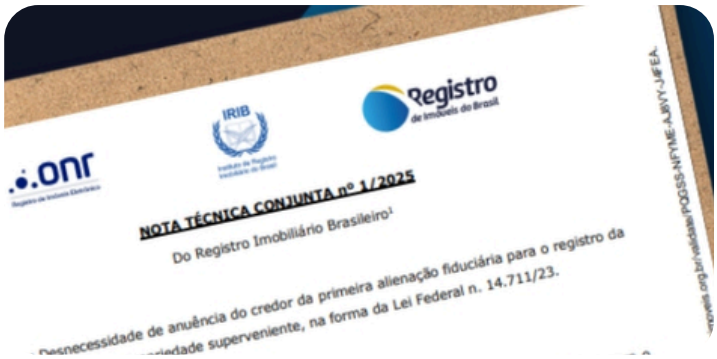
BOLETIM CRI

UM INFORMATIVO DE NOTÍCIAS E ATUALIZAÇÕES JURÍDICAS

MAR. 2025, EDIÇÃO 12



IRIB, RIB e ONR divulgam Nota Técnica Conjunta sobre alienação fiduciária da propriedade superveniente.



STJ decide que cabe penhora de imóvel com alienação fiduciária por dívida de condomínio.



Provimento CGJ nº 10/2025 – Altera a redação do item 106.5, do Capítulo XVI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

DECISÕES IMPORTANTES:

- **Retificação de Área – Necessário notificar o confrontante tabular.**
- **Desmembramento – Necessidade do registro especial previsto no artigo 18 da Lei nº 6.799/79.**
- **Georreferenciamento Averbação de georreferenciamento Notificação dos confrontantes tabulares.**
- **Condomínio de casas – Aumento da unidade autônoma – anuência dos condôminos.**
- **Consolidação de Propriedade – validade das intimações realizadas – constitucionalidade do procedimento.**

NOTÍCIAS

IRIB, RIB e ONR divulgam Nota Técnica Conjunta sobre alienação fiduciária da propriedade superveniente.

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), o Registro de Imóveis do Brasil (RIB) e o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) publicaram a Nota Técnica Conjunta nº 1/2025, que recomenda aos registradores a não exigência da anuência do credor fiduciário original para o registro da alienação fiduciária da propriedade superveniente.

Além disso, a nota técnica reforça a alienação fiduciária superveniente não afeta os direitos do credor original, pois se torna eficaz apenas após o cancelamento da propriedade fiduciária anterior. Pode também ser livremente negociada, por ato entre vivos ou "causa mortis", sem a anuência do credor original, bem como é passível de penhora para a satisfação de dívidas próprias do devedor fiduciante.

Portanto, o documento reitera o caráter desburocratizante da Lei 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias), com o objetivo de padronizar o procedimento registral em âmbito nacional.



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

STJ decide que cabe penhora de imóvel com alienação fiduciária por dívida de condomínio.

A 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça – STJ, em 12.03.2025, decidiu que imóveis alienados fiduciariamente podem ser penhorados para pagamento de dívidas condominiais, pondo fim à jurisprudência não uniforme que prevalecia na corte superior.

Por um lado, a 3ª Turma do STJ entendia que não é possível penhorar o imóvel, mas tão somente os direitos de devedor fiduciante (direitos aquisitivos), pois até a quitação das parcelas o adquirente não pode ser considerado proprietário pleno do imóvel.

Já a 4ª Turma estabelecia que cabe a penhora do imóvel que originou a dívida, e não só dos direitos, pois a dívida condominial tem caráter "propter rem" (da própria coisa). Dessa forma, o credor fiduciário se responsabiliza pela dívida condominial não quitada pelo devedor fiduciante, ainda que não seja o proprietário propriamente dito do imóvel (tem apenas a propriedade fiduciária). Esse entendimento assegura que as dívidas condominiais não recaiam sobre o condomínio e os demais condôminos, cabendo aos bancos prever em contrato a possibilidade de rescisão em caso de dívida dessa espécie.

A 2ª Seção do STJ adotou a posição da 4ª Turma por 5 votos a 4, tendo sido afetados dois recursos ao rito dos repetitivos para que seja estabelecida tese vinculante sobre o tema.

Até a presente data, o acórdão ainda não foi publicado.

Fonte: https://www.conjur.com.br/2025-mar-13/cabe-penhora-de-imovel-com-alienacao-fiduciaria-para-quitar-divida-de-condominio/



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

LEGISLAÇÃO E PROVIMENTOS

Provimento CGJ nº 10/2025 – Altera a redação do item 106.5, do Capítulo XVI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Nos autos do processo nº 2025/00014963, a fim de esclarecer o texto da norma e conferir maior eficiência aos serviços notariais, a Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo propôs a alteração do item 106.5 do Capítulo XVI das NSCGJ, que tinha a seguinte redação: "Na pendência de inventário judicial, a opção pela via extrajudicial pode ser exercida, mediante a apresentação do requerimento judicial protocolado de desistência ou de suspensão do processo sucessório."

