

BOLETIM CRI



UM INFORMATIVO DE NOTÍCIAS E ATUALIZAÇÕES JURÍDICAS

MAR. 2024, EDIÇÃO 06



Provimento CG nº 06/2024 – Novas Regras para a Conferência de Escrituras de Comarcas Distintas



Provimento CNJ n.161/2024 – Aperfeiçoamento às Regras Relativas à Informação ao COAF.



DECISÃO ESTABELECE LIMITES AO PACTO ANTENUPCIAL

OUTRAS LEITURAS DESTA EDIÇÃO:

CURSO REURB 2.0
LIVE DE LANÇAMENTO
25/3 | 19H



PAOLÁ MACEDO
COORDENADORA DO CURSO



JOSÉ RENATO NALINI
REITOR UNIREGISTRAL



IVAN JACOPETTI
DIRETOR ACADÊMICO DA UNIREGISTRAL

TRANSMISSÃO NO YOUTUBE

DOAÇÃO ANTIGA DEVE SE ADEQUAR À ATUAL LEGISLAÇÃO



NOTÍCIAS

Acordo integrará serviço eletrônico registros públicos, tabeliães de notas e de protestos contra crime organizado – (CNJ).

Os Poderes Judiciário e Executivo firmaram nesta terça-feira (12/3), em cerimônia no Conselho Nacional de Justiça (CNJ), acordo de cooperação técnica para o incremento das investigações criminais e a produção de inteligência. Por meio da cooperação, são esperados avanços na eficiência e na celeridade dos processos judiciais que envolvam atividades de polícia judiciária. O objetivo do convênio é unir esforços na busca de soluções que favoreçam o acesso a dados e informações entre o Poder Judiciário, o Serviço Notarial e de Registro Público, o Ministério da Justiça e Segurança Pública (MJSP) e o Conselho de Controle de Atividades Financeiras (Coaf). A comunicação entre os órgãos públicos envolvidos e as Serventias Extrajudiciais se dará por meio das plataformas do SERP (Sistema Eletrônico dos Registros Públicos), CENSEC (Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados) e CENPROT (Central Nacional de Serviços Eletrônicos dos Tabeliães de Protesto de Títulos).

“Nós vivemos amplo processo de digitalização das atividades cartorárias e notariais de uma maneira geral, integrando as diferentes centrais já existentes em uma única plataforma, que é o Sistema Eletrônico de Registros Públicos. E esse compartilhamento com as atividades de investigação é especialmente importante”, considerou o presidente do CNJ e do Supremo Tribunal Federal (STF), ministro Luís Roberto Barroso, em cerimônia de assinatura do acordo.

Para o ministro, a iniciativa do MJSP é relevante, sobretudo, para o enfrentamento do crime organizado. “Hoje em dia, mais do que a repressão puramente policial, é a capacidade de saber onde está o dinheiro e enfrentar a lavagem que permite um combate mais eficiente ao crime. E essa é uma iniciativa que visa a este fim”, declarou Barroso.

O ministro da Justiça e da Segurança Pública, Ricardo Lewandowski, ressaltou que, como desafio no combate ao crime organizado, está a existência de organismos que atuam nas esferas federais, estaduais e municipais e que o acordo representa um importante passo nesse combate. “Esse é um exemplo de como os poderes do Estado podem colaborar de forma harmônica para chegar a resultados que interessam à sociedade brasileira como um todo”, acrescentou.

De acordo com o corregedor nacional de Justiça, ministro Luís Felipe Salomão, o convênio vai permitir o intercâmbio de informações técnicas, a manutenção de segurança de dados e a viabilidade de troca de informações de maneira fácil e ágil. “Editamos, também, o Provimento n. 161/2024, importante para a prevenção e o combate à lavagem de dinheiro, financiamento do terrorismo, e da proliferação de armas de destruição em massa”, complementou.

“Esse acordo sinaliza um reforço em todo um trabalho que viemos fazendo para enfrentar o crime organizado”, ressaltou o presidente do Coaf, Ricardo Lião, também destacando os avanços normativos com a atualização do Provimento n. 88/2019 no Provimento n. 161/2024. “Muito nos engrandece contribuir com esse projeto de política pública, de combater a lavagem de dinheiro, o crime organizado, a sonegação fiscal e os negócios jurídicos espúrios”, disse o presidente do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), Juan Pablo Correa Gossweiler, representante dos registradores.

Com o acordo, pretende-se atingir três metas, sendo a primeira delas o desenvolvimento de API (sigla em inglês, de Application Programming Interface) que promova o intercâmbio de arquivos por acesso identificado aos dados solicitados e informações sob guarda de notários e de registradores. Também é previsto o desenvolvimento de aparato normativo e, finalmente, a satisfação da necessidade de acesso do MJSP e do COAF aos dados e informações disponíveis no serviço notarial e de registro para fins de investigação criminal.



Cadastramento

As unidades vinculadas ao MJSP e o COAF indicarão aos operadores nacionais dos serviços notariais e de registro, bem como ao Colégio Notarial do Brasil e ao Instituto de Protestos de Título os correspondentes administradores masters, que serão os responsáveis pela inclusão, controle e exclusão de usuários autorizados, nas unidades vinculadas ao MJSP e no COAF, a executar o acesso a dados notariais e de registro.

Os representantes (responsáveis legais) pelas unidades vinculadas ao MJSP e pelo COAF enviarão ao ONSERP, ao CNB e ao IEPTB os dados previstos em ficha cadastral, em documento digitalmente certificado (e-CPF A3), instruído com cópia de documento que comprove poderes de representação.

Os administradores masters indicados deverão acessar o sistema utilizando certificado digital e-CPF A3 ou outros meios autorizados pelo SERP, definido pelo art. 228-C do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), e poderão cadastrar outros usuários, conforme necessidades das respectivas instituições. Todo o procedimento é auditável.

Fonte:

<https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/32705/acordo-integrar-servio-eletrnico-registros-pblicos-tabelies-de-notas-e-de-protestos-contra-crime-organizado--cnj>

Presidente do ON-RCPN, Luis Carlos Vendramin, participou do evento e apresentou painel sobre a 'Evolução e Desafios da integração dos cartórios e implementação do SERP'.

