INFORMATIVO JURISPRUDÊNCIA

CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

TJSP

ARISP
Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo

BIÊNIO 2024/2025

FECHAMENTO DESTA EDIÇÃO: 22/05/2025.

CRÉDITOS: OS JULGADOS FORAM INTEGRALMENTE RETIRADOS DA BASE DE DADOS DA KOLLEMATA, ORGANIZADA POR SÉRGIO JACOMINO (OFICIAL DO 5º RISP). EM CADA EMENTA FOI MENCIONADO O ID RESPECTIVO, PERMITINDO A IDENTIFICAÇÃO DO JULGADO NO SITE: KOLLEMATA.COM.BR

APRESENTAÇÃO

Prezado Associado,

É com entusiasmo que apresentamos esta cartilha, que reúne precedentes relevantes da jurisprudência administrativa do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Como é de conhecimento geral, compete ao Conselho Superior da Magistratura e à Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal bandeirante o julgamento, em sede recursal, respectivamente, das dúvidas registrais e dos pedidos de providências formulados pelos Ofícios de Registro de Imóveis.

As decisões oriundas desses julgamentos constituem rica fonte de estudo para o Direito Registral Imobiliário, além de serem fundamentais para o adequado cumprimento da missão institucional de observância às orientações emanadas dos órgãos correcionais.

O exame sistemático desses precedentes é igualmente relevante para a padronização e a uniformização da atuação dos Oficiais Registradores em todo o Estado de São Paulo.

Neste biênio, diversos temas de alta relevância foram enfrentados sob a condução do Excelentíssimo Senhor Corregedor-Geral da Justiça, Desembargador Francisco Eduardo Loureiro, cuja gestão se notabilizou pelo aprofundamento técnico das deliberações administrativas.

Cumpre, por fim, ressaltar que este material não pretende esgotar o conjunto de casos apreciados no período, mas visa condensar aqueles que, a nosso juízo, possuem especial relevância para o aprimoramento da prática registral.

Desejamos uma excelente leitura!

Cordialmente,

Moacyr Petrocelli de Ávila Ribeiro
Diretor de Comunicação e Secretário – ARISP

DIRETORIA ARISP – BIÊNIO 2025/2026

GEORGE TAKEDA
PRESIDENTE

FREDERICO JORGE DE FIGUEIREDO ASSAD
VICE-PRESIDENTE

ANA CARINA PEREIRA
DIRETORA DE PRERROGATIVAS, ENUNCIADOS E EMOLUMENTOS

RICARDO ALEXANDRE BARBIERI LEÃO
DIRETOR FINANCEIRO

IVAN JACOPETTI DO LAGO
DIRETOR ACADÊMICO

FLAVIANO GALHARDO
DIRETOR INSTITUCIONAL

NAILA DE REZENDE KHURI
DIRETORA SOCIAL E DE EVENTOS

MOACYR PETROCELLI DE ÁVILA RIBEIRO
DIRETOR DE COMUNICAÇÃO E SECRETÁRIO

LEANDRO BORREGO MARINI
LEANDRO DE LIMA LOPES
COORDENADORES INSTITUCIONAIS

Ementário

1) **Alienação fiduciária.** 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 (ID 45225). **- p.13**

2) **Alienação fiduciária.** Possibilidade de constituição de hipoteca sobre a propriedade superveniente do devedor fiduciante (ID 44454). **- p.15**

3) **Alienação fiduciária.** Possibilidade de dar em hipoteca os direitos de devedor fiduciante. Interpretação compatível com a tipicidade dos direitos reais (ID 43546). **- p.16**

4) **Alienação fiduciária.** Venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária. Indisponibilidade em desfavor do comprador e devedor fiduciante. Registro possível, com posterior averbação da indisponibilidade atingindo os direitos de devedor (ID 43508). **- p.17**

5) **Alienação fiduciária.** Produtos agropecuários. Registro que se subordina à anuência do proprietário tabular. Possibilidade da anuência apartada ou nos próprios contratos de parceria agrícola. Dispensa do registro de tais contratos perante o RTD (ID 44452). **- p.18**

6) **Alienação fiduciária.** Após a consolidação da propriedade é possível a alienação do bem diretamente a terceiro, sem a realização de leilões, desde que haja anuência do devedor (ID 43170). **- p.19**

7) **Averbação premonitória.** Ações de conhecimento, que não sejam reais ou pessoais reipersecutórias, podem ser objeto de averbação na matrícula, desde que haja determinação judicial expressa para o averbamento (ID 43654). **- p.20**

8) **CND do INSS.** Legítima a exigência de apresentação de CND na averbação de construção, pois está vinculada ao título apresentado, que inclui o "Habite-se" (ID 45300). **- p.21**

9) **CND do INSS.** Ilegítima a exigência de CND na alienação imobiliária por pessoa jurídica, na medida em que não há qualquer vinculação com o ato a ser registrado. Restrição indevida imposta como forma oblíqua para forçar o pagamento de tributos (ID 44730). **- p.23**

10) **Compromisso de venda e compra.** Lícito registrar como compromisso irretratável de compra e venda instrumento particular denominado de "opção de compra e venda", desde que presentes os requisitos legais (partes, objeto lícito, preço certo e ausência de cláusula de arrependimento) (ID 45581). **p.24**

11) **Compromisso de venda e compra.** Loteamento. A dispensa de escritura pública (Lei 6.766/1979, art. 26, § 6º) aplica-se somente à primeira transferência do loteador para o adquirente, não à revenda do lote (ID 45404). **- p.26**

12) **Desapropriação.** Parcela de imóvel rural desapropriada pelo DER para fins de implantação de rodovia. Descabidas exigências de GEO, CCIR, CAR e ITR. Imóvel desapropriado que não será utilizado para exploração agrícola, pecuária ou agroindustrial (ID 43819). **- p.28**

13) **Desapropriação.** Necessidade de exigência de certidão atualizada do registro de origem para abertura de matrícula e registro de aquisições originárias da propriedade na nova circunscrição (ID 43240). **- p.29**

14) **Divórcio.** Convenção condominial veda aquisição por quem não é dono de apartamento. Impossibilidade de o ex-cônjuge ser aquinhoado com uma vaga de garagem, se não é mais proprietário do apartamento (ID 44580). **- p.30**

15) **Doação.** Escritura pública de revogação de doação por inexecução de encargo pode ingressar no fólio real (ID 45061). **- p.31**

16) **Emolumentos.** Isenção em razão de gratuidade de justiça. Indispensável decisão específica que contemple a isenção emolumentar dos atos registrais. Decisão genérica concedendo benefício processual não se presta à isenção dos atos de registro (ID 44409). **- p.33**

17) **Fiscalização tributária.** Partilha em divórcio. Necessidade de consideração do patrimônio comum em sua integralidade, móveis e imóveis, sob pena de confisco (ID 45167). **- p.34**

18) **Fiscalização tributária.** A permuta de imóveis com valores fiscais diferentes, aos quais foi atribuído valor idêntico pelas partes, sem torna, não caracteriza ato de liberalidade. Afasta-se a incidência de ITCMD, desde que não haja evidência de simulação ou fraude (ID 45129). **- p.35**

19) **Fiscalização tributária.** Lei Estadual SP do ITCMD-causa mortis não permite dedução de dívidas do de cujus. Normal incompatível com o sistema tributário, mas não compete ao RI entrar no mérito da base de cálculo (ID 44733). **- p.37**

20) **Fiscalização tributária.** A legislação estadual não prevê a extinção do usufruto como fato gerador do ITCMD. Não havendo previsão legal para tal cobrança, não deve o RI exigir o recolhimento do tributo (ID 45490). **- p.38**

21) **Fundo de investimentos em direitos creditórios (FIDC's)**. O registro da garantia imobiliária (alienação fiduciária) pode ser feito tanto em nome do próprio Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) quanto em nome de sua administradora fiduciária, como patrimônio separado. Essa conclusão decorre da analogia com o regime dos Fundos Imobiliários, suprindo lacuna normativa (ID 45656). **- p.39**

22) **Loteamento.** Publicidade por averbação de posterior ato constitutivo de associação de moradores para fins de cotização de despesas. Cautelas necessárias na qualificação. Necessidade de anuência de todos os adquirentes (ID 44101). **- p.42**

