BOLETIM CRI

UM INFORMATIVO DE NOTÍCIAS E ATUALIZAÇÕES JURÍDICAS

SET. 2025, EDIÇÃO 16



CND de Pessoa Jurídica



Cadastro Imobiliário Brasileiro – CIB
Receita Federal



Infográfico Agente de Garantias

LEGISLAÇÃO E PROVIMENTOS

- **Provimento CG nº 45/2025**
- **Decreto Municipal 16.190/25**

Minha Casa Minha Vida

DECISÕES IMPORTANTES:

- **Certidão de matrícula – Emissão apenas a requerimento do interessado – Interpretação do art. 206-A, §2º, da Lei 6.015/1973**



NOTÍCIAS

CND de Pessoa Jurídica

O Conselho Nacional de Justiça reafirmou que cartórios em todo o país não podem exigir certidões negativas de débito como condição para registrar ou averbar escrituras de compra e venda de imóveis, mas o comprador deve ter ciência da situação fiscal do vendedor, o que pode ser solucionado por declaração. A decisão foi tomada pelo julgamento do Processo Administrativo nº 0001611-12.2023.2.00.0000.

Fonte: https://www.cnj.jus.br/plenario-proibe-exigencia-de-certidoes-negativas-para-registros-publicos-de-imoveis/



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

Cadastro Imobiliário Brasileiro – CIB – Receita Federal

Foi publicada a Instrução Normativa da Receita Federal nº 2.275/2025 que trouxe uma evolução importante no sistema de controle, padronização e transparência das operações imobiliárias no Brasil, impondo, dentre outras, novas obrigações operacionais aos cartórios, especialmente em relação ao compartilhamento de dados com a Receita Federal e à adoção do CIB (Cadastro Imobiliário Brasileiro) como identificador único de imóveis.

Fonte: https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/35648/diretor-da-anoregsp-explica-principais-mudanas-que-instruo-normativa-trouxe-nas-operaes-imobilirias-do-pas--anoreg-sp.



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

Imóveis em faixa de fronteira – Georreferenciamento – 5 anos

De acordo com a Lei Federal nº 15.206/2025, os proprietários rurais terão mais 5 anos para requerer a certificação de georreferenciamento e atualização do Sistema Nacional de Cadastro Rural de seus imóveis localizados em faixa de fronteira (área de até 150 de largura ao longo das divisas terrestres do Brasil com países vizinhos).

Fonte: https://www.anoreg.org.br/site/lei-da-mais-5-anos-para-regularizacao-de-imoveis-na-faixa-de-fronteira/

Congresso do STJ aprova enunciado sobre REURB-S

O Superior Tribunal de Justiça – STJ, em congresso formalizado para deliberar sobre propostas de enunciados jurisprudenciais nos mais diversos ramos do direito, aprovou o Enunciado nº 353 a respeito da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), que diz: "A existência de registro imobiliário anterior não constitui, por si só, óbice à Reurb-S (Lei n. 13.465/17), desde que comprovada a consolidação da ocupação por população de baixa renda e assegurado o contraditório ao titular registral, em observância ao princípio da função social da propriedade, devendo a Defensoria Pública e o Ministério Público ser cientificados para acompanhar o procedimento, diante da presumida vulnerabilidade socioeconômica da população beneficiária".

Fonte: https://www.registrodeimoveis.org.br/congresso-do-stj-aprova-enunciado-sobre-reurb-s

NOTÍCIAS

Agente de Garantias

Foi disponibilizado pela ANOREG um novo "infográfico" explicando quem é o Agente de Garantias, função criada por meio do Marco Legal das Garantias (Lei nº 14.711/2023). Além da função principal, esclarece quando o Agente de Garantias deve ser acionado, suas vantagens e responsabilidades, além da atuação dos cartórios na prática.

Fonte: https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/35641/anoregbr-lana-infogrfico-sobre-agente-de-garantias--anoreg.



LEGISLAÇÕES E PROVIMENTOS

Provimento CG nº 45/2025

Altera o item 242, alínea "e", do cap. XX das NSCG/SP para prever a necessidade de constar o prazo suplementar de 30 dias (até a data da consolidação) que o devedor possui para o pagamento do débito, no âmbito de execução de alienação fiduciária no Registro de Imóveis.

Decreto Municipal 16.190/25

Regulamenta a isenção do Imposto de Transmissão de bens Imóveis - ITBI – sendo concedida para famílias de baixa renda, assim consideradas aquelas cuja renda mensal bruta não ultrapassa 2 salários mínimos.

Esse decreto foi objeto da Circular nº 98/2025.

