.26.0037

Registro de imóveis - Procedimento de dúvida - Registro de carta de arrematação - Ofensa aos princípios da continuidade registral e especialidade objetiva - Ausência de coincidência entre as pessoas dos executados e dos titulares de domínio - Divergência na descrição do imóvel no título e no fôlio real - Dúvida mantida - Apelação improvida.

Trata-se de decisão que reforçou a impossibilidade de registro de carta de arrematação na qual não consta como executado o titular de domínio do imóvel. Por se tratar de meio derivado de aquisição da propriedade, a arrematação somente poderá ser registrada caso o proprietário do imóvel houver sido intimado no processo, não sendo possível registrar o título em caso negativo, por risco de ofensa ao princípio da continuidade.

Apelação Cível nº 1007244-07.2023.8.26.0438

Registro de imóveis - Negativa de registro de Escritura de Compra e Venda de bem imóvel - Recusa fundada na necessidade de prévio inventário de bens deixados pelo cônjuge - Direito de acrescer não ocorrente na espécie - Doação realizada exclusivamente em favor dos filhos, e não de seus cônjuges - Mancomunhão sobre o imóvel doado que decorre do regime de bens do casamento e não de efeitos próprios da doação - Inaplicabilidade do art. 551, parágrafo único do código civil - Sentença mantida - Apelação não provida.

Trata-se de escritura de compra e venda em que uma das vendedoras se encontra qualificada como "casada" na matrícula e, no referido título, foi qualificada como "viúva", invocando o disposto no artigo 551 §1º do Código Civil de 2002 - CC/02 para que o patrimônio de seu falecido cônjuge seja acrescido ao dela e, dessa forma, evitando a realização do inventário e partilha. Por sua vez, o Oficial devolveu o título informando que não poderia ser aplicado o artigo 551 §1º do CC/02, uma vez que o imóvel não foi doado ao casal, mas apenas para vendedora. Após a análise da documentação, o Conselho Superior da Magistratura entendeu correta a posição adotada pelo Oficial, uma vez que para aplicação do direito de acrescer entre os cônjuges estabelecido no artigo 551 §1º do CC/02 é necessário que a doação seja expressa ao casal e, no caso em análise, a doação foi apenas à filha.

JURISPRUDÊNCIA**Processo CG nº 1002247-15.2022.8.26.0244
(526/2023-E)**

Registro de Imóveis – Pedido de Providências – Indícios de nulidade de pleno direito – Cancelamentos de transcrição e averbação de bloqueio que exigem a prévia oitiva dos atingidos – Inteligência dos princípios do contraditório e da ampla defesa – Observância ao artigo 214, § 1º, da Lei nº 6.015/1973 – Nulidade do decisum recorrido.

Trata-se de parecer que enfrentou um pedido de decretação de nulidade de pleno direito de um registro. A E. CGJ-SP reforçou que é necessária a intimação dos atingidos para possibilitar referida decretação, garantindo o contraditório e a ampla defesa.

Processo CG nº 1000104-64.2023.8.26.0132

Registro de Imóveis – Pedido de Providências – Recurso administrativo – Existência de nulidades de pleno direito – Vícios extrínsecos – Recurso a que se nega provimento.

O presente parecer reforça que em caso de vícios extrínsecos do título, não há que se falar em nulidade direta do registro. Dessa forma, ficou decidido que o vício intrínseco deve ser reconhecido em procedimento contencioso cível, com a participação da outra parte que participou do negócio jurídico com ampla dilação probatória e não na esfera administrativa.

Apelação Cível nº 1002058-49.2023.8.26.0358

Registro de imóveis – Dúvida inversa – Negativa de registro de loteamento – Registro stricto sensu – Ausência de impugnação de todas as exigências – Insurgência contra indeferimento de dilação do prazo de prenotação – Não caracterizada hipótese de prorrogação – Dúvida prejudicada – Recurso não conhecido.

No caso em tela, em razão de negativa de registro de loteamento, o empreendimento imobiliário pleiteou a dilação do prazo de prenotação para cumprimento das exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Contudo, foi decidido que a prorrogação dos prazos de prenotação só pode ser efetuada diante de hipóteses expressamente autorizadas em dispositivos legais e normativos de interpretação estrita. No caso, o registro de loteamento não se enquadra em nenhuma dessas hipóteses, motivo pelo qual, não foi possível a prorrogação pretendida.

**Processo CG nº 1000779-48.2023.8.26.0125 –
528/2023-E**

Registro de Imóveis – Recurso administrativo – Retificação administrativa de registro – Averbação – Inteligência do artigo 169, I, da Lei 6.015/1973 – Parecer pelo não provimento do recurso.

Trata-se de retificação de área em que o imóvel retificando se encontra matriculado no Registro de Imóveis e, na prática, está localizado em local pertencente a outro cartório. Após análise da documentação, a Corregedoria Geral de Justiça entendeu que o procedimento de retificação de área deve ser realizado efetivamente no cartório de registro de imóveis em que se situa o imóvel e não no cartório em que ele está matriculado, excetuando os casos em que: (i) a hipótese de se tratar de transcrição que não possua, desde logo, todos os elementos necessários para a abertura de matrícula, caso em que as averbações serão feitas no ofício anterior, assim como (ii) a hipótese de impossibilidade de abertura de matrícula no cartório da situação do imóvel, o que deverá ser justificado em nota devolutiva, caso em que as averbações serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro (transcrição ou inscrição) a que se referirem.