23) **Pacto antenupcial.** Regime de separação convencional com renúncia sucessória recíproca entre os nubentes. Registro que deve ser efetuado; o que não significa reconhecimento de validade da renúncia formalizada (ID 44585). **- p.43**

24) **Pacto de união estável.** Regime de comunhão universal. Retroatividade inerente ao regime eleito, gerando comunhão de bens particulares anteriores à união (ID 43527). **- p.45**

25) **Regime de bens.** Na separação obrigatória a presunção de esforço comum não se aplica automaticamente, sendo necessária sua comprovação para a comunicação de bens adquiridos onerosamente (ID 45152). **- p.46**

26) **Renúncia à propriedade imobiliária.** Negócio jurídico unilateral dispositivo, abdicativo, não-receptício e que depende do registro (em sentido estrito) do ato renunciativo, cuja inscrição tem eficácia constitutiva. Existência de dívidas não impede o registro (ID 45166). **- p.48**

27) **Retificação de registro.** Retificação, unificação e desdobramento que podem tramitar conjuntamente. Havendo coincidência na descrição do imóvel contida na planta e no memorial, a ser aferida pelo Oficial, desnecessário reconhecer firma no memorial, se o requisito está atendido na planta do imóvel (ID 43880). **- p.50**

28) **Retificação de registro.** Títulos e registros que atribuem aos interessados bens imóveis de modo invertido, Impossibilidade de troca da titularidade dominial por meio de retificação. Não enquadramento nas restritas hipóteses do art. 213 da LRP (ID 43996). **- p.51**

29) **Título formal.** Possibilidade de retificação por escritura de partilha realizada judicialmente, desde que preenchidos os requisitos da via extrajudicial (ID 44467). **- p.52**

30) **Transmissão causa mortis.** Existência de credores do espólio não impede a partilha extrajudicial. Impossibilidade de se exigir reserva de bens para pagamento de dívidas. Sucessores respondem nas forças da herança (ID 43177). **- p.53**

31) **Transmissão causa mortis.** Imóveis em mancomunhão devem ser levados a inventário em sua totalidade. Separação ou divórcio sem partilha não extinguem a mancomunhão (ID 44802). **- p.54**

32) **Transmissão causa mortis.** Inviável inventário extrajudicial se a companheira, única herdeira, se qualifica como tal unilateralmente. Indispensável que a união estável seja previamente reconhecida por sentença judicial, escritura pública ou termo declaratório (ID 44797). **- p.56**

33) **Transmissão causa mortis.** Partilha extrajudicial que não observou disposições testamentárias. Impossibilidade de interpretação criativa pelo notário, destituído de jurisdição e a quem não se comete a prerrogativa de alterar a vontade do testador. RI deve velar pela observância da vontade do testador (ID 43970). **- p.57**

34) **Tutela registral ambiental.** Admite-se a instituição de reserva legal em regime de condomínio entre propriedades rurais. Quando há vinculação da propriedade de um imóvel rural a reserva legal descrita em outra matrícula, não se admite a alienação apartada do imóvel sem a respectiva reserva legal (ID 44652). **- p.58**

35) **Usucapião.** Processo extrajudicial. A existência de outras vias de tutela não exclui a possibilidade de usucapião. Possível a usucapião entre herdeiros. Efeitos da usucapião no RI (ID 43827). **- p.60**

36) **Usucapião.** Processo extrajudicial. Desnecessidade de o cônjuge constar como requerente inicial; suficiência de anuência no transcurso do processo. Desnecessidade de escritura de únicos herdeiros; basta comprovação da condição de sucessores por certidões de Registro Civil (ID 44238). **- p.61**

37) **Usucapião.** Processo extrajudicial. Bens públicos, incluindo dominicais, não podem ser adquiridos por usucapião, salvo se houver prova inequívoca de desafetação (ID 45128). **- p.62**

38) **Usufruto.** Possibilidade de doação da propriedade e instituição de usufruto em favor do outorgante e em favor de terceira pessoa (ID 44052). **- p.63**

39) **Usufruto.** Possível o registro de partilha de usufruto conjuntivo (também denominado simultâneo) em processo de separação (de divórcio ou dissolução de união estável), com sua atribuição exclusiva a um dos co-usufrutuários. A partilha, ao definir as meações, é declarativa, não é extintiva de direitos (ID 45191). **- p.64**

40) Venda e compra. Unidade classificada como Habitação de Interesse Social (HIS). Adquirente que não se enquadra na faixa de renda destinatária da unidade de HIS. Não cabe ao RI obstar o registro, mas deve comunicar à Prefeitura e ao Ministério Público (ID 44806). **- p.66**

41) Venda e compra. Vênia conjugal. A ausência de autorização conjugal, causa de anulabilidade do negócio jurídico dispositivo, não impede o registro da alienação imobiliária (ID 45135). **- p.68**

42) Venda e compra. Incabível simples averbação de instrumento particular de venda e compra que não obedece à forma pública prescrita em lei. Aceitar a averbação de título qualificado negativamente para registro implicaria subverter a lógica da LRP (ID 45329). **- p.70**

1) Alienação fiduciária. 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 (ID 45225).

BEM DE FAMÍLIA VOLUNTÁRIO - INSTITUIÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

CSMSP - Apelação Cível: 1146173-30.2024.8.26.0100

Localidade: São Paulo Data de Julgamento: 13/02/2025 Data DJ: 25/02/2025

Unidade: 18

Relator: Francisco Loureiro

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. REGISTRO DE IMÓVEIS. PROVIMENTO.

Caso em Exame

Apelação interposta contra sentença que manteve o óbice ao registro de escritura pública de instituição de bem de família voluntário. A recorrente argumenta que a impenhorabilidade do bem de família tem por objeto imóvel adquirido mediante financiamento com alienação fiduciária e que não há proibição legal para tal constituição sobe os direitos aquisitivos de devedores fiduciantes.

Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar se é possível instituir bem de família sobre imóvel alienado fiduciariamente, considerando a natureza da propriedade fiduciária e dos direitos do devedor fiduciante.

Razões de Decidir

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.

Dispositivo e Tese

Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. A propriedade fiduciária não impede a instituição de bem de família pelo devedor fiduciante. 2. A proteção do bem de família não é oponível ao credor fiduciário.

Legislação Citada:

- CC, arts. 1.231, 1.367, 1.368-B, 1.714, 1.715.

Acesse o inteiro teor do julgado

2) Alienação fiduciária. Possibilidade de constituição de hipoteca sobre a propriedade superveniente do devedor fiduciante (ID 44454).

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. HIPOTECA. DIREITOS DO FIDUCIANTE. PROPRIEDADE SUPERVENIENTE. GARANTIA REAL - EFICÁCIA.

CSMSP - Apelação Cível: 1004422-10.2024.8.26.0309

Localidade: Jundiaí Data de Julgamento: 12/09/2024 Data DJ: 18/09/2024

Relator: Francisco Loureiro

Registro de Imóveis - Procedimento de dúvida - Registro de hipoteca - Imóvel não pertencente formalmente à devedora, já que alienado fiduciariamente - Devedora da hipoteca titular de direitos aquisitivos d fiduciante - Título que faz referência expressa à constituição da garantia sobre propriedade superveniente decorrente do adimplemento da obrigação garantida pela alienação fiduciária - Possibilidade - Inteligência do § 1º do art. 1.420 do Código Civil - Garantia válida, que ganha plena eficácia com a retomada da propriedade plena pela devedora fiduciante, após a solução da obrigação - Garantia sobre propriedade superveniente pode ocorrer em alienação fiduciária em garantia e em hipoteca - Apelação provida, para autorizar o registro.

Acesse o inteiro teor do julgado

3) Alienação fiduciária. Possibilidade de dar em hipoteca os direitos de devedor fiduciante. Interpretação compatível com a tipicidade dos direitos reais (ID 43546).

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. HIPOTECA JUDICIAL- DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. TIPICIDADE.