Minha Casa Minha Vida

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

JURISPRUDÊNCIA

Certidão de matrícula – Emissão apenas a requerimento do interessado – Interpretação do art. 206-A, §2°, da Lei 6.015/1973

CGJ/SP – Recurso Administrativo
n° 0000011-79.2025.8.26.0187

O artigo 206-A, §2°, da Lei 6.015/1973, não pode ser interpretado no sentido de que a expedição de certidão pelo Registrador é o ato que encerra o procedimento registral. Para expedição de certidão, deve haver requerimento expresso do interessado, em conformidade com o princípio da rogação ou instância. Sobre o assunto, foi publicada a Ordem de Serviço n° 113.



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

**Adjudicação Compulsória –
Princípio da Continuidade deve ser observado**

CSM/SP Apelação Cível
n° 1045547-66.2025.8.26.0100

Títulos judiciais não se eximem da qualificação registral, motivo pelo qual deve a adjudicação compulsória (título judicial) ser submetida aos princípios registrais, tais como o da continuidade. Desse modo, se houver necessidade de se esclarecer o estado civil do proprietário tabular, é cabível a exigência de certidão de casamento pelo Registrador, em proteção a eventual direito real do cônjuge.

**Preço vil – Ocorrência de simulação
Necessidade de processo jurisdicional**

CSM/SP Apelação Cível
n° 1000710-27.2024.8.26.0595

Não cabe ao Oficial Registrador adentrar no mérito do negócio jurídico, devendo se limitar aos elementos extrínsecos. Dessa forma, eventuais vícios do consentimento dos contratantes não devem ser objeto de análise pelo Oficial Registrador. Portanto, a ocorrência de simulação do preço do negócio jurídico deve ser matéria de processo jurisdicional, não devendo o Oficial Registrador recusar o registro tão somente com base nisso.

JURISPRUDÊNCIA

Escritura anterior à ordem de indisponibilidade de bens – Registro negado

CSM/SP Apelação Cível
nº 1024045-32.2024.8.26.0577

Em proteção ao princípio do "tempus regit actum", a indisponibilidade de bens deve impedir o registro de alienação voluntária, mesmo que a escritura tenha sido lavrada anteriormente. Cabe ao interessado buscar o cancelamento do ônus ou a determinação do registro do título, na via jurisdicional.

Usucapião extrajudicial – Existência de ação judicial sobre a posse – Impugnação fundada

CSM/SP Apelação Cível
nº 1008689-04.2022.8.26.0565

A usucapião extrajudicial pressupõe a inexistência de lide. A impugnação que demonstra a existência de ação judicial sobre a posse do imóvel, deve ser considerada fundamentada, impedindo o prosseguimento da usucapião administrativa. Além disso, não se pode discutir a prescrição de direitos na via administrativa, demandando também a via judicial.

CAR e ITR – Exigências cabíveis para o registro da transmissão do imóvel

CSM/SP Apelação Cível
nº 1000889-67.2024.8.26.0204

As exigências da declaração de ITR e de inscrição do imóvel rural no CAR são justificáveis à luz da legislação, motivo pelo qual deve o Oficial Registrador exigi-los para o registro da transmissão do imóvel.

Separação de fato reconhecida judicialmente – Possibilidade de se concluir pela incomunicabilidade do imóvel

CSM/SP Apelação Cível
nº 1001340-25.2024.8.26.0582

Na separação de fato, não há que se falar em direito à meação dos bens havidos pelo outro cônjuge na qualidade de herdeiro, conforme precedentes do STJ (REsp. 555.771/SP). Desse modo, se houver decisão judicial reconhecendo a data inicial da separação de fato, o Oficial Registrador pode concluir pela incomunicabilidade do imóvel, sem necessidade de submeter as partes à via jurisdicional.

JURISPRUDÊNCIA

Requerimento assinado digitalmente pela Defensoria Pública – Presunção de veracidade e legitimidade

CSM/SP Apelação Cível
nº 1017447-52.2024.8.26.0451

O Oficial Registrador deve considerar verídico e legítimo o requerimento assinado digitalmente pela Defensoria Pública e apresentado de forma impressa, sem necessidade de verificar os atributos digitais - desde que não haja dúvida de que a Defensoria atuou no processo judicial que deu origem ao título, ou seja, quando não há qualquer suspeita sobre a autenticidade da assinatura contida no documento.

Certidão de homologação do ITCMD – Homologação tácita

CSM/SP Apelação Cível
nº 1029036-90.2025.8.26.0100

Não será necessário exigir a certidão de homologação do ITCMD em casos de homologação tácita, ou seja, quando a Fazenda Pública descumpre o prazo de 30 dias da comunicação feita no processo, conforme artigos 22 e 23 do Decreto nº 46.655/2002.