Assim, antes da alteração, havia margem para a interpretação de que as partes deveriam comprovar apenas o pedido de desistência ou de suspensão, e não o deferimento judicial. Havia, portanto, uma situação de insegurança jurídica, pois a responsabilidade recaía apenas sobre a declaração das partes e do advogado.

Com a mudança, a norma passa a vigorar com a seguinte redação: "Na pendência de inventário judicial, a opção pela via extrajudicial pode ser exercida desde que os interessados comprovem o deferimento de pedido de desistência ou de suspensão do processo com o fim específico de lavrar escritura de inventário e partilha".

Desse modo, para evitar que os Tabeliães tenham que investigar a existência de processos judiciais de inventário, as partes e o advogado deverão apresentar o deferimento judicial da desistência ou suspensão do processo, para possibilitar a lavratura da escritura pública de inventário e partilha.



Fonte da imagem: https://cnbsc.org.br/

JURISPRUDÊNCIA

Recurso Administrativo
CGJ/SP nº 1000014-96.2024.8.26.0366.

Desmembramento – Necessidade do registro especial previsto no artigo 18 da Lei nº 6.799/79.

Em se tratando de desmembramento, ainda que de poucas áreas, feito pela mesma pessoa, deve-se analisar o conjunto fático ao redor da área a fim de verificar eventual existência ou indícios de parcelamento sucessivo, de modo que, havendo tal condição, necessária a realização do registro especial estabelecido na Lei nº 6.766/79.

Recurso Administrativo
CGJ/SP nº 1021562-51.2024.8.26.0602.

Condomínio de casas – Aumento da unidade autônoma – anuência dos condôminos.

Em se tratando de condomínio de casas, caso a intenção seja o aumento de uma das unidades autônomas, além da aprovação municipal, também é necessária a anuência unânime dos condôminos a respeito da alteração do registro de instituição e especificação do condomínio. Contudo, não é necessária a retificação do registro da incorporação.

Recurso Administrativo
CGJ/SP nº 1000278-05.2021.8.26.0242.

Retificação de Área – Necessário notificar o confrontante tabular.

Na retificação de área, necessário notificar os proprietários tabulares dos imóveis confrontantes, não bastando a anuência dos confrontantes de fato, salvo comprovação suficiente da cadeia filiatória e das transmissões existentes.

Recurso Administrativo
CGJ/SP nº 1027607-25.2024.8.26.0100.

Consolidação de Propriedade – validade das intimações realizadas – constitucionalidade do procedimento.

Nos procedimento de consolidação de propriedade, as intimações aos devedores fiduciantes devem estar instruídas com demonstrativo de cálculo da dívida, mas não cabe ao Oficial examinar a regularidade do cálculo, a evolução do débito, ou sua conformidade com o convencionado.

Recurso Administrativo
CGJ/SP nº 1000550-60.2023.8.26.0102.

Georreferenciamento –
Averbação de georreferenciamento –
Notificação dos confrontantes tabulares.

Em se tratando de averbação de georreferenciamento que altera substancialmente a área descrita na matrícula, a declaração do artigo 176, §13 da Lei 6.015/73 não é suficiente, sendo necessária a notificação dos confrontantes tabulares.

Apelação Cível
CSM/SP nº 1002073-36.2024.8.26.0664

Doação com cláusula restritiva relativa

As cláusulas restritivas podem ser absolutas ou relativas. No caso, a vontade do doador foi a de estabelecer cláusulas restritivas relativas, prevendo de modo claro a possibilidade de alienação do bem na hipótese de incorporação imobiliária, e desde logo a possibilidade de sub-rogação do vínculo em unidades comerciais futuras que eventualmente vierem a ser atribuídas aos donatários em permuta. Vontade do doador manifestada numa única oportunidade e que não comporta cisão. Doador que, como proprietário do bem, no exercício da autonomia privada, sem violar norma cogente, previu, no momento da doação, a imposição de cláusulas restritivas relativas e a hipótese de sub-rogação. Não há ofensa ao disposto nos arts. 1911 e 1.848, §2º, do Código Civil, porque a autorização judicial para a sub-rogação só tem razão de ser para preservar a vontade do doador, mas, na espécie, o consentimento foi manifestado no momento da celebração do contrato de doação.

Recurso Administrativo
CGJ/SP nº 1017387-98.2023.8.26.0068

A retificação de área não pode ser feita na área administrativa quando for constatada a impossibilidade de identificação do confrontante tabular.