CSMSP - Apelação Cível: 1015540-55.2023.8.26.0361

Localidade: Mogi das Cruzes Data de Julgamento: 11/04/2024 Data DJ: 22/04/2024

Unidade: 2

Relator: Francisco Loureiro

Registro de imóveis - procedimento de dúvida - registro de hipoteca judicial - título que se sujeita à qualificação registral - imóvel não pertencente ao devedor, já que alienado fiduciariamente - possibilidade de registro da hipoteca sobre direitos aquisitivos derivados da alienação fiduciária em garantia, cuja natureza jurídica é de direito real de aquisição - rol do artigo 1.473 do Código Civil é compatível com a hipoteca de direitos reais de aquisição, em leitura contemporânea do princípio da tipicidade - óbice afastado - apelação provida para autorizar o registro.

Acesse o inteiro teor do julgado

4) Alienação fiduciária. Venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária. Indisponibilidade em desfavor do comprador e devedor fiduciante. Registro possível, com posterior averbação da indisponibilidade atingindo os direitos de devedor (ID 43508).

COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INDISPONIBILIDADE DE BENS - DEVEDOR FIDUCIANTE.

CSMSP - Apelação Cível: 1015755-84.2023.8.26.0602

Localidade: Sorocaba Data de Julgamento: 05/04/2024 Data DJ: 16/04/2024

Relator: Francisco Loureiro

Registro de imóveis - dúvida julgada procedente - instrumento particular de venda e compra de imóvel com financiamento garantido por alienação fiduciária - qualificação negativa - ordem judicial de indisponibilidade de bens do devedor fiduciante - inexistência de obstáculo ao registro do título - óbice afastado - apelação provida.

Acesse o inteiro teor do julgado

5) Alienação fiduciária. Produtos agropecuários. Registro que se subordina à anuência do proprietário tabular. Possibilidade da anuência apartada ou nos próprios contratos de parceria agrícola. Dispensa do registro de tais contratos perante o RTD (ID 44452).

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - SOQUEIRAS DE CANA DE AÇÚCAR - PRODUTOS AGROPECUÁRIOS. ANUÊNCIA. CLÁUSULA CONTRATUAL - NUMERAÇÃO - ERRO FORMAL. CONTRATOS DE PARCERIA AGRÍCOLA - REGISTRO - RTD.

CSMSP - Apelação Cível: 1002085-52.2023.8.26.0125

Localidade: Capivari Data de Julgamento: 12/09/2024 Data DJ: 18/09/2024

Relator: Francisco Loureiro

Registro de imóveis - negativa de registro de instrumento particular de alienação fiduciária de soqueiras de cana-de-açúcar e produtos agropecuários no livro n. 3 - registro auxiliar - desnecessidade de correção da numeração das cláusulas do contrato - imperfeição meramente formal - contratos de parceria agrícola celebrados entre as proprietárias dos imóveis rurais e a parceira-outorgada - contratos de parceria celebrados entre a parceira outorgada (atual parceira outorgante) e os devedores fiduciantes - registro da garantia que se subordina à anuência das proprietárias dos imóveis - possibilidade da anuência apartada ou nos próprios contratos de parceria agrícola - dispensa do registro de tais contratos perante o registro de títulos e documentos, o qual tem por finalidade a produção de efeitos em relação a terceiros - recurso não provido.

Acesse o inteiro teor do julgado

6) Alienação fiduciária. Após a consolidação da propriedade é possível a alienação do bem diretamente a terceiro, sem a realização de leilões, desde que haja anuência do devedor (ID 43170).

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. CREDOR FIDUCIÁRIO - ALIENAÇÃO A TERCEIRO. DEVEDOR FIDUCIANTE - ANUÊNCIA. QUALIFICAÇÃO REGISTRAL - EXIGÊNCIAS.

CSMSP - Apelação Cível: 1020643-83.2022.8.26.0068

Localidade: Barueri Data de Julgamento: 05/12/2023 Data DJ: 04/03/2024

Relator: Fernando Antônio Torres Garcia

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.

Acesse o inteiro teor do julgado

7) Averbação premonitória. Ações de conhecimento, que não sejam reais ou pessoais reipersecutórias, podem ser objeto de averbação na matrícula, desde que haja determinação judicial expressa para o averbamento (ID 43654).

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. AÇÃO DE CONHECIMENTO. AÇÃO REIPERSECUTÓRIA. DETERMINAÇÃO JUDICIAL.

CGJSP - Recurso Administrativo: 0000031-55.2023.8.26.0344

Localidade: Marília Data de Julgamento: 08/05/2024 Data DJ: 10/05/2024

Relator: Francisco Loureiro

Registro de imóveis - recurso administrativo - pedido de providências - averbação premonitória - inexistência de execução ou cumprimento de sentença - inaplicabilidade do art. 828 do Código de Processo Civil - ajuizamento de ação de conhecimento, que não se caracteriza como real ou pessoal reipersecutória - ausência de determinação judicial para a prática do ato registral pretendido - desatendimento ao rol do artigo 54 da lei nº 13.097/2015) - averbação que deverá ser requerida no juízo competente - parecer pelo não provimento do recurso.

Acesse o inteiro teor do julgado

8) CND do INSS. Legítima a exigência de apresentação de CND na averbação de construção, pois está vinculada ao título apresentado, que inclui o "Habite-se" (ID 45300).

CONDOMÍNIO EDILÍCIO - INSTITUIÇÃO. HABITE-SE. CND DO INSS. EMOLUMENTOS - DEPÓSITO PRÉVIO. EXIGÊNCIAS - IMPUGNAÇÃO PARCIAL. DÚVIDA PREJUDICADA.

CSMSP - Apelação Cível: 1006635-58.2023.8.26.0071

Localidade: Bauru Data de Julgamento: 27/02/2025 Data DJ: 13/03/2025

Unidade: 1

Relator: Francisco Loureiro

EMENTA: Direito Registral. Apelação. Registro de Imóveis. Dúvida prejudicada pela impugnação parcial das exigências contidas na nota devolutiva. Recurso não conhecido.

I. Caso em Exame

1. Recurso contra sentença que julgou prejudicada a dúvida devido à ausência de recolhimento do depósito prévio dos emolumentos para a prática dos atos decorrentes do título prenotado. A apresentante alega que não é exigível o pagamento integral dos emolumentos na prenotação do título e contesta a exigência de apresentação de certidões negativas de débitos para a averbação do "habite-se" na matrícula do imóvel porque a exigência configura meio indireto de cobrança, além do que está dispensada da apresentação de certidões negativas por decisão proferida nos autos de recuperação judicial.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em analisar se a dúvida está prejudicada. Em caso positivo, se o prejuízo da dúvida se deu pelo fundamento da sentença ou pela impugnação parcial dos óbices ao ingresso do título no registro de imóveis.

3. Sem prejuízo, a questão também envolve a análise dos óbices, para orientar futura prenotação.

III. Razões de Decidir

4. O recurso não deve ser conhecido, pois a recorrente atacou apenas parcialmente as exigências do Oficial, o que prejudica a dúvida.

5. A exigência de apresentação de Certidão Negativa de Débitos é válida, pois está vinculada ao título apresentado, que inclui o "Habite-se", conforme legislação aplicável.

6. As demais exigências são pertinentes e se destinam a dar cumprimento ao princípio da especialidade objetiva e subjetiva.

IV. Dispositivo e Tese

7. Dispositivo: Recurso não conhecido, prejudicada a dúvida.

8. Tese de julgamento: 1. A impugnação parcial das exigências prejudica a dúvida. 2. A análise das exigências é pertinente para orientar futura prenotação e, na espécie, são justificadas.

Legislação Citada: Lei nº 6.015/1973, art. 206-A Lei nº 8.212/1991, art. 47, II

Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1009025-47.2015.8.26.0114, Rel. Pereira Calças, Conselho Superior de Magistratura, j. 20/07/2017. TJSP, Recurso Administrativo nº 1002621-13.2022.8.26.0347, j. em 13/06/2023. TJSP, Recurso Administrativo nº 1034191-93.2020.8.26.0506, j. em. 16/08/2022.

Acesse o inteiro teor do julgado

9) CND do INSS. Ilegítima a exigência de CND na alienação imobiliária por pessoa jurídica, na medida em que não há qualquer vinculação com o ato a ser registrado. Restrição indevida imposta como forma oblíqua para forçar o pagamento de tributos (ID 44730).

DAÇÃO EM PAGAMENTO. CND. EXIGÊNCIAS.