O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) realizou na manhã desta sexta-feira (22/03), em Brasília (DF), o Seminário “O Sistema Eletrônico do Registro Público e sua Regulamentação”, que teve o objetivo de apresentar a nova plataforma constituída pelos registros públicos brasileiros e sua primeira nova funcionalidade, o SerpJud que permitirá a magistrados de todo o país acessarem os serviços digitais dos cartórios brasileiros em único local. O evento teve transmissão pelo canal oficial do CNJ do YouTube, e pode ser conferido aqui.

A abertura oficial do evento contou com a presença do corregedor-nacional de Justiça, ministro Luis Felipe Salomão, além de conselheiros do CNJ e autoridades do Poder Judiciário. Salomão destacou a importância do Serp, oriundo da Lei 14.382/2022, e da nova plataforma SerpJud, que permite aos magistrados acessarem os sistemas dos cartórios em um único ambiente.

“No curso da história, os registros públicos formam o alicerce sobre o qual pousou a confiança e todas as transações legais. Na medida em que o mundo avança, o Serp emerge como uma nova fronteira, transformando e revolucionando o tradicional conceito de autenticação e documentação. Essa lógica tem desafiado o sistema de desenvolvimento de países de todo o mundo”, afirmou o corregedor.

Na ocasião, o ministro também lançou o livro “Sistema Eletrônico do Registro Público e sua Regulamentação”, que trata da instituição do Serp, do papel da Corregedoria Nacional de Justiça como agente regulador e do funcionamento do sistema.

Em seguida, a conselheira do CNJ, Daniela Madeira, apresentou uma pesquisa sobre a adaptação dos registradores às ferramentas eletrônicas, que permitirá uma radiografia do setor diante deste novo desafio.

Ao final da solenidade de abertura, o corregedor nacional recebeu a ‘Medalha do Mérito Judiciário’, entregue pela presidente do Tribunal de Justiça do Estado de Amazonas (TJ/AM), desembargadora Nélia Caminha Jorge, e pelo corregedor-geral da Justiça do Estado de Amazonas, Jomar Fernandes.

O avanço do Serp

O primeiro painel do Seminário abordou a organização do Serp, com a participação do conselheiro José Rotondano e da desembargadora do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, Denise Oliveira Cezar. O painel foi moderado pelo ministro do Superior Tribunal de Justiça (STJ), Sergio Kukina.

Em sua fala, Rotondano destacou que o Serp se organiza para o alcance das seguintes finalidades: registro público eletrônico de atos e negócios jurídicos, interconexão das serventias, interoperabilidade da base de dados das unidades, atendimento remoto por meio da internet, e o intercâmbio de documentos eletrônicos e informações entre serventias. Já a desembargadora gaúcha afirmou que o Poder Judiciário sempre teve como função fiscalizar os serviços extrajudiciais, mas com a criação do Conselho Nacional de Justiça e da Corregedoria Nacional de Justiça essa parcela de competência legal de fiscalização e regulação dos serviços extrajudiciais foi entregue a Corregedoria.

Os Operadores Nacionais

O segundo painel do evento debateu “O avanço do SerpJud”, que será lançado no dia 31 de março, além de outras temáticas relacionadas ao Sistema Eletrônico dos Registros Públicos, o Serp. Como participantes da mesa, estiveram presentes as juízas auxiliares da Corregedoria Nacional de Justiça, Carolina Ranzolin Nerbass e Liz Rezende, e o presidente do ON-RCPN e coordenador do ONSERP, Luis Carlos Vendramin. O tema foi moderado pelo conselheiro do CNJ, Luiz Fernando Bandeira de Mello Filho.

Nas palavras das juízas auxiliares da Corregedoria Nacional de Justiça, Liz Rezende e Carolina Ranzolin, a implementação do Serp-Jud reflete uma visão de futuro, onde a interoperabilidade e a eficiência são chaves para a transformação dos registros públicos. “O Serp é um caminho único de entrada para quem acessa o sistema registral, com interconexão, atendimento remoto, onde deve ser prestado o serviço, onde os atos registrais devem ser praticados. O Serp se transformou em um sistema único, sendo centralizado e fazendo o Registro Público eletrônico acontecer no Brasil”, ressaltou Ranzolin.

Já Luis Vendramin Júnior enfatizou que os cartórios eram ilhas que aos poucos foram sendo incorporados a ilhas estaduais e, agora, “estamos em outro momento da história, nos juntando com as demais especialidades”. “Antes, cada projeto era trabalhado isoladamente, mas agora trabalhamos juntos, aproveitando a mesma estrutura. Os cartórios vão conversar por meio dos seus operadores. O usuário sempre interage com o Serp. As instituições sempre interagem com o Serp. Mas o Serp não é um sistema. Ele é um ecossistema. Ele já nasce grande”, finalizou o coordenador do ONSERP.

O evento também contou com a presença de figuras chave na implementação do Serp e SerpJud, incluindo o presidente do ONR, Juan Pablo Correa Gossweiler, que destacou a nova funcionalidade que será um divisor de águas para o judiciário: a Pesquisa Nacional de Bens. “A integração do SerpJud nos permite oferecer aos magistrados uma ferramenta poderosa – a Pesquisa Nacional de Bens, facilitando significativamente a busca por bens em processos judiciais, promovendo maior eficiência e agilidade nas decisões”, afirmou Gossweiler.

O presidente do ON-RTDPJ, Rainey Marinho, enfatizou o benefício da Pesquisa PJ, que também estará disponível no SERPJud. “Com o SERPJud, os magistrados terão acesso direto à Pesquisa PJ, uma ferramenta essencial que agiliza a identificação de pessoas jurídicas em litígios. Isso representa um passo significativo na direção de um sistema judiciário mais dinâmico e integrado”, comentou Marinho.

Fonte:

<https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/32775/s-eminrio-nacional-promovido-pelo-cnj-marca-incio-das-operaes-do-serp-no-brasil--on-rcpn>.