Essa decisão foi objeto da Circular nº 96 já publicada internamente.

Adjudicação Compulsória – Empreendimento irregular - Impugnação fundada que impede o prosseguimento

CSM/SP Apelação Cível
nº 1073459-38.2025.8.26.0100

A impugnação oposta em face de procedimento extrajudicial de adjudicação compulsória, quando fundada, obsta a via extrajudicial, e as partes devem buscar as vias ordinárias. Nesse sentido, a impugnação feita com base na necessidade de regularização de empreendimento irregular impede o prosseguimento da adjudicação compulsória extrajudicial.

Usucapião extrajudicial – Impugnação infundada – Não obsta a via extrajudicial

CSM/SP Apelação Cível
nº 1159227-63.2024.8.26.0100

A impugnação infundada, com alegações genéricas ou fatos impertinentes (absolutamente estranhos à usucapião), não impede o prosseguimento da usucapião extrajudicial. Nesse sentido, a mera existência de ação de adjudicação compulsória ajuizada por terceiro não interrompe a posse pacífica. Portanto, se a impugnação não expõe os motivos da discordância e tampouco comprova a posse própria ou questiona a posse alegada pelo requerente, deverá ser considerada infundada.

JURISPRUDÊNCIA

Conversão de documentos nato-digitais – Atributos corrompidos – Impossibilidade de validação das assinaturas digitais

CSM/SP Embargos de Declaração Cível
nº 1126644-25.2024.8.26.0100/50000

A conversão de documentos nato-digitais deve ser feita por softwares especializados para essa finalidade. A alteração da extensão do seu nome (renomear de ".p7s" para ".pdf") não caracteriza conversão – pelo contrário, essa alteração resulta na inutilidade do arquivo para fins de validação das assinaturas digitais. A decisão ainda destaca "Não há dúvidas que a assinatura digital é inovação facilitadora no âmbito transacional, bem como amplamente aceita como se fosse física. No entanto, há certas formalidades legais que devem ser respeitadas, como a necessidade de o arquivo corresponder ao formato PDF/A para conferência de assinaturas digitais".

Indisponibilidade não averbada na matrícula – Negócio jurídico não levado a registro – Princípio da Concentração dos Riscos

CSM/SP Apelação Cível
nº 1006438-53.2024.8.26.0529

As situações não averbadas na matrícula, em especial, indisponibilidades relativas a cedentes de direitos objeto de negócio jurídico não levado a registro, não são oponíveis a adquirentes, terceiros de boa-fé, com base no princípio da concentração dos riscos, previsto no artigo 54, da Lei 13.097/2015. De acordo com o referido princípio, a matrícula atrai os riscos que envolvem o imóvel e os direitos reais inscritos, sendo que, se não estiverem registrados/averbados, não poderão ser opostos ao adquirente. Portanto, conclui-se que negócios jurídicos extrínsecos ao registro, alheios à matrícula, extratabulares, ou seja, negócios intermediários, descritos para contextualizar a cadeia de transmissões e justificar a outorga do título, não podem obstar o registro.

Carta de sentença arbitral – Usucapião - Descabimento

CSM/SP Apelação Cível
nº 1062962-62.2025.8.26.0100

As cartas de sentença arbitrais, em sentido amplo, são títulos hábeis a registro. No entanto, a justiça arbitral não tem competência para decidir sobre a usucapião, uma vez que a manifestação de vontade de todos os possíveis interessados seria inviável. Além da usucapião judicial, só existe a usucapião extrajudicial. Portanto, a sentença arbitral não pode ser registrada como título que declara o domínio pela usucapião

Imóvel em nova circunscrição – Apresentar certidão de matrícula expedida há no máximo 30 dias

CSM/SP Apelação Cível
nº 1004096-16.2023.8.26.0655

Para possibilitar a abertura de matrícula em nova Serventia, necessário apresentar certidão de matrícula expedida há no máximo 30 dias, conforme artigo 229 da Lei 6.015/73 e item 54, cap. XX, das NSCGJ/SP. Além disso, caso o valor do imóvel possa ser obtido através de documentos juntados na carta de sentença, poderá o Oficial utilizá-lo para fins de registro.

JURISPRUDÊNCIA

Usucapião – Formal de partilha com frações ideais diferentes da usucapião – Retificação descabida

CSM/SP Apelação Cível
nº 1041768-06.2025.8.26.0100

O registro da usucapião não pode ser alterado mediante formal de partilha que especifica as frações ideais pertencentes a cada um dos proprietários. No caso concreto, já havia o registro da usucapião do imóvel em favor dos herdeiros, que adquiriram em proporções iguais (pois no mandado não havia a especificação das frações). No entanto, posteriormente os herdeiros apresentaram o formal de partilha que indicava a fração ideal pertencente a cada um, com o objetivo de retificar o registro. Tendo sido a usucapião registrada com base no título judicial, não há que se falar em retificação pelo formal de partilha, cabendo aos interessados se valer da via extrajudicial para o acerto das frações ideais (ou seja, escritura pública).