CSMSP - Apelação Cível: 1001124-15.2024.8.26.0663

Localidade: Votorantim Data de Julgamento: 31/10/2024 Data DJ: 08/11/2024

Relator: Francisco Loureiro

REGISTRO DE IMÓVEIS. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. Exigência de apresentação de Certidão Negativa de Débitos (CND) para registro de escritura pública de dação em pagamento. Exigência afastada. Restrição indevida ao acesso de título à tábua registral, imposta como forma oblíqua para forçar o contribuinte ao pagamento de tributos. Ofensa ao devido processo legal. Item 117.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Precedentes deste Conselho Superior da Magistratura e do Conselho Nacional de Justiça. Sentença reformada. Apelo provido.

Acesse o inteiro teor do julgado

10) Compromisso de venda e compra. Lícito registrar como compromisso irretratável de compra e venda instrumento particular denominado de "opção de compra e venda", desde que presentes os requisitos legais (partes, objeto lícito, preço certo e ausência de cláusula de arrependimento) (ID 45581)

Opção de compra. Compromisso de compra e venda - promessa. Arrependimento. Direito real de aquisição.

CSMSP - Apelação Cível: 182120-48.2024.8.26.0100

Localidade: São Paulo Data de Julgamento: 10/04/2025 Data DJ: 29/04/2025

Relator: Francisco Loureiro

Direito Registral. Apelação. Registro de Imóveis. Dúvida. Título, opção de compra e venda, que se amolda a negócio de compromisso de compra e venda, apesar de sua denominação. Cláusula de arrependimento inexistente. Recurso provido.

I.Caso em Exame

Trata-se de apelação interposta contra sentença que manteve a recusa ao registro do instrumento particular denominado "Opção de Compra e Venda - Pessoa Jurídica" sob o fundamento de que ausentes requisitos essenciais para configuração de negócio jurídico irretratável.

II.Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar se o documento apresentado, ainda que denominado opção de compra e venda, pode ser registrado como compromisso irretratável de compra e venda.

III.Razões de Decidir

O Registrador possui autonomia para recusar títulos que não atendam aos requisitos legais, conforme o princípio da legalidade estrita.

O documento apresentado possui características de compromisso irretratável de compra e venda (partes, objeto lícito e preço certo), sendo que não conta com cláusula de arrependimento e há bilateralidade tanto na formação do título como nos seus efeitos, o que o torna apto ao registro.

IV.Dispositivo e Tese

Recurso provido.

Tese de julgamento: "1. Instrumento particular, ainda que denominado opção de compra e venda, pode ser registrado como compromisso irretratável de compra e venda quando presentes todos os elementos essenciais (partes, objeto lícito e preço certo). 2. Bilateralidade e ausência de cláusula de arrependimento permitem o registro para fins de aquisição de direito real".

Acesse o inteiro teor do julgado

11) Compromisso de venda e compra. Loteamento. A dispensa de escritura pública (Lei 6.766/1979, art. 26, § 6º) aplica-se somente à primeira transferência do loteador para o adquirente, não à revenda do lote (ID 45404).

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. ESCRITURA PÚBLICA. CESSÃO DE DIREITOS. PROVA DA QUITAÇÃO. PRESCRIÇÃO. ITBI. TRIBUTOS - FISCALIZAÇÃO.

CSMSP - Apelação Cível: 1001210-81.2024.8.26.0405

Localidade: Osasco Data de Julgamento: 21/03/2025 Data DJ: 28/03/2025

Unidade: 1

Relator: Francisco Loureiro

DIREITO REGISTRAL. APELAÇÃO. TRANSMISSÃO DE PROPRIEDADE. ART. 26, §6º DA LEI Nº 6.766/1979. IMPROVIMENTO DO APELO.

Caso em Exame

Recurso interposto contra sentença que manteve óbice ao registro de transmissão de propriedade com base em instrumento particular de compra e venda, alegando ausência de quitação do imóvel e do pagamento do ITBI. O recorrente adquiriu direitos sobre o imóvel por cessão de compromisso de compra e venda, alegando que está prescrita a discussão a respeito da quitação do contrato, vencidos todos os prazos prescricionais vigentes. Alega que o ITBI foi pago em 1967.

Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em saber se o título examinado pode dar causa à transmissão do domínio sem a necessidade de escritura pública, considerando a alegada prescrição da exigência de quitação e o pagamento do ITBI.

Razões de Decidir

A dispensa da escritura pública aplica-se aos imóveis loteados apenas aos compromissos firmados entre o loteados com prova documental da solução do preço.

A prescrição da de eventual pretensão de cobrança das parcelas do preço não pode ser reconhecida em procedimento administrativo, sendo necessária ação judicial para tanto. A prescrição tem causas suspensivas e interruptivas, que não se sabe se incidem no caso concreto. A ausência de prova de do pagamento do preço e do recolhimento do ITBI impedem o registro.

Dispositivo e Tese

Recurso desprovido.

Tese de julgamento: "1. A dispensa de escritura pública aplica-se somente à primeira transferência do loteador para o adquirente, não à revenda do lote. Pode abranger também negócios de cessã de direitos do promissário comprador original. 2. A eventual prescrição da pretensão creditória de cobrança do preço deve ser reconhecida judicialmente, não em procedimento administrativo".

Legislação Citada:

Código Civil, art. 108; Lei nº 6.766/1979, art. 26, §6º; Lei nº 6.015/1973, art. 289.

Jurisprudência Citada:

Conselho Superior da Magistratura, Apelação Cível nº 9000001-18.2013.8.26.0407, Rel. Des. Hamilton Elliot Akel, j. 07.10.2015.

Acesse o inteiro teor do julgado

12) Desapropriação. Parcela de imóvel rural desapropriada pelo DER para fins de implantação de rodovia. Descabidas exigências de GEO, CCIR, CAR e ITR. Imóvel desapropriado que não será utilizado para exploração agrícola, pecuária ou agroindustrial (ID 43819).

IMÓVEL RURAL. DESAPROPRIAÇÃO - AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. RODOVIA. GEORREFERENCIAMENTO. CERTIFICAÇÃO DO INCRA. CCIR. SICAR/CAR. ESPECIALIDADE OBJETIVA. EXIGÊNCIAS.

CSMSP - Apelação Cível: 1000700-71.2023.8.26.0189

Localidade: Fernandópolis Data de Julgamento: 29/05/2024 Data DJ: 07/06/2024

Relator: Francisco Loureiro

Registro de imóveis - desapropriação de parcela de imóvel rural promovida pelo departamento de estradas de rodagem (DER) - aquisição originária da propriedade - exigências consistentes na descrição georreferenciada do imóvel desapropriado, com certificação pelo INCRA, e na comprovação de que esse imóvel foi inscrito no CCIR e no SICAR/CAR - 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.

Acesse o inteiro teor do julgado

13) Desapropriação. Necessidade de exigência de certidão atualizada do registro de origem para abertura de matrícula e registro de aquisições originárias da propriedade na nova circunscrição (ID 43240).

MATRÍCULA - ABERTURA. DESAPROPRIAÇÃO - MODO ORIGINÁRIO DE AQUISIÇÃO. CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA - REGISTRO ANTERIOR - CERTIDÃO.

CSMSP - Apelação Cível: 1007148-51.2022.8.26.0268

Localidade: ITAPECERICA DA SERRA Data de Julgamento: 15/12/2023 Data DJ: 14/03/2024

Relator: Fernando Antônio Torres Garcia

Registro de imóveis - dúvida - apelação - desapropriação - abertura de matrícula - necessidade de certidão das circunscrições anteriores (Lei n. 6.015/1973, arts. 228-229; NSCGJ, II, XX, 54 e 68.2), mesmo que, no caso, se trate de aquisição originária - exigência corretamente formulada - sentença bem lançada - apelação a que se nega provimento.

Acesse o inteiro teor do julgado

14) Divórcio. Convenção condominial veda aquisição por quem não é dono de apartamento. Impossibilidade de o ex-cônjuge ser aquinhoado com uma vaga de garagem, se não é mais proprietário do apartamento (ID 44580).

DIVÓRCIO. PARTILHA. VAGA DE GARAGEM. TERCEIRO NÃO CONDÔMINO.