REURB

2.0

CURSO REURB 2.0
LIVE DE LANÇAMENTO
25/3 | 19H

PAOLA MACEDO
COORDENADORA DO CURSO

JOSÉ RENATO NALINI
REITOR UNIREGSTRAL

IVAN JACOPETTI
DIRETOR ACADÊMICO DA UNIREGSTRAL

TRANSMISSÃO NO YOUTUBE

A informalidade dos imóveis é um dos principais entraves para a promoção do desenvolvimento econômico e social das cidades. De acordo com o Ministério da Integração e do Desenvolvimento Social, cerca de 50% das propriedades do país apresentavam algum tipo de irregularidade em 2019, representando aproximadamente 30 milhões de domicílios. Essa questão, porém, ganhou uma solução mais simples a partir da Lei nº 13.465/2017.

O curso Reurb 2.0 vai detalhar todo esse processo, do histórico legislativo até as muitas variáveis que impactam a prática da regularização. Você terá um panorama completo da Reurb e estará apto a começar a realizá-la – tudo ensinado pelos maiores especialistas do país sobre o assunto.



LEGISLAÇÕES E PROVIMENTOS**Provimento CNJ n.161/2024 – Aperfeiçoamento às Regras Relativas à Informação ao COAF**

Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento n. 149, de 30 de agosto de 2023, para atualizar suas disposições relacionadas a deveres de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo e da proliferação de armas de destruição em massa (PLD/FTP), além de atualizar regra de cumulação da atividade notarial e de registro com o exercício de mandato eletivo.

A Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ alterou o Código Nacional de Normas em suas disposições relativas aos procedimentos de comunicação ao Conselho de Administração Financeira – COAF das operações que sugerem lavagem de dinheiro ou financiamento ao terrorismo. Dentre as principais mudanças, estão a inserção da Prevenção contra a Proliferação de Armas de Destruição em Massa, o esclarecimento de conceitos específicos, como “Unidade de Inteligência Financeira – UIF”, “em espécie”, bem como a reformulação das hipóteses objetivas e subjetivas de comunicação ao COAF. Também é importante destacar que foi criada uma nova modalidade de ocorrência, além da operação e proposta de operação, que demanda o monitoramento e a análise do Oficial de Registro de Imóveis, a “situação”, devendo ser consideradas as partes, demais envolvidos, modo de realização, meios e formas de pagamento, dentre outras atipicidades.

**Provimento CG nº 06/2024 – Novas Regras para a Conferência de Escrituras de Comarcas Distintas**

Acrescenta os subitens 26.2 a 26.3 do Capítulo XIII e altera o item 154 do Capítulo XVI, todos do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, para dispor sobre a conferência de certidões e traslados que devam ser utilizados para a prática de outros atos notariais ou de registro.

A Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo determinou a alteração das Normas de Serviço do Estado com o propósito de municiar os Registradores contra escrituras potencialmente fraudulentas. O propósito é inibir o registro de atos notariais suspeitos por meio de um procedimento de conferência que permite ao Oficial de Registro a exigência da verificação das assinaturas apostas na escritura, bem como a suspensão do prazo da prenotação para a apresentação de mais documentos. Ademais, a norma insere uma lista de hipóteses que podem configurar a dúvida do Oficial como fundamentada, garantindo que a qualificação registral seja mais eficaz contra atos espúrios.

JURISPRUDÊNCIA**APELAÇÃO CÍVEL
nº 1003090-14.2023.8.26.0577**

Registro de imóveis - Dúvida julgada procedente - Escritura pública de pacto antenupcial - Regime híbrido que mescla regras do regime da comunhão parcial de bens com o da separação convencional de bens - Existência de disposições no pacto estabelecido que, segundo o oficial, não comportam ingresso no registro de imóveis porque ilegais - Renúncia a alimentos - Questão não afeta ao pacto antenupcial - Inteligência do disposto no artigo 1.639 do código civil - Renúncia também à concorrência sucessória do cônjuge com os ascendentes ou descendentes prevista no artigo 1.829 do Código Civil - Artigo 426 do Código Civil que veda o pacto sucessório - Afastamento dos frutos dos bens particulares de cada cônjuge da comunhão (artigo 1.660, Inciso V, do Código Civil) - Cláusula válida - Sistema dos registros públicos em que impera o princípio da legalidade estrita - Título que, tal como se apresenta, não comporta registro - Apelação não provida.

Caso concreto: Registro de pacto antenupcial negado, em razão de três cláusulas consideradas ilegais pelo Oficial: incomunicabilidade dos frutos dos bens particulares de cada cônjuge, renúncia mútua a alimentos e renúncia ao exercício futuro do direito de concorrência à herança com descendentes ou ascendentes. O Oficial recusou o registro do pacto sob o argumento de que tais cláusulas ferem as regras de natureza do pacto antenupcial e de direito sucessório, sugerindo ainda cindibilidade do título, ou seja, o registro do pacto apenas com relação às cláusulas consideradas legais. O juiz corregedor manteve a recusa ao registro.

Decisão: a decisão se divide em três pontos principais, quais sejam:

1º) Não é ilegal afastar a comunicabilidade dos frutos provenientes dos bens particulares (art. 1.660, V, do CC). Os nubentes podem estipular o que lhes aprouver quanto aos seus bens, portanto não é ilegal definir no pacto antenupcial que os frutos serão incomunicáveis (art. 1.639, do CC);

2º) É ilegal a renúncia ao direito aos alimentos em caso de dissolução do casamento. O pacto antenupcial deve regular apenas o regime de bens do casamento, não abrangendo regras sobre alimentos (art. 1.639, do CC). Além disso, o pacto traz a regra de que a renúncia seria condicionada à futura permissão legal e jurisprudencial sobre o assunto, o que traz total insegurança jurídica para as partes.

3º) É ilegal a renúncia dos nubentes à herança, quando em concorrência com descendentes ou ascendentes, com o objetivo de afastar a regra de vocação hereditária (artigo 1.829, I e II, do CC). A renúncia à concorrência sucessória é vedada, pois é proibido no ordenamento jurídico o pacto sucessório (art. 426, CC). Ademais, é nula cláusula contida no pacto antenupcial que seja contrária à norma de ordem pública (art. 1.655, do CC).