APELAÇÃO CÍVEL nº 1000816-20.2016.8.26.0352

Registro de imóveis – Dúvida – Cédula rural pignoratícia – Prazo de garantia dissociado do prazo de vencimento da obrigação – Impossibilidade – Título apresentado antes da vigência da lei nº 14.421/2022, que revogou o Parágrafo único do art. 61 do Decreto-Lei nº 167/67 – Análise do caso de acordo com a lei vigente ao tempo da prenotação – Tempus Regit Actum – Precedentes desse conselho – Apelação desprovida.

Trata-se de decisão que reforça a primazia do princípio tempus regit actum (tempo rege o ato), aplicando ao caso concreto a lei vigente à época da prenotação, de modo a afastar a aplicação de lei superveniente que fundamenta o pedido do interessado. No caso, o Oficial recusou o registro de cédula rural pignoratícia que estabelecia prazo de garantia dissociado do prazo de vencimento da dívida, ou seja, o vencimento da cédula era posterior ao vencimento do pagamento da dívida, contrariando o artigo 61 do Decreto-lei 167/67, cujo parágrafo único foi revogado pela Nova Lei do Agro (Lei 14.421/2022). O Conselho Superior da Magistratura entendeu que, mesmo diante da revogação do mencionado dispositivo, não deve o registro ser alcançado pois a cédula contraria a lei vigente à época da prenotação, em conformidade com o princípio tempus regit actum.

JURISPRUDÊNCIA**Apelação Cível nº 1002562-11.2021.8.26.0363**

Registro de imóveis - Óbice ao registro de loteamento - art. 18 da Lei Nº 6.766/79 - Contagem do prazo - Aplicabilidade do art. 132 do Código Civil - Exclusão do dia do início do prazo - Tempestividade da apresentação da aprovação do projeto de loteamento - Dúvida improcedente - Apelo provido.

Trata-se de decisão que analisou a forma de contagem dos prazos no registro imobiliário e o registro de loteamento. No caso concreto, foi apresentado para registro um loteamento o último dia do prazo de validade da sua aprovação, que é de 180 dias. Nessa citação, o Oficial de registro devolveu dizendo que deveria ser computada a data de publicação do decreto municipal que aprovou referido loteamento, visto constar expressamente no decreto que entraria em vigor na data da sua publicação. No entanto, o E. CSM entendeu que, a despeito de constar essa previsão no decreto municipal, este não afasta as regras gerais do Código Civil (artigo 132) e do Código de Processo Civil (artigo 224), que determinam a exclusão do dia do início e o cômputo do dia final na contagem do prazo. Nesse sentido, o referido loteamento foi considerado apto a registro.

Apelação Cível nº 1011646-74.2023.8.26.0554

Registro de imóveis - Negativa de registro de carta de sentença extraída de separação consensual dos progenitores da interessada - Recusa fundada na necessidade de juntada de certidão de casamento do falecido averbada com a separação perante o RCPN; cópia simples do CPF da ex-cônjuge; carta com qualificação da interessada, instruída com documentos pessoais e prova de recolhimento de ITCMD sobre a doação do imóvel - Documentos e dados exigidos que estão nos autos, afastadas as exigências quanto ao pagamento do ITCMD e apresentação de CPF da separanda - Promessa de doação que não se efetivou - Beneficiária da doação que participou do arrolamento do genitor, a quem atribuído o imóvel na separação - Separanda que utilizava o mesmo CPF do marido, prática comum à época - Formal de partilha que está em termos para ingresso no fôlio real - Óbices afastados - Dúvida improcedente - Apelação provida.

A partir da presente decisão é possível extrair duas interpretações importantes adotadas pelo E. CSM. A primeira consiste no fato de que, como ocorreu no caso concreto, a existência de um acordo preliminar em um processo judicial de doação futura de um bem não impede a transmissão posterior do mesmo bem de maneira diferente daquela que foi acordada no processo, isso porque o acordo

preliminar processual depende da formalização posterior, ou seja, uma promessa de doação de um bem imóvel depende da posterior lavratura da respectiva escrita. Além disso, a r. decisão igualmente esclareceu a possibilidade de complementação de dados qualificatórios a partir de apresentação de documentos ao oficial, bem como reforçou que documentos antigos nos quais não contenham o CPF do cônjuge podem ser registrados, visto que era uma prática comum antigamente.

Apelação Cível nº 1021364-65.2024.8.26.0100

Registro de imóveis - Usucapião extrajudicial - Dúvida julgada procedente - Indeferimento do pedido de usucapião - Encerramento precoce do procedimento - Recurso provido para anular a r. Sentença apelada, declarar prejudicada a dúvida e determinar a restituição do procedimento de usucapião extrajudicial ao registro de imóveis a fim de que, realizadas as devidas notificações e eventuais diligências complementares, seja promovida nova qualificação do título.

O presente julgado orienta sobre a impossibilidade de indeferimento precoce do pedido de usucapião extrajudicial. De acordo com o E. CSM, "apenas depois de notificados os titulares de domínio e, se falecidos, seus espólios ou respectivos herdeiros é que, ofertadas eventuais impugnações ou, então, manifestada por todos a expressa anuência ao pedido ou, ainda, se decorrido o prazo legal sem que haja impugnação, é que, então, o pedido deverá ser apreciado (...)". Nesse sentido, ainda que o Oficial não esteja convencido sobre o conteúdo possessório ou probatório, deverá primeiro efetuar as notificações previstas nas normas para, então, indeferir o pedido. Por demais, é importante destacar que a r. decisão reforçou sobre a possibilidade do Oficial ou seu preposto efetuar diligências no imóvel usucapiendo a fim de elucidar eventuais dúvidas sobre o deferimento ou não do pedido, conforme estabelecem os itens 421 e 421.1 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.