CSMSP - Apelação Cível: 1066362-21.2024.8.26.0100

Localidade: São Paulo Data de Julgamento: 01/10/2024 Data DJ: 10/10/2024

Unidade: 13

Relator: Francisco Loureiro

Registro de imóveis - carta de sentença - partilha e sobrepartilha de bens - origem judicial do título que não o torna imune à qualificação registral - condomínio edilício - impossibilidade do ex-cônjuge ser aquinhoado com uma vaga de garagem, se não é mais proprietário do apartamento - vaga de garagem acessória a unidade autônoma - irrelevância do fato de a garagem ser objeto de matrícula autônoma no caso concreto, pois funcionalmente vinculada à titularidade do apartamento - inteligência do art. 1.331, § 1º, do Código Civil - expressa disposição na convenção de condomínio que veda a aquisição de vaga de garagem por quem não seja proprietário de apartamento no edifício - óbice mantido - apelação não provida.

Acesse o inteiro teor do julgado

15) Doação. Escritura pública de revogação de doação por inexecução de encargo pode ingressar no fólio real (ID 45061).

DOAÇÃO MODAL - ENCARGO - INEXECUÇÃO - REVOGAÇÃO. ESCRITURA PÚBLICA. ATA NOTARIAL. TÍTULO HÁBIL.

CGJSP - Recurso Administrativo: 0002660-12.2024.8.26.0297

Localidade: Jales Data de Julgamento: 07/01/2025 Data DJ: 21/01/2025

Relator: Francisco Loureiro

DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. REGISTRO DE IMÓVEIS. ESCRITURA PÚBLICA DE REVOGAÇÃO DA DOAÇÃO POR INEXECUÇÃO DO ENCARGO É INSTRUMENTO HÁBIL A INGRESSO NO FÓLIO REAL PARA O FIM DE CANCELAMENTO, POR AVERBAÇÃO, DA DOAÇÃO OUTRORA OCORRIDA.

I. Caso em Exame

Recurso administrativo interposto contra sentença que manteve a recusa do Oficial de Registro de Imóveis de Jales/SP quanto à averbação da Escritura Pública de Revogação de Doação por Inexecução de Encargo. A sentença sustentou que o título não é suscetível a registro e que deveria ser lavrada Ata Notarial, conforme artigo 7º-A da Lei n. 8.935/1994.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar se a Escritura Pública de Revogação de Doação por Inexecução de Encargo pode ingressar no fólio real ou se é exigível a lavratura de Ata Notarial.

III. Razões de Decidir

Admite-se o ingresso, no fólio real, da escritura pública de revogação da doação por inexecução do encargo, ainda que a ata notarial também fosse instrumento hábil a tanto.

Os artigos 167, inciso II, item 2, e 250, II, da Lei nº 6.015/73 permitem a averbação, por cancelamento da extinção dos ônus e direitos reais, a requerimento unânime das partes que participaram do ato registrado, se capazes, com firmas reconhecidas por tabelião.

IV. Dispositivo e Tese

Recurso provido. Determina-se o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis para prosseguir na averbação do título e cancelamento do registro da doação.

Tese de julgamento: 1. A Escritura Pública de Revogação de Doação por Inexecução de Encargo pode ingressar no fólio real.

Legislação Citada:

Lei nº 8.935/1994, art. 7º-A; Lei nº 6.015/73, arts. 167, inciso II, item 2, e 250, inciso II.

Acesse o inteiro teor do julgado

16) Emolumentos. Isenção em razão de gratuidade de justiça. Indispensável decisão específica que contemple a isenção emolumentar dos atos registrais. Decisão genérica concedendo benefício processual não se presta à isenção dos atos de registro (ID 44409).

INVENTÁRIO. PARTILHA. EMOLUMENTOS - COBRANÇA. GRATUIDADE. BENEFICIÁRIO DA JUSTIÇA GRATUITA.

CGJSP - Recurso Administrativo: 1001907-19.2024.8.26.0562

Localidade: Santos Data de Julgamento: 09/09/2024 Data DJ: 13/09/2024

Relator: Francisco Loureiro

Pedido de providências - registro de imóveis - formal de partilha - parte que pede isenção de emolumentos para o registro do título - concessão de gratuidade em processo judicial de inventário - ausência de decisão judicial específica acerca da isenção de emolumentos para a inscrição do formal - inteligência do art. 9º, II, da Lei Estadual nº 11.331/2002 e do item 68 das NSCGJ - parecer pelo não provimento do recurso

Acesse o inteiro teor do julgado

17) Fiscalização tributária. Partilha em divórcio. Necessidade de consideração do patrimônio comum em sua integralidade, móveis e imóveis, sob pena de confisco (ID 45167).

DIVÓRCIO. PARTILHA. MEAÇÃO - EXCESSO. ITBI. TRIBUTOS - FISCALIZAÇÃO.

CSMSP - Apelação Cível: 1134789-70.2024.8.26.0100

Localidade: São Paulo Data de Julgamento: 04/02/2025 Data DJ: 13/02/2025

Unidade: 4

Relator: Francisco Loureiro

REGISTRO DE IMÓVEIS - Escritura pública de divórcio e partilha - Excesso de meação afastado in concreto - Patrimônio considerado em sua totalidade - Precedentes desta E. Corte na jurisdição contenciosa - Cessão patrimonial onerosa não configurada - Vedação de tributação com efeito de confisco - Princípio da legalidade temperada - Afastamento da incidência da legislação municipal - Dúvida julgada improcedente - Recurso provido.

Acesse o inteiro teor do julgado

18) Fiscalização tributária. A permuta de imóveis com valores fiscais diferentes, aos quais foi atribuído valor idêntico pelas partes, sem torna, não caracteriza ato de liberalidade. Afasta-se a incidência de ITCMD, desde que não haja evidência de simulação ou fraude (ID 45129).

PERMUTA SEM TORNA. ITCMD. ITBI.

CSMSP - Apelação Cível: 1016128-54.2023.8.26.0590

Localidade: São Vicente Data de Julgamento: 23/01/2025 Data DJ: 03/02/2025

Relator: Francisco Loureiro

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. REGISTRO DE IMÓVEIS. PERMUTA DE IMÓVEIS. RECOLHIMENTO DE ITBI. INEXIGÊNCIA DE ITCMD, POR INEXISTIR NEGÓCIO GRATUITO. APELAÇÃO PROVIDA.

I. Caso em Exame

Apelação interposta contra sentença que manteve a qualificação negativa da escritura pública de permuta de ¾ da nua propriedade do imóvel, devido à falta de comprovação do recolhimento do ITCMD. A apelante argumenta que o ITBI foi devidamente recolhido e que não há variação patrimonial que justifique a cobrança do ITCMD.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar se a permuta de imóveis com valores venais distintos, mas sem torna, configura fato gerador do ITCMD.

III. Razões de Decidir

A permuta de imóveis com valores venais distintos, mas convencionados de igual valor, sem torna e outra contraprestação, não caracteriza doação, não havendo liberalidade que justifique a incidência do ITCMD.

A exigência de ITCMD extrapola a qualificação registral, pois não há previsão legal para tal incidência sem evidência de simulação ou fraude, que não pode ser presumida.

IV. Dispositivo e Tese

Recurso provido.

Acesse o inteiro teor do julgado

19) Fiscalização tributária. Lei Estadual SP do ITCMD-causa mortis não permite dedução de dívidas do de cujus. Normal incompatível com o sistema tributário, mas não compete ao RI entrar no mérito da base de cálculo (ID 44733).

INVENTÁRIO JUDICIAL. PARTILHA. ITCMD - BASE DE CÁLCULO. QUALIFICAÇÃO REGISTRAL - TRIBUTOS - FISCALIZAÇÃO. CAPACIDADE ECONÔMICA. CONFISCO.

CSMSP - Apelação Cível: 1002498-63.2024.8.26.0664

Localidade: Votuporanga Data de Julgamento: 25/10/2024 Data DJ: 08/11/2024

Relator: Francisco Loureiro

DIREITO REGISTRAL - DIREITO SUCESSÓRIO - DIREITO TRIBUTÁRIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - PROCEDIMENTO DE DÚVIDA - INVENTÁRIO JUDICIAL - FORMAL DE PARTILHA.