Portanto, com exceção da primeira, tais cláusulas não podem ser estipuladas em pacto antenupcial, por serem ilegais, devendo o Oficial impedir o registro do pacto antenupcial que contenha tais disposições.

Apelação Cível
nº 1088976-88.2022.8.26.0100



**DOAÇÃO ANTIGA DEVE SE ADEQUAR À ATUAL
LEGISLAÇÃO**

Registro de imóveis - Dúvida - Recusa em registrar Escrituras Públicas de doação com reserva de usufruto com cláusulas restritivas em face da inexistência de indicação de justa causa - Inteligência dos arts. 1.848, "caput" e 2.042 do Código Civil - Aplicação das exigências legais contemporâneas ao registro - Apelação desprovida.

Nessa decisão do CSM entendeu que não é possível registrar uma escritura de doação antiga, lavrada ainda sob a égide do Código Civil de 1916, na qual não constam as informações de que a transmissão é feita da parte disponível e nem a justa causa para a imposição de cláusulas restritivas. No regime do CC/1916 essas informações não eram necessárias, porém, aplicando o princípio do "tempus regit actum", o Conselho entendeu que, para possibilitar o seu registro hoje, a escritura deve se adequar ao conteúdo do Código Civil atual.

PARECER: Processo CG
nº 1011060-47.2022.8.26.0562 (421/2023-E)

Registro de imóveis - Pedido de providências - Recurso administrativo - Averbação de distrato de compromisso de compra e venda - Falta de inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR) - Providência que não pode ser imposta ao compromissário comprador que distratou - Inteligência do §1º do art. 29 da Lei nº 12.651/2012 - Parecer pelo provimento do recurso.

A Corregedoria Geral de Justiça entendeu que não é necessário exigir o Cadastro Ambiental Rural - CAR quando for apresentado para qualificação um distrato de compromisso, uma vez que sua apresentação é dever do proprietário e do possuidor do imóvel, não do compromissário.

Apelação Cível
nº 1002335-71.2022.8.26.0238

Registro de imóveis - Carta de adjudicação - Qualificação negativa do título - Dúvida julgada procedente - Imóveis rurais - Ofensa ao princípio da especialidade objetiva - Descrição trazida nas matrículas que não permite a localização dos imóveis no solo - Área imprecisa e ausência de pontos de amarração - Inaplicabilidade do disposto no item 10.1.1, Capítulo XX, Tomo II, das NSCGJ ao caso concreto - Apelação não provida.

Adjudicação de imóvel rural. Oficial solicitou a retificação do imóvel por área imprecisa e ausência de pontos de amarração. O Conselho Superior da Magistratura entendeu que, não sendo possível localizar o imóvel, pois há referências a acidentes geográficos e nome dos vizinhos, necessário retificar o imóvel, inclusive impossibilitando que novos títulos perpetuem a descrição imprecisa, não se aplicando neste caso o item 10.1.1 do Capítulo XX das Normas de Serviços Extrajudiciais deste Estado.

Apelação Cível
nº 1023875-19.2023.8.26.0602

Registro de imóveis - Registro de carta de sentença - Acordo em separação judicial - Doação da parte do imóvel cabente ao ex-marido às filhas e instituição de usufruto em favor da ex-mulher - Desnecessidade de escritura pública de doação - Procedimento de dúvida em que a qualificação do título deve ser realizada por inteiro - Reconhecimento de óbice ao registro não indicado pelo registrador - Cabimento - Título que deveria ter sido instruído com prova do pagamento do ITCMD ou de sua isenção - Dúvida procedente, ainda que por fundamento diverso - Apelação não provida.

Carta de Sentença determinando a separação do casal e doação de parte ideal do imóvel ao filho, reservando o usufruto à separanda. Após a análise do título, o Oficial verificou que já se encontra registrado na matrícula do imóvel na proporção de 50% para cada um dos separandos e, em sendo o caso de doação ao filho, necessário a realização de escritura. Contudo, o Conselho Superior da Magistratura entendeu que para o registro da doação não é necessário a lavratura de escritura, sendo a carta de arrematação título hábil para o registro, desde que acompanhada pelo imposto.

Apelação Cível
nº 1010321-87.2023.8.26.0223

Registro de imóveis – Carta de arrematação – Título judicial que se sujeita à qualificação registral – Modo derivado de aquisição da propriedade – Desqualificação por inobservância ao princípio da continuidade – Impossibilidade de registro de compromisso de compra e venda em favor do executado, eis que ausente apresentação do instrumento do contrato para qualificação – Apelação não provida.

Carta de Arrematação. Devidamente fundamentada na r. decisão, o Conselho Superior da Magistratura reiterou entendimento a respeito da arrematação ter origem derivada e, por tanto, deve necessariamente respeitar o princípio da continuidade, nos termos do artigo 195 e 237 da Lei nº 6.015/73.

Apelação Cível
nº 1000430-48.2021.8.26.0470

Registro de imóveis – Carta de adjudicação – Desapropriação – Rodovia – Imóvel rural – Aquisição originária da propriedade – Necessidade de descrição georreferenciada do imóvel desapropriado e sua certificação pelo Incra, apresentação de CCIR e inscrição junto ao CAR – Apelação não provida.

Carta de Adjudicação de Desapropriação. Conforme entendimento adotado pelo Conselho Superior da Magistratura, ainda que a desapropriação seja considerada aquisição originária, necessita da descrição georreferenciada, certificação do INCRA, apresentação do CCIR e inscrição junto ao CAR.

PARECER: Processo CG nº
nº 1004719-91.2020.8.26.0362 (404/2023-E)

Registro de imóveis – Pedido de providências – Recurso administrativo – Renúncia a usufruto – Renunciante que têm contra si indisponibilidade de bens – Renúncia que não pode ser averbada enquanto não se superar o óbice da indisponibilidade – Impossibilidade de restringir, na via administrativa, a extensão e o alcance da ordem jurisdicional da medida constritiva – Extinção do direito por falta de efetivo exercício que só pode ser demonstrada na via jurisdicional – Sentença de rejeição do pedido de providências que é válida e está bem lançada – Parecer pelo não provimento do recurso.