Loteamento – Revogação do ato de aprovação do loteamento pelo Município – Registrado negado

CSM/SP Apelação Cível
nº 1009197-08.2024.8.26.0038

A revogação da aprovação municipal impede o registro de loteamento, ainda que formalizada após a prenotação, poisesta não garante a inscrição do loteamento, mas tão somente assegura a prioridade.

Hipoteca Judiciária – Averbação de indisponibilidade– Registro possível e desnecessário constar expressa prevalência no título

CSM/SP Apelação Cível
nº 1042311-59.2024.8.26.0224

A hipoteca judiciária não tem natureza negocial, mas sim processual, não derivando da vontade do devedor, mas sim do credor, motivo pelo qual o artigo 1.420 do Código Civil não se aplica a essa espécie de constrição. Sendo assim, a hipoteca judiciária pode ser registrada mesmo com averbação de indisponibilidade, bem como não é necessário constar no título judicial a prevalência da hipoteca judiciária, quando se trata de alienação judicial forçada.

Escritura de venda e compra – Suposta simulação - ITBI – Ausente flagrante irregularidade ou irrazoabilidade do cálculo

CSM/SP Apelação Cível
nº 1001261-07.2024.8.26.0595

O Oficial Registrador não deve recusar o registro se ausente prova de simulação, ou de flagrante irregularidade ou irrazoabilidade no cálculo do imposto de transmissão. No caso concreto, o valor da escritura era superior ao valor venal e, por este motivo, foi utilizado como base de cálculo do imposto, mas o Registrador recusou o registro com base em anúncios de outros imóveis do mesmo condomínio, o que se mostra incabível. Se for o caso, cabe ao Oficial comunicar o COAF após o registro.

JURISPRUDÊNCIA

Desmembramento – Doação anterior – Possibilidade do registro caso não haja dúvida quanto à identificação do imóvel

CSM/SP Apelação Cível
nº 1000996-88.2024.8.26.0438

A escritura pública de doação anterior à retificação do bem imóvel doado pode ser levada a registro, ausente qualquer dúvida relacionada à identificação do bem imóvel alcançado pela doação, em que pese o desmembramento posterior ao ato notarial. Trata-se da mitigação ao princípio da especialidade objetiva, prevista no artigo 213, §13, I, da Lei 6.015/1973.

Escritura de venda com cessão de compromisso não registrado – Possibilidade de registro

CSM/SP Apelação Cível
nº 1075645-34.2025.8.26.0100

A existência de compromisso de venda e compra não impede o registro da escritura de venda e compra, bem como não viola a continuidade registral quando o alienante no título é o titular no registro. No caso concreto, havia um compromisso averbado na matrícula e na escritura de venda e compra o promitente comprador aparece como cedente, assim como um terceiro, em razão de cessão de direitos realizada entre eles e não levada a registro. O entendimento que se mantém é no sentido de que o registro da escritura não afronta a continuidade, pois presentes os cedentes dos negócios intermediários.

Direito registral – Escritura de doação com reserva de usufruto – Registro recusado – Dúvida julgada procedente em primeira instância – Recurso provido.

CSM/SP Apelação Cível
n.º 1000996-88.2024.8.26.0438

O Conselho Superior da Magistratura entendeu que a retificação da descrição do imóvel posterior à lavratura da escritura de doação, ainda que ocorra o desmembramento do imóvel, não impede o registro, desde que seja possível a correta identificação do imóvel, com a segurança jurídica devida aos atos registrais.

Direito registral – Hipoteca judiciária baseada em sentença ilíquida – Registro recusado – Dúvida julgada procedente – Recurso desprovido.

CSM/SP Apelação Cível
nº 1015122-56.2025.8.26.0100

O Conselho Superior da Magistratura entendeu que a hipoteca judiciária, subespécie de hipoteca legal, pode ser constituída apenas com a apresentação da decisão judicial, ainda que a obrigação garantida não seja certa (ilíquida). Em caso de sentença ilíquida, necessário solicitar uma estimativa oficial (judicial) do valor da garantia. Assim, em atenção à especialidade da hipoteca, o valor da dívida (ainda que estimado) deve constar do título judicial ou da decisão condenatória para sua constituição, não sendo possível utilizar o valor da causa, porque atribuído anteriormente à decisão ilíquida.