Juízo negativo de qualificação registral fundado no princípio da legalidade - Qualificação fiscal - Condicionamento do registro à correção da base de cálculo do ITCMD e à complementação do tributo recolhido - Exigência afastada.

Imposto sobre transmissão causa mortis de bens ou direitos - Base de cálculo - Herança positiva, deduzido o passivo da herança - Patrimônio positivo líquido transmitido - Tributo recai sobre o real acréscimo patrimonial à situação jurídico-patrimonial dos sucessores.

Vedação da regra do art. 12 da Lei n.º 10.705/2000 ao abatimento das dívidas do espólio e das que oneram os bens transmitidos - Distorção da base de cálculo prevista na lei complementar - Norma em desconformidade com as regras dos arts. 38, do CTN, 1.792, 1.847 e 1.997, do CC - Ofensa aos princípios da capacidade econômica e da não confiscatoriedade.

Recurso provido, dúvida improcedente.

Acesse o inteiro teor do julgado

20) Fiscalização tributária. A legislação estadual não prevê a extinção do usufruto como fato gerador do ITCMD. Não havendo previsão legal para tal cobrança, não deve o RI exigir o recolhimento do tributo (ID 45490).

USUFRUTO - CANCELAMENTO. ITCMD.

CGJSP - Recurso Administrativo: 1046200-21.2024.8.26.0224

Localidade: Guarulhos Data de Julgamento: 04/04/2025 Data DJ: 09/04/2025

Relator: Francisco Loureiro

DIREITO TRIBUTÁRIO. RECURSO ADMINISTRATIVO. ITCMD. CANCELAMENTO DE USUFRUTO. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Recurso administrativo interposto contra decisão que manteve a exigência de recolhimento de ITCMD para cancelamento de usufruto sobre imóvel em razão do falecimento da usufrutuária. Os recorrentes alegam que a extinção do usufruto não é fato gerador do ITCMD, conforme Lei Paulista nº 10.705/2000.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se é válida a exigência de recolhimento de ITCMD para o cancelamento do usufruto em razão do falecimento da usufrutuária.

III. Razões de Decidir

3. A legislação estadual não prevê a extinção do usufruto como fato gerador do ITCMD. 4. A exigência de ITCMD para cancelamento do usufruto excede os limites legais da competência tributária, não havendo previsão legal para tal cobrança.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Acesse o inteiro teor do julgado

21) Fundo de investimentos em direitos creditórios (FIDC's). O registro da garantia imobiliária (alienação fiduciária) pode ser feito tanto em nome do próprio Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) quanto em nome de sua administradora fiduciária, como patrimônio separado. Essa conclusão decorre da analogia com o regime dos Fundos Imobiliários, suprindo lacuna normativa (ID 45656).

CCB. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. FUNDO DE INVESTIMENTO. FIDC. PERSONALIDADE JURÍDICA. REPRESENTAÇÃO. DOCUMENTO ELETRÔNICO. DIGITALIZAÇÃO. ASSINATURA DIGITAL. REQUISITOS. LEGALIDADE. ESPECIALIDADE. CONTINUIDADE.

CSMSP - Apelação Cível: 1126644-25.2024.8.26.0100

Localidade: São Paulo Data de Julgamento: 13/05/2025 Data DJ: 20/05/2025

Unidade: 17

Jurisprudência: Indefinido

DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS. TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO E INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS EM GARANTIA. ÓBICE RELATIVO À AUSÊNCIA DE PERSONALIDADE JURÍDICA DO FIDIC QUE NÃO SE SUSTENTA. REGISTRO PODE SER FEITO EM NOME DO PRÓPRIO FUNDO OU DO ADMINISTRADOR FIDUCIÁRIO. FALTA DE CONFORMIDADE DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS A REGISTRO, QUE NÃO PERMITEM O PERFEITO ENCADEAMENTO ENTRE OS NEGÓCIOS SUCESSIVOS DE CESSÃO DE CRÉDITO. RECURSO DESPROVIDO COM OBSERVAÇÃO.

I.Caso em Exame

Trata-se de apelação interposta por fundo de investimento em direitos creditórios contra sentença que manteve a recusa ao registro de cédula de crédito bancário e de instrumento particular de alienação fiduciária de bens imóveis em garantia. O Oficial de Registro de

Imóveis apontou diversos impedimentos. O primeiro impedimento relacionado à ausência de personalidade jurídica do fundo de investimento de direitos creditórios para ser titular de propriedade resolúvel, argumentando que o registro somente poderia ser feito em nome do administrador fiduciário. O segundo impedimento diz respeito à de falta de conformidade técnica dos documentos apresentados, que não permitem o correto encadeamento dos sucessivos contratos de cessão de crédito. Apenas parte das exigências foi formulada por ocasião da suscitação da dúvida, que não veio instruída com a nota de devolução.

II.Questões em Discussão

As questões em discussão consistem em analisar (i) o modo adequado de qualificação de títulos e de apresentação de dúvida; (ii) a possibilidade de fundo de investimento em direitos creditórios figurar como credor fiduciário perante o registro imobiliário, ainda que não dotado de personalidade jurídica de direito material (iii) a conformidade dos documentos apresentados para registro, probatórios dos sucessivos negócios de cessão de crédito.

III.Razões de Decidir

Exigências devem ser formuladas de uma só vez após análise exaustiva do título (item 38, Capítulo XX, das NSCGJ, tomo II). A dúvida deve ser encaminhada a juízo com todos os documentos necessários à sua análise, notadamente a nota devolutiva (artigo 198 da Lei de Registros Públicos). 4. Fundos de investimento em direitos creditórios não são dotados de personalidade jurídica e tem a natureza jurídica de condomínio especial, por força do art. 1368-C do Código Civil. Embora não possuam personalidade jurídica em sentido amplo, são titulares de relações de crédito e, por consequência, podem figurar perante o registro imobiliário como titulares de direitos reais de garantia, acessórios à relação obrigacional. Tal como ocorre no condomínio edilício (embora tenham natureza jurídica distinta), o entendimento dos tribunais é no sentido de atribuir, em caráter excepcional, personalidade de direito material limitada a temas de seu específico interesse. A administradora do fundo é administradora fiduciária do condomínio especial, conforme resolução da CVM. O registro pode ser feito tanto em nome do fundo de investimento de direitos creditórios como em nome da administradora fiduciá-

ria, como patrimônio separado, em situação semelhante à regulada pela CVM quanto aos fundos de investimento imobiliário. 5. Todas as partes envolvidas nos negócios jurídicos sucessivos de cessão de crédito apresentados a registro necessitam manifestar consentimento, para perfeito encadeamento da alteração da titularidade do crédito garantido. 6. Documentos eletrônicos devem atender aos requisitos técnicos estabelecidos, incluindo assinatura digital no padrão ICP- Brasil e formato PDF/A, tudo em garantia de validade e segurança jurídica.

IV.Dispositivo e Tese

7. Recurso desprovido diante da correção de algumas das exigências formuladas pelo oficial.

Teses de julgamento: "1. Exigências devem ser formuladas de uma só vez após análise exaustiva do título apresentado a registro (item 38, Capítulo XX, das NSCGJ, tomo II). A dúvida deve ser encaminhada a juízo com todos os documentos necessários à sua análise, notadamente a nota devolutiva (artigo 198 da Lei de Registros Públicos). 2. Fundo de investimento em direitos creditórios pode figurar como credor fiduciário perante o registro imobiliário desde que tenha adquirido tais direitos em garantia de suas atividades e se encontre representado por sua administradora fiduciária, observando-se o disposto nos artigos 6º ao 9º da Lei nº 8.668/93. O registro pode ser feito, também, em nome da administradora fiduciária, como patrimônio separado. Aplicação analógica nos termos do artigo 4º da LINDB. Princípio da igualdade. 3. Todas as partes envolvidas nos negócios jurídicos apresentados a registro necessitam estar presentes e regularmente representadas. Negócios sucessivos de cessão de crédito devem conter os consentimentos das partes, para perfeito encadeamento da titularidade do crédito garantido. 4. Documentos eletrônicos devem atender aos padrões técnicos exigidos para registro".