Cancelamento de Usufruto. O Conselho Superior da Magistratura entendeu que, em caso de indisponibilidade de bens, o usufrutuário não pode renunciar seu direito enquanto a constrição perdurar.

Apelação Cível
nº 1010989-24.2022.8.26.0278

Registro de imóveis – Escritura Pública de permuta de bens imóveis com valores distintos, sem torna – Acréscimo patrimonial, obtido de forma não onerosa, que impõe a declaração e o recolhimento do imposto sobre transmissão causa mortis e doação – ITCMD, ou comprovação da sua não incidência por declaração do órgão competente – Dever do oficial de registro promover a fiscalização do pagamento dos impostos devidos – Apelação a que se nega provimento.

Escritura de permuta. Após a análise do título, o Oficial verificou que, apesar de terem atribuído aos imóveis o mesmo valor, ao somar os respectivos valores venais, foi possível observar uma grande diferença e solicitou a declaração e o recolhimento do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD. Devidamente fundamentada na r. decisão, o Conselho Superior da Magistratura entendeu que a solicitação feita pelo Oficial está correta, uma vez que não teve torna na escritura destinada à recomposição do patrimônio de um dos permutantes.

PARECER: Processo CG
nº 1000018-53.2022.8.26.0577

Registro de imóveis – Pedido de providências – Recurso administrativo – Convenção de condomínio – Óbices ligados à exigência de unanimidade que não subsistem, diante do que dispõe a vigente redação do art. 1.351 do Código Civil – Inclusão de unidade isenta no rateio condominial que, entretanto, não contou com a anuência da interessada – Disposição convencional que tem apoio em lei (Cód. Civil, art. 1.336, I, in fine) e da qual não consta que a interessada haja renunciado – Óbice mantido – Título que ainda não reúne condições de ingresso – Parecer pelo não provimento do recurso.

Convenção de Condomínio. Após a análise, o Oficial devolveu o título informando que as mudanças introduzidas na convenção do condomínio não foram aprovadas pelo quórum necessário indicado na convenção. Em contrapartida, o interessado informou a convenção é antiga e deve ser levado em consideração o Código Civil que possui quórum menor para a mesma alteração. Devidamente fundamentada na r. decisão, o Conselho Superior da Magistratura entendeu que, no caso concreto, por ser uma convenção antiga, algumas exigências podem ser superadas, contudo, não é possível a inclusão de unidade isenta no rateio condominial sem a anuência da interessada, negando a averbação.

Apelação Cível
n° 1001785-17.2023.8.26.0602

Registro de imóveis – Procedimento de dúvida – Registro de Escritura Pública de Compra e Venda – Compromisso de Compra e Venda registrado – Possibilidade de Outorga de Escritura Pública a terceiro, que não o compromissário comprador registrado – Sub-rogação da obrigação de Outorga da Escritura – Afastamento do óbice fundado na ofensa ao princípio da continuidade – Apelação provida.

No presente caso, na matrícula do imóvel existe um compromisso de venda e compra registrado em nome de um casal que faleceu e um registro de partilha dos direitos aquisitivos do referido compromisso para um cessionário. Posteriormente, foi apresentada escritura de compra em nome do casal inicial, motivo pelo qual o Oficial devolveu o título alegando quebra da continuidade. A decisão, porém, esclarece que isso não ofende a continuidade, uma vez que o compromisso não impede a venda do imóvel a terceiro, cabendo ao compromissário comprador, se for o caso, exigir a escritura definitiva ou buscar seus direitos. O julgado explica que, se o proprietário pode vender o imóvel para pessoa distinta do compromisso, quanto mais ao cessionário que consta na matrícula.

Apelação Cível
n° 1002083-97.2022.8.26.0584

Dúvida – Registro de imóveis – Partilha extrajudicial – Existência de credores do espólio não impede a realização do inventário e partilha por escritura pública, nos termos do item 125, Cap. XVI, das NSCGJ – Impossibilidade de se exigir reserva de bens para registro do título – Partilha já ultimada – herdeiros respondem pelas dívidas da falecida na proporção dos seus quinhões – inteligência do artigo 1.997 do código civil e artigos 642 e 796 do Código de Processo Civil – Recurso provido.

Escritura de partilha constando a existência de dívidas fiscais em nome do falecido. Após a análise do título, o Oficial devolveu exigindo que, para possibilitar o registro, deve ser realizada a reserva de bens para pagamento das referidas dívidas. Devidamente fundamentada na r. decisão, o Conselho Superior da Magistratura entendeu que a exigência feita no presente caso não se enquadra na fiscalização necessária a ser feita pelo Oficial para o registro da escritura. Ainda, nos termos do item 125 do Capítulo XVI das Normas de Serviços Extrajudiciais deste Estado, informou que a existência de credores do espólio não impede a realização do inventário e, uma vez feita a divisão do acervo, não há mais como exigir uma reserva de bens para a dívida, devendo os herdeiros responder pelas eventuais dívidas deixadas pela falecida, afastando a exigência e permitindo o registro.

Apelação Cível
n° 1021958-08.2022.8.26.0114

Registro de imóveis – Certidão de inteiro teor da JUCESP – Instrumento particular de transmissão de parte ideal de imóvel a título de aumento de capital da sociedade – Exigência de comprovação do pagamento integral do ITBI, apesar da existência de parcelamento do tributo no município – Exigibilidade do débito tributário suspensa – Inteligência do disposto no artigo 151, VI, do Código Tributário Nacional – Afastada a exigência, para ingresso do título no fôlio real – Dúvida improcedente – Apelação provida.

O Conselho Superior da Magistratura estabeleceu que, em casos de parcelamento da guia de ITBI, o registro pode ser efetuado, sendo uma extrapolação da qualificação registral a exigência da quitação da guia.

APELAÇÃO CÍVEL
n° 1019360-16.2022.8.26.0071

Registro de imóveis – Impugnação em usucapião extrajudicial – Alegação de domínio público – Exame administrativo que se restringe à pertinência da impugnação – Incidência dos itens 420.2 e 420.5 do Capítulo XX das NSCGJ – Exame do mérito que deve se dar na via judicial – Recurso provido com observação.