Quando não for possível localizar a origem tabular de um dos imóveis confrontantes, em caso de retificação de área que se processa na área administrativa, esta não poderá ser feita, pois possui como primeiro requisito o respeito aos limites tabulares. Dessa forma, diante dessa situação, a retificação de área deverá ser decretada judicialmente, ainda que haja identificação do confrontante tabular por busca indireta, por perícia ou resultado de investigação em outro processo judicial de usucapião, dado o risco de causar prejuízo a terceiro.

Apelação Cível
CSM/SP Nº 1146173-30.2024.8.26.0100

Instituição do bem de família voluntário – A propriedade fiduciária não impede a instituição de bem de família pelo devedor fiduciante – A proteção do bem de família não é oponível ao credor fiduciário.

A propriedade fiduciária tem natureza jurídica de garantia real, por força de expressa previsão legal (art., 1367 CC) afetada somente à satisfação de um crédito. Não se não se equipara ao direito de propriedade, tanto assim que, solvido o crédito, retorna ao domínio do devedor fiduciante independentemente de novo negócio jurídico. O Código Civil não limita a constituição de bem de família ao titular da propriedade plena. Direito do devedor fiduciante tem a natureza jurídica de direito real de aquisição, dotado de valor econômico, podendo ser penhorado por terceiros. Do mesmo modo que não há óbice à instituição de bem de família convencional sobre imóvel gravado por hipoteca, também se admite que o devedor fiduciante institua o bem de família sobre os direitos aquisitivos dos quais é titular.

Apelação Cível
CSM/SP nº 1002336-31.2024.8.26.0450

Hipoteca judicial e carta de arrematação – descrição imprecisa do imóvel na matrícula – verificação da necessidade de comprovação de decurso de prazo ou da apresentação do trânsito em julgado.

A exigência de prévia retificação da descrição que consta na matrícula é indevida quando for possível a identificação do objeto do título apresentado com o respectivo registro. Além do exposto, a notícia no próprio título sobre ausência de impugnação à alienação judicial basta para que seja possível proceder com o registro da arrematação, de modo em que foi considerada indevida a exigência relativa a certidão de trânsito em julgado ou prova de decurso de prazo.

Apelação Cível
CSM/SP nº 1117219-71.2024.8.26.0100

A alienação de bem de família depende de autorização judicial

A alienação de bem de família depende de autorização judicial, sendo que a competência para decidir sobre a desconstituição de cláusula de bem de família é do Juízo da Família e das Sucessões.

Dessa forma, em caso de transmissão voluntária (ex: venda, doação) de bem de família, necessário pedir a prévia autorização judicial para possibilitar o registro da referida transmissão, com fundamento nos artigos 1.717 e 1.719 do Código Civil. Embora não haja previsão expressa no artigo 1.717 do CC acerca da necessidade de decisão judicial, a presente decisão reforça que há consenso na doutrina de que à venda do bem gravado também se aplica o disposto no artigo 1.719, que dispõe que cabe ao juiz decidir se a impossibilidade da manutenção do bem de família está comprovada.

Apelação Cível
CSM/SP nº 1025452-21.2024.8.26.0562

Registro de partilha por ocasião de divórcio – Indisponibilidade de bens – Declaração de ITCMD desnecessária se houver manifestação favorável do ente tributante nos autos do processo

No caso em questão, o registrador se opôs a registrar o formal de partilha, onde o imóvel foi atribuído em sua totalidade à divorcianda, tendo em vista que no imóvel foram inscritas indisponibilidades de bens contra seu ex-cônjuge. Além disso, foi exigida ainda a apresentação de certidão de casamento atualizada e a declaração de ITCMD referente à partilha. A primeira exigência foi mantida, levando em consideração que a indisponibilidade de bens, mesmo que posterior à homologação da partilha, inviabiliza a alienação voluntária do imóvel. Com relação à certidão de casamento, não há necessidade de comprovação do atual estado civil dos divorciandos, tendo em vista que o que importa é a forma como o bem comum foi partilhado no divórcio. Quanto ao ITCMD, se o ente tributante, por meio de petição juntada nos autos, informa que não há tributo pendente de recolhimento, exigir a declaração de ITCMD é medida que excede a fiscalização tributária a cargo dos registradores.

Apelação Cível
CSM/SP nº 1002887-78.2024.8.26.0266

Prevalência da alienação judicial - Indisponibilidade de bens – Ordem de cancelamento já existente - Descabimento da exigência de recolhimento das custas e emolumentos para o levantamento.