Acesse o inteiro teor do julgado

22) Loteamento. Publicidade por averbação de posterior ato constitutivo de associação de moradores para fins de cotização de despesas. Cautelas necessárias na qualificação. Necessidade de anuência de todos os adquirentes (ID 44101).

LOTEAMENTO. ASSOCIAÇÃO - CONSTITUIÇÃO - ATO CONSTITUTIVO. AVERBAÇÃO. INSCRIÇÃO - TAXATIVIDADE - NUMERUS CLAUSUS.

CGJSP - Recurso Administrativo: 1005391-47.2022.8.26.0292

Localidade: Jacareí Data de Julgamento: 04/07/2024 Data DJ: 10/07/2024

Relator: Francisco Loureiro

Registro de imóveis - recurso administrativo - pretensão de averbação de estatuto social de associação de conservação e manutenção de loteamento na matrícula principal e na matrícula individual de cada lote para fins de cobrança de taxa associativa de futuros adquirentes - parecer pelo não provimento do recurso.

Acesse o inteiro teor do julgado

23) Pacto antenupcial. Regime de separação convencional com renúncia sucessória recíproca entre os nubentes. Registro que deve ser efetuado; o que não significa reconhecimento de validade da renúncia formalizada (ID 44585).

ESCRITURA PÚBLICA - PACTO ANTENUPCIAL. SEPARAÇÃO CONVENCIONAL DE BENS. PACTO SUCESSÓRIO - DIREITO À CONCORRÊNCIA - RENÚNCIA RECÍPROCA.

CSMSP - Apelação Cível: 1000348-35.2024.8.26.0236

Localidade: Ibitinga Data de Julgamento: 01/10/2024 Data DJ: 11/10/2024

Relator: Francisco Loureiro

Registro de Imóveis - Escritura pública de pacto antenupcial que fixa o regime da separação convencional de bens - Cláusula que prevê a renúncia recíproca ao direito sucessório em concorrência com herdeiros de primeira classe, conforme previsão do art. 1.829, I, do CC - Desqualificação pelo Oficial e dúvida julgada procedente, sob o argumento de infringência ao art. 426 do CC, que veda contrato cujo objeto seja herança de pessoa viva.

Controvérsia doutrinária acerca da validade da renúncia antecipada ao direito sucessório concorrencial - Validade da renúncia defendida por parte da doutrina, que não vislumbra transgressão a nenhum dispositivo legal (arts. 426, 1.784 e 1.804, parágrafo único, todos do CC). Distinção entre pacta corvina e renúncia antecipada à herança, que não tem como objeto disposição sobre o patrimônio de pessoa viva - Discussão sobre a legalidade da renúncia antecipada de herdeiro necessário à legítima, antes da abertura da sucessão, que somente seria possível de lege ferenda.

Cônjuges devidamente advertidos, por ocasião da lavratura da escritura, a respeito da controvérsia do tema e possibilidade de

invalidação futura da cláusula - Registro no Livro 03 do RI obstado em razão de uma única cláusula, impedindo que o pacto como um todo surta efeitos perante terceiros - Validade da renúncia antecipada será avaliada na esfera jurisdicional se a sociedade e o vínculo conjugal terminarem pela morte de um dos cônjuges e se houver concorrência na sucessão - Registro do pacto essencial para que o regime da separação convencional de bens, em sua totalidade, tenha eficácia em face de terceiros - Registro do pacto não significa adesão à legalidade da cláusula de renúncia antecipada, aberta a via jurisdicional para discussão dos interessados, após a abertura da sucessão - Distinção entre a amplitude da qualificação do registrador para o registro constitutivo de direitos reais e para o registro de pacto antenupcial, para fins de eficácia perante terceiros.

Apelação provida para determinar o registro do pacto antenupcial.

Acesse o inteiro teor do julgado

24) Pacto de união estável. Regime de comunhão universal. Retroatividade inerente ao regime eleito, gerando comunhão de bens particulares anteriores à união (ID 43527).

UNIÃO ESTÁVEL - REGIME DA COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS - RETROATIVIDADE.

CGJSP - Recurso Administrativo: 1008238-43.2023.8.26.0597

Localidade: Sertãozinho Data de Julgamento: 12/04/2024 Data DJ: 17/04/2024

Relator: Francisco Loureiro

Recurso administrativo - registro de imóveis - averbação de escritura pública de união estável - alegada dubiedade do texto que sugere estipulação retroativa do regime da comunhão universal de bens - rigor interpretativo que deve ser afastado no caso concreto - elementos objetivos do título que não preveem aplicação retroativa do novo regime - comunicação dos bens anteriores ao contrato e ao início da união estável decorre da própria essência do regime da comunhão universal adotado - eficácia ex nunc que decorre do próprio sistema - observância do artigo 547, §4º, do código nacional de normas da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ - parecer pelo provimento do recurso, com reforma da r. sentença recorrida.

Acesse o inteiro teor do julgado

25) Regime de bens. Na separação obrigatória a presunção de esforço comum não se aplica automaticamente, sendo necessária sua comprovação para a comunicação de bens adquiridos onerosamente (ID 45152).

INVENTÁRIO. PARTILHA. REGIME DA SEPARAÇÃO OBRIGATÓRIA DE BENS. CÔNJUGE PRÉ-MORTO. PARTILHA PRÉVIA. CONTINUIDADE. SÚMULA 377 DO STF - PROVA DO ESFORÇO COMUM.

CSMSP - Apelação: 1017622-70.2021.8.26.0477

Localidade: Praia Grande Data de Julgamento: 30/01/2025 Data DJ: 07/02/2025

Relator: Francisco Loureiro

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INVENTÁRIO E PARTILHA. APELAÇÃO PROVIDA.

Caso em Exame

Apelação interposta por contra sentença que manteve a negativa de registro de carta de sentença referente ao inventário e partilha de bens, devido à falta de comprovação da prévia partilha dos bens do cônjuge falecido, casamento ocorrido sob regime de separação obrigatória de bens.

Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar, segundo o entendimento atual do STJ acerca da amplitude da Súmula 377 do STF, se pode ser o registro negado sem prova de esforço comum do casal para a aquisição de bens. Em termos diversos, se a comunicação prevista na Súmula 377 do STF se dá ex lege, ou, ao contrário, se subordina à prova do esforço comum do casal.

Razões de Decidir

O Superior Tribunal de Justiça tem exigido prova de esforço comum para a comunicação de bens adquiridos sob regime de separação

obrigatória, contrariando a presunção automática da Súmula 377 do STF.

A certidão imobiliária e a certidão de casamento confirmam que o imóvel é de titularidade exclusiva da cônjuge varoa, sem prova de esforço comum do cônjuge falecido.

Dispositivo e Tese

Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. A presunção de esforço comum não se aplica automaticamente no regime de separação obrigatória de bens. 2. É necessária a comprovação de esforço comum para a comunicação de bens adquiridos onerosamente.

Legislação Citada: Código Civil de 1916, art. 258, §único, II.

Jurisprudência Citada: STF, Súmula 377; STJ, EREsp nº 1.171.820/PR, Rel. Min. Raul Araújo, j. 26.08.2015; STJ, EREsp 1623858/MG, Rel. Min. Lázaro Guimarães, j. 23.05.2018; STJ, REsp 1689152/SC, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 24.10.2017.

Acesse o inteiro teor do julgado

26) Renúncia à propriedade imobiliária. Negócio jurídico unilateral dispositivo, abdicativo, não-receptício e que depende do registro (em sentido estrito) do ato renunciativo, cuja inscrição tem eficácia constitutiva. Existência de dívidas não impede o registro (ID 45166).

ESCRITURA PÚBLICA DE RENÚNCIA. CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA. COMPETÊNCIA TERRITORIAL. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS. MATRÍCULA - BLOQUEIO JUDICIAL.

CSMSP - Apelação Cível: 1014156-82.2024.8.26.0309

Localidade: Jundiaí Data de Julgamento: 04/02/2025 Data DJ: 13/02/2025

Unidade: 2

Relator: Francisco Loureiro

DIREITOS REAIS - RENÚNCIA À PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA - INSCRIÇÃO RECUSADA - DÚVIDA PROCEDENTE - RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame.