Impugnação em usucapião extrajudicial feita pelo Município sob alegação de que o imóvel está área de domínio público. Após análise da documentação, od. Juiz Corregedor rejeitou a impugnação e determinou a retomada do procedimento de usucapião extrajudicial. Contudo, conforme entendimento do Conselho Superior da Magistratura, a decisão do Juiz Corregedor não deve avançar sobre o mérito da questão trazida como impugnação, devendo se restringir à pertinência da impugnação, afastando-se apenas aquelas claramente infundadas (itens 420.2 e 420.5 das NSCGJ). O caso concreto demonstrou haver lide fundada em matéria fática pertinente (invasão sobre área pública), com base em documentos juntados pelo Município. Assim, havendo litígio, não cabe o procedimento de usucapião extrajudicial, motivo pelo qual foi determinada a extinção do procedimento, o cancelamento da prenotação e a remessa da parte às vias ordinárias (itens. 420.7 e 420.8, das NSCGJ).

APELAÇÃO CÍVEL
nº 1006103-56.2023.8.26.0048

Registro de imóveis - Carta de arrematação - Modo derivado de aquisição da propriedade - Desqualificação por inobservância ao princípio da continuidade - Doação de parte ideal do imóvel não registrada - Decisão proferida nos autos do processo judicial reconhecendo, expressamente, a natureza propter rem da dívida que deu ensejo à penhora da totalidade do imóvel - Comprovação da intimação dos condôminos promitentes doadores e da co-titular do domínio para ciência da execução - Aplicação analógica do art. 799, inciso iv, do código de processo civil - Carta de arrematação devidamente instruída com as peças do processo judicial relativas a esses atos - Peculiaridades do caso concreto que justificam o afastamento do óbice apresentado ao registro do título - Apelação provida.

No presente caso, o Oficial devolveu o título em razão do executado não ser o proprietário tabular do imóvel, fundamentando-se no princípio da continuidade. Por sua vez, o executado informou que adquiriu o imóvel por meio de um contrato particular de doação não registrado. Na decisão, o Conselho Superior da Magistratura entendeu que é possível o registro da carta de arrematação, de modo a relativizar o princípio da continuidade, pois no caso concreto existem circunstâncias (natureza “propter rem” da dívida e ciência dos condôminos) que permitem a qualificação positiva sem prejuízo a terceiros. A decisão destaca que o princípio da continuidade enfrenta “dilemas”, ou seja, se coloca em conflito com outros direitos em determinadas situações jurídicas e cabe ao Oficial a análise do caso concreto. Portanto, a decisão permite concluir que é possível “mitigar” a continuidade a depender das circunstâncias do caso concreto, ficando destacado, no entanto, a necessidade de intimação dos proprietários tabulares no processo.

APELAÇÃO CÍVEL
nº 1031890-28.2023.8.26.0100

Registro de imóveis - Dúvida - Usucapião extrajudicial - Falecimento do titular de domínio - Demonstrada a inexistência de inventário em curso, impõe-se a notificação dos herdeiros - Impossibilidade, diante da normativa vigente, de proceder-se à notificação por edital, desde logo - Apelação a que se nega provimento.

Usucapião extrajudicial. Requerente solicitou a notificação direta dos herdeiros da proprietária tabular do imóvel usucapido por edital. Contudo, conforme entendimento adotado pelo Conselho Superior da Magistratura, não havendo inventário dos bens deixados pelo proprietário tabular, devem os herdeiros ser notificados, não sendo possível a notificação por edital de forma prematura, ou seja, sem a tentativa de localizar os herdeiros (art. 246-A, §§ 2º e 13 da Lei nº 6.015/1973; arts. 407 e 408, do Código Nacional de Normas; Item 418.16 das NSCGJ).

APELAÇÃO CÍVEL
nº 1034506-89.2023.8.26.0224

Registro de imóveis - Dúvida inversa - Registro de carta de sentença arbitral - Adjudicação compulsória - Título que deve atender a requisitos formais próprios de toda carta de sentença para que seja admitido como título hábil ao registro, sujeitando-se à qualificação - Registro pretendido que não tem respaldo na titularidade de direitos inscritos nas matrículas imobiliárias, pressupondo o prévio ingresso do título atinente à partilha dos bens deixados pelo de cujus - Ofensa ao princípio da continuidade registral - Óbice mantido - Recurso improvido.

Carta de sentença arbitral. Após análise, o Oficial devolveu o título uma vez que, por se tratar de adjudicação compulsória, não estava sendo observado o princípio da continuidade registral. Por sua vez, o interessado alegou sobre a possibilidade de registro do título expedido em processo conduzido por Câmara Arbitral, que tem respaldo na legislação brasileira. O Conselho Superior da Magistratura entendeu que a Carta de Sentença Arbitral é título hábil a registro, pois a sentença arbitral produz os mesmos efeitos daquela proferida pelo Poder Judiciário (artigo 31 da Lei n. 9.307/96, e artigo 221, inciso IV, da LRP) e, desta forma, o título expedido em processo arbitral não se exige da qualificação registral, assim como títulos judiciais, permanecendo as exigências solicitadas pelo Oficial.

APELAÇÃO CÍVEL
nº 1014481-63.2023.8.26.0577

Registro de imóveis - Escritura pública de compra e venda - Qualificação negativa - Questionamento a respeito da base de cálculo utilizada para recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis - ITBI - Análise do oficial registrador, na matéria concernente ao imposto de transmissão, que deve se ater ao seu recolhimento, sem alcançar o valor - Não configuração de flagrante irregularidade no recolhimento - Precedentes do C. Conselho Superior da Magistratura - Dá-se provimento à apelação para julgar a dúvida improcedente.

APELAÇÃO CÍVEL
nº 1010167-54.2021.8.26.0477

Registro de imóveis – Dúvida julgada procedente – Imóvel adquirido a título oneroso, na vigência de união estável sob regime de comunhão parcial de bens – Posterior constituição de usufruto sobre a metade ideal do imóvel em favor da convivente – Comunicação dos aquestos – Inteligência dos artigos 1.658, 1.660, I e 1.725 do Código Civil – Injustificável a constituição de usufruto em favor de um dos conviventes sobre imóvel sujeito ao regime de comunhão parcial de bens – Usufruto que é direito real sobre coisa alheia – Recurso não provido.