Trata-se de carta de arrematação de imóvel que continha duas averbações de indisponibilidades de bens, motivo pelo qual o registrador negou o registro, alegando ainda que já existam ordens de levantamento das constrições que recaiam sobre o imóvel, para possibilitar o registro da arrematação, seria necessário efetuar o pagamento das custas devidas para o levantamento. Em sua decisão, o Corregedor reforça a prevalência dos títulos judiciais sobre as indisponibilidades, independentemente de consignação no título, bem como que o cancelamento da indisponibilidade não é condição para o registro.

Recurso Administrativo
CGJ/SP nº 007594-15.2024.8.26.0032

Penhora – Diversos lotes de loteamento registrado – Dívida sem relação com o negócio jurídico do loteamento – Inaplicável o artigo 237-A, da Lei 6.015/1973 – Averbação cabível em cada um dos lotes indicados na decisão judicial.

A questão em discussão consiste em determinar se a cobrança de emolumentos deve ser feita como ato único para averbação de penhora de todos os lotes, conforme determina o artigo 237-A, §1º, da Lei de Registros Públicos.

No entanto, quando a dívida executada não tem relação direta com a compra e venda registrada na matrícula da gleba loteada, as penhoras devem ser averbadas apenas nas matrículas dos lotes indicados na decisão judicial, e não podem ser consideradas como ato único para fim de cobrança de emolumentos. Nesse caso, não se aplica o artigo 237-A, §1º, da Lei de Registros Públicos.

Recurso Administrativo
CGJ/SP nº 1004893-48.2023.8.26.0604

Isenção de emolumentos em caso de desapropriação em favor do Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo, autarquia estadual.

A isenção de emolumentos é aplicável às concessionárias que promovem desapropriações em nome da autarquia estadual. A apresentação do título pela concessionária não impede a aplicação da isenção.

A Lei Estadual nº 11.331/02 isenta o Estado de São Paulo e suas autarquias do pagamento de emolumentos. A concessionária, por força da Lei nº 8.987/95, é responsável pelo ajuizamento da ação de desapropriação em nome do poder concedente, sendo a isenção aplicável mesmo que o título seja apresentado pela concessionária.

Recurso Administrativo
CGJ/SP nº 1000062-55.2024.8.26.0269

Averbação de instrumento particular de compra e venda para fins de publicidade, sem que este cumpra os requisitos legais para registro.

A averbação do contrato particular de compra e venda não encontra previsão legal na Lei de Registros Públicos, que exige escritura pública para transferência de propriedade. A publicidade pretendida não pode ser obtida por via administrativa, devendo ser buscada judicialmente, onde terceiros possam questionar a validade do negócio jurídico. Uma vez concluído que o título não está apto para registro, não pode autorizar a mera averbação do contrato.

Recurso Administrativo
CGJ/SP nº 1002679-73.2023.8.26.0058

Impossibilidade de averbação de premonitória por meio de uma ação revisional e sem determinação judicial para prática do ato.

Impossibilidade de averbação premonitória de ação de conhecimento na matrícula do imóvel, ante a ausência de determinação judicial expressa. A averbação premonitória que, na hipótese de não se tratar de ação de execução, depende de determinação judicial expressa. No presente caso, inexiste decisão judicial deferindo a averbação de ajuizamento de ação de revisional de contrato, na matrícula do imóvel. A ação de conhecimento visando a repactuação de contrato de consórcio não se caracteriza como real ou reipersecutória. Assim, a decisão judicial não pode ser substituída por determinação oriunda da via administrativa.

Apelação Cível
CSM/SP nº 1037388-63.2023.8.26.0405

O registro do contrato de cessão de direitos de compromissário comprador não é necessário para a inscrição de carta extraída de adjudicação compulsória. É desnecessária para o registro da carta de sentença a inclusão dos cedentes, mesmo com compromisso inscrito, no polo passivo da ação de adjudicação compulsória.

A inscrição do contrato de cessão de direitos de compromissário comprador é desnecessária, conforme a Súmula nº 239 do STJ. A inclusão dos cedentes no polo passivo da adjudicação compulsória não condiciona o registro do título judicial, pois a obrigação de outorgar a escritura definitiva recai sobre o promitente vendedor, conforme precedentes do STJ e o art. 1.418 do Código Civil. Para respeitar o princípio da continuidade, basta a inclusão no polo passivo dos proprietários e/ou compromissários vendedores da matrícula.

Apelação Cível
CSM/SP nº 1006635-58.2023.8.26.0071

Necessidade de exigir a CND da construção

A decisão reforça a necessidade de exigir a CND em caso de construção (seja de empreendimento ou construção normal). Reafirma que não havendo ordem judicial específica de dispensa ou não se enquadrando nas hipóteses de dispensa, a apresentação da certidão se mantém.