Interessados convivem em união estável sem a determinação do regime de bens, aplicando-se o regime da comunhão parcial de bens, em razão do artigo 1.725 do CC. O casal adquiriu o imóvel na constância da união estável e o companheiro deseja instituir o usufruto da metade do imóvel em favor da companheira. Após análise, o Oficial devolveu o título informando que a companheira já é proprietária do imóvel, não sendo possível se tornar também usufrutuária. O Conselho Superior da Magistratura entendeu que o usufruto é direito real sobre coisa alheia, motivo pelo qual não se admite a instituição de usufruto para beneficiar quem já detém o domínio do bem. Portanto, a decisão consolida que o companheiro não pode instituir usufruto em favor do outro companheiro, quando ambos são proprietários do imóvel por força do regime de bens. Esse entendimento já havia sido firmado com relação ao casamento, na Apelação Cível nº 1000578-42.2018.8.26.0348.

APELAÇÃO CÍVEL
nº 1105510-73.2023.8.26.0100

Registro de imóveis – Formal de partilha – Recusa do registro, em virtude da não observância dos termos do testamento da falecida e da mancomunhão entre herdeiros – Temas que, na espécie, vão além dos limites da qualificação registral – Mérito de decisão judicial transitada em julgado que não pode ser revisto na via administrativa – Exigências feitas pelo oficial, ademais, que não terão efeito prático – Dúvida julgada improcedente – Recurso provido.

Formal de partilha. Após análise, o Oficial devolveu o título por inobservar os termos do testamento da falecida e também a mancomunhão entre os herdeiros. O Conselho Superior da Magistratura entendeu que a qualificação registral não deve adentrar no mérito do que foi discutido na esfera judicial, ainda mais pelo fato de que não haverá prejuízo a terceiros pela inobservância do testamento e da mancomunhão entre os herdeiros. Por fim, a decisão ressalta que “não se pode admitir que o registrador, em exame de qualificação, questione o mérito ou, pior, por via transversa, pretenda reformar decisão judicial transitada em julgado”.

APELAÇÃO CÍVEL
nº 1011795-86.2022.8.26.0269

Registro de imóveis – Requerimento de regularização fundiária de interesse social (REURB-S) – Qualificação negativa do título – Necessidade de ser aditado o memorial descritivo apresentado para adequada identificação das áreas, dele fazendo constar eventuais edificações já existentes nos lotes, em consonância com o art. 35 da Lei nº 13.465/2017 – Aplicação da lei nº 13.465 de 2017 em seus exatos termos – Apelação não provida.

Registro de regularização fundiária de interesse social (REURB-S). Após análise da documentação, o Oficial elaborou nota devolutiva informando que o memorial descritivo apresentado não indica eventuais edificações já existentes nos lotes. Por sua vez, o interessado alega que se pretende apenas a regularização mediante o parcelamento do solo, e não das edificações existentes. Após análise dos autos, o Conselho Superior da Magistratura entendeu que, nos termos do art. 35, inciso I, da Lei 13.465/2017, o projeto de regularização fundiária deve demonstrar a existência de construções. Nesse sentido, o item 295 do Capítulo XX das Normas de Serviços Extrajudiciais deste Estado prevê que a averbação das edificações em caso de regularização fundiária dispensa a apresentação de habite-se e CND/INSS. Portanto, a regularização deve contemplar o todo, ou seja, o terreno e a edificação sobre ele erigida, nos exatos termos do art. 35, inciso I, da Lei 13.465/2017.

PARECER: Processo CG
nº 2021/98874 (429/2023-E)

Registro de imóveis – Emolumentos – Cancelamento de hipoteca dada em garantia da execução de obras de infraestrutura de loteamento e averbação, em todas as matrículas do empreendimento, da incorporação societária da loteadora por outra pessoa jurídica – Existência de prévia disposição normativa de caráter amplo e geral, sem que haja dissenso, atualmente, quanto à sua interpretação – Regulação pretendida que não se justifica, competindo aos oficiais de registro de imóveis realizar o cálculo dos emolumentos devidos em cada caso concreto – Parecer pela rejeição da proposta.

A decisão reafirma o entendimento de que a cobrança dos emolumentos, em caso de loteamento, deve observar o artigo 237-A da Lei 6.015/73 até a emissão do Termo de Verificação de Obra - TVO, ou seja, cobrar como ato registral único.

**Apelação Cível
nº 1003838-82.2023.8.26.0565**

Registro de imóveis - Dúvida julgada procedente - Formal de partilha extraído de inventário conjunto - Ofensa ao princípio da continuidade - Bens que devem ser paulatinamente partilhados - Necessidade de aditamento do título para constar dois planos de partilha - Apresentação de certidões de homologação do ITCMD emitidas pela fazenda estadual que supre um dos óbices constantes da nota devolutiva - Dever de fiscalização do oficial que se limita à existência do recolhimento do imposto, ou eventual isenção - Dúvida procedente - Recurso a que se nega provimento.

A decisão trata a respeito da denominada partilha "per saltum", reforçando o consolidado entendimento do Conselho Superior da Magistratura de que, caso ocorram duas sucessões com inventários conjuntos, as partilhas deverão ser formuladas separadamente, respeitando a ordem de sucessões. Ademais, também foi decidido que não é necessário devolver o título exigindo a declaração do ITCMD caso exista a certidão de homologação, sendo suficiente a respectiva certidão.

**Apelação Cível
nº 1033248-20.2022.8.26.0405**

Registro de imóveis - Pretensão de registro de escritura de venda e compra - Cédula hipotecária integral averbada na matrícula do imóvel - Exigência de apresentação, em protocolo separado, do termo de quitação referente à cédula hipotecária integral - Óbice que não se justifica - Cédula que não torna o bem indisponível - Exigência outra que impede o registro do título - Bem que não consta na titularidade exclusiva da vendedora - Princípio da continuidade não observado - Manutenção do óbice por fundamento diverso - Apelação não provida.

Conforme entendimento do Conselho Superior da Magistratura, a cédula hipotecária integral não impede a transmissão de imóvel, de modo que não é necessário o seu cancelamento para o registro de uma compra e venda, uma vez que inexistente vedação de transmissão pelo Decreto Lei nº 70/66.

**PARECER: Processo CG nº
1000580-23.2016.8.26.0076 (402/2023-E)**

Registro de imóveis - Pedido de providências - Recurso administrativo - Alienação fiduciária em garantia - Escritura pública de aditamento e ratificação - Inexistência de intenção de novar - Nova estipulação para pagamento do saldo devedor em aberto que não implica novação nem extinção da garantia antecedente - Óbice registral afastado - Sentença reformada - Parecer pelo provimento do recurso.

O parecer reafirmou o entendimento consolidado da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado no sentido de que a novação de contrato de financiamento somente é configurada se houver novo aporte de recursos, não se enquadrando como novação a mera ratificação do negócio jurídico anterior com o objetivo de regular o pagamento do saldo devedor remanescente.

**Apelação Cível
nº 1119448-38.2023.8.26.0100**

Registro de imóveis - Dúvida inversa - Exigência de averbação da alteração da razão social da pessoa jurídica alienante - Flexibilização conforme precedentes deste Conselho Superior da Magistratura - Documentos que permitem identificação entre a pessoa jurídica proprietária tabular e aquela mencionada no título - Óbice afastado - Recurso provido.

Escritura de venda e compra lavrada em 2023 a fim de regularizar transação formalizada por instrumento particular de 25.05.1991. Após a análise do título, o Oficial solicitou a alteração da razão social da vendedora, uma vez que não coincide com o nome constante da matrícula e que, para referida averbação, necessário apresentação dos documentos originais e certidão do Registro Civil de Pessoas Jurídicas - RCPJ. Por sua vez, o interessado alegou que a alteração ocorreu em 1978, juntando cópia autenticada da ata de reunião da diretoria de 11.07.1978 alterando a denominação, além da certidão emitida pelo RCPJ informando que não foi localizado alterações em nome da pessoa jurídica. Após reanálise do Oficial, foi mantida a exigência, uma vez que a ata não foi levada a registro. Devidamente fundamentada na r. decisão, o Conselho Superior da Magistratura entendeu que, no presente caso, em vista de todos os documentos apresentados, existem elementos concretos suficientes para estabelecer uma identificação perfeita entre a pessoa jurídica proprietária tabular e a vendedora, não violando a segurança jurídica nem oferecendo risco a violação de direitos de eventuais terceiros, afastando a exigência e permitindo o registro.

**PARECER: Processo CG nº
0005917-98.2015.8.26.0543 (417/2023-E)**

Registro de imóveis – Pedido de providências – Recurso administrativo – Retificação do registro – Impugnação infundada – Retificação intra muros – Recurso administrativo adesivo que não tem previsão legal – Indeferimento da habilitação de terceiro, que não tem interesse jurídico, mas tão-somente econômico – Parecer pelo não provimento do recurso do impugnante, pelo não conhecimento do recurso adesivo da interessada e pelo indeferimento da habilitação do terceiro.

Nesse parecer foram tecidos esclarecimentos importantes sobre as impugnações em procedimento de retificação de registro e quais os limites da análise do registrador. Ficou assentado que:

(...) na esfera extrajudicial, quando se trata do processo de retificação na forma do inciso II do art. 213 da Lei de Registros Públicos, à instância judicial (que exerce função administrativa, meramente) compete tão-somente julgar da existência ou não litígio, mas não resolver o litígio mesmo. Esse ponto é da maior importância: o que se verifica por meio das impugnações aos pedidos de retificação, de usucapião e de adjudicação compulsória não é a existência de litígio, sem, entretanto (aqui está), resolver-se a lide, quando se constata que exista. Se não há litígio (porque as alegações nesse sentido, feitas pelo impugnante, são infundadas), prossegue-se na via administrativa, perante o Oficial de Registro de Imóveis; se o litígio ocorre, não se resolve, mas remete-se os interessados para a via jurisdicional.

Nesse sentido, fica claro que a qualificação registral da impugnação de pedidos de retificação de área e demais procedimentos administrativos, não deve analisar critérios subjetivos de mérito, mas tão somente limitar-se à existência ou ausência de fundamentos.

**Apelação Cível
nº 1002684-84.2022.8.26.0655**

Registro de imóveis – Carta de arrematação – Título judicial que se sujeita à qualificação registral – Documentos demonstram a perfeita identificação dos proprietários tabulares e de recolhimento e quitação dos impostos devidos ao registro – Frações ideais dos proprietários indicam a composição do todo dispensa de reconhecimento de firma e colheita de rubricas no requerimento de registro do título e na procuração – Apelação provida para julgar improcedente a dúvida e autorizar o registro, com observação.

Nesse julgamento, o Conselho Superior da Magistratura abordou diversos aspectos de uma nota devolutiva, cumprindo destacar dois pontos importantes: 1) a desnecessidade de anuência de todos os proprietários do imóvel para a transformação em percentual (ex. 16,666%) de um registro feito em fração ordinária (ex. 1/6), e 2) a desnecessidade de reconhecimento de firma e atualização de procuração conferida a advogado.

**Apelação Cível
nº 1020643-83.2022.8.26.0068**

Registro de imóveis – Dúvida julgada procedente – Registro de Escritura Pública de venda e compra – Qualificação negativa do título – Alienação fiduciária em garantia – Consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário – Venda do bem diretamente a terceiro com a anuência do devedor fiduciante – Não configuração do pacto comissório – Anuência do devedor fiduciante que é suficiente para afastar os óbices ao registro – Apelação provida.

Escritura de venda e compra entre credor fiduciário e terceiro com a devida anuência do devedor fiduciante. Após a análise do título, o Oficial solicitou que, antes do registro da venda, seja feita a averbação dos leilões negativos na forma do artigo 27 da Lei nº 9.514/97. Contudo, conforme entendimento adotado na r. decisão, referida averbação não é necessária, uma vez que na escritura consta a expressa concordância do devedor fiduciante com a transmissão e, tendo em vista que o imóvel não chegou a ser incorporado em definitivo ao credor, não configura pacto comissório.