1. O Oficial negou o registro porque incompetente, diante da localização do imóvel, situado na circunscrição imobiliária do RI de Várzea Paulista/SP. Reportou-se, ainda, ao bloqueio da matrícula e à existência de débitos tributários vinculados ao imóvel, fatores também impeditivos da inscrição do ato renunciativo.

2. Os suscitados afirmaram a inaplicabilidade do princípio da territorialidade e a impertinência dos demais óbices levantados, porque potestativo o direito à renúncia. Irresignados com a sentença que julgou procedente a dúvida, apelaram.

II. Questões em discussão.

3. Competência do 2.º RI de Jundiaí.

4. Natureza do ato de registro requerido. 5. Registrabilidade do título, à luz do bloqueio judicial e dos débitos tributários.

III. Razões de decidir.

6. A renúncia à propriedade imobiliária, negócio jurídico unilateral dispositivo, abdicativo, não-receptício, depende do registro (em sentido estrito) do ato renunciativo, inscrição com eficácia constitutiva.

7. O registro deve ser efetuado no lugar em que situado o imóvel, no RI de sua circunscrição territorial, cuja competência é exclusiva. Essa é a regra, não excepcionada no caso em apreço.

8. A incompetência do suscitante e o bloqueio judicial da matrícula, então obstativo de novos assentamentos, impedem o registro pretendido.

9. A cessão de direitos sobre o imóvel, privando os proprietários/renunciantes de legitimidade, do poder de disposição jurídica, também representa obstáculo à inscrição.

IV. Dispositivo.

11. Recurso desprovido.

Acesse o inteiro teor do julgado

27) Retificação de registro. Retificação, unificação e desdobramento que podem tramitar conjuntamente. Havendo coincidência na descrição do imóvel contida na planta e no memorial, a ser aferida pelo Oficial, desnecessário reconhecer firma no memorial, se o requisito está atendido na planta do imóvel (ID 43880).

CONDOMÍNIO - EXTINÇÃO. DIVISÃO. RETIFICAÇÃO. UNIFICAÇÃO. DESMBRAMENTO. REQUERIMENTO CONJUNTO. PROTOCOLO. PRENOTAÇÃO. RECONHECIMENTO DE FIRMA. QUALIFICAÇÃO REGISTRAL - EXIGÊNCIAS.

CGJSP - Recurso Administrativo: 1000297-16.2023.8.26.0638

Localidade: Tupi Paulista Data de Julgamento: 11/06/2024 Data DJ: 14/06/2024

Relator: Francisco Loureiro

Recurso administrativo - notas devolutivas abrangentes de atos de registro e de averbação - competência da Corregedoria Geral restrita aos atos de averbação (retificação, unificação e desmembramento) - retificação, unificação e desdobramento que podem tramitar conjuntamente - reconhecimento de firma das assinaturas dos proprietários, confrontantes e responsável técnico na planta e no memorial descritivo - item 136 do capítulo XX do Tomo II das NSCGJ - havendo coincidência na descrição do imóvel contida na planta e no memorial, a ser aferida pelo oficial, desnecessário reconhecer firma no memorial, se o requisito está atendido na planta do imóvel - procedimento de retificação que deverá ser retomado para as providências contidas no item 136 e correspondente nota, e subitem 136.7 do capítulo XX do Tomo II das NSCGJ - registro da carta de sentença referida dependente da solução da retificação - oportuno encaminhamento do recurso ao conselho superior da magistratura para análise - prejudicado o pedido de registro de formal de partilha pelo falecimento de Joaquim Braga porque o ato já foi efetivado.

Acesse o inteiro teor do julgado

28) Retificação de registro. Títulos e registros que atribuem aos interessados bens imóveis de modo invertido, Impossibilidade de troca da titularidade dominial por meio de retificação. Não enquadramento nas restritas hipóteses do art. 213 da LRP (ID 43996).

MATRÍCULA - RETIFICAÇÃO. LOTE - ATRIBUIÇÃO - EQUÍVOCO. TÍTULO CAUSAL.

CGJSP - Recurso Administrativo: 0000945-07.2024.8.26.0564

Localidade: São Bernardo do Campo Data de Julgamento: 25/06/2024 Data DJ: 04/07/2024

Relator: Francisco Loureiro

Registro de imóveis - títulos e registros que atribuem aos interessados bens imóveis de modo invertido - pretensão de troca da titularidade dominial por meio de retificação - impossibilidade - pedido que não se enquadra nas restritas hipóteses de retificação de registro previstas no art. 213 da lei nº 6.015/73 - precedentes desta e. Corregedoria geral - parecer pelo não provimento do recurso.

Acesse o inteiro teor do julgado

29) Título formal. Possibilidade de retificação por escritura de partilha realizada judicialmente, desde que preenchidos os requisitos da via extrajudicial (ID 44467).

INVENTÁRIO JUDICIAL. FORMAL DE PARTILHA - ADITAMENTO. TESTAMENTO. ESCRITURA PÚBLICA DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO.

CSMSP - Apelação Cível: 1063977-03.2024.8.26.0100

Localidade: São Paulo Data de Julgamento: 12/09/2024 Data DJ: 18/09/2024

Unidade: 17

Relator: Francisco Loureiro

Registro de Imóveis - Formal de Partilha - Escritura de retificação e ratificação de partilha processada judicialmente - Mera correção da fração ideal de um imóvel a ser partilhada, com decorrente retificação dos quinhões dos herdeiros - Possibilidade de retificação por escritura pública de partilha processada judicialmente - Aplicação analógica do item 122 do Capítulo XVI das NSCGJ, que trata da sobrepartilha - Precedente da Corregedoria Geral da Justiça - Existência de testamento que não impede o inventário e a partilha por escritura (item 130 do Capítulo XVI das NSCGJ) - Integral preservação da vontade da testadora, com mera correção de erro material da partilha judicial já realizada, que torna desnecessária a autorização do juízo sucessório (item 130 do Capítulo XVI das NSCGJ) e a obtenção de alvará - Dúvida julgada improcedente - Recurso provido.

Acesse o inteiro teor do julgado

30) Transmissão causa mortis. Existência de credores do espólio não impede a partilha extrajudicial. Impossibilidade de se exigir reserva de bens para pagamento de dívidas. Sucessores respondem nas forças da herança (ID 43177).

INVENTÁRIO E PARTILHA EXTRAJUDICIAL. RESERVA DE BENS.

CSMSP - Apelação Cível: 1002083-97.2022.8.26.0584

Localidade: SÃO PEDRO Data de Julgamento: 26/02/2024 Data DJ: 04/03/2024

Relator: Francisco Loureiro

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.

Acesse o inteiro teor do julgado

31) Transmissão causa mortis. Imóveis em mancomunhão devem ser levados a inventário em sua totalidade. Separação ou divórcio sem partilha não extinguem a mancomunhão (ID 44802).

ESCRITURA DE INVENTÁRIO E PARTILHA. IMÓVEL ADQUIRIDO NA CONSTÂNCIA DO CASAMENTO. REGIME DA COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS. SEPARAÇÃO JUDICIAL. PARTILHA - AUSÊNCIA. MANCOMUNHÃO. CONTINUIDADE. CERTIDÃO DE CASAMENTO - ÓBITO - ESPECIALIDADE SUBJETIVA.

CSMSP - Apelação Cível: 1005867-80.2024.8.26.0562

Localidade: Santos Data de Julgamento: 13/11/2024 Data DJ: 26/11/2024

Relator: Francisco Loureiro

DIREITO REGISTRAL - REGISTRO DE IMÓVEIS - PROCEDIMENTO DE DÚVIDA - ESCRITURA PÚBLICA DE INVENTÁRIO CONJUNTO E PARTILHA DE BENS.

Preliminar de nulidade do procedimento afastada - Fundamentação e análise exaustiva do título levado a registro - Exigências que constam expressamente da nota devolutiva expedida pelo registrador, assim como as razões pelas quais foram formuladas. Divergência entre o estado civil da falecida constante da certidão de casamento e da certidão de óbito apresentadas. Averbação da separação judicial no assento de casamento que faz prova do estado civil da falecida. Anotações feitas no registro de óbito que giram em torno do fato certo da morte, mas não têm eficácia para desfazer a força probante do assento de casamento. Art. 80 da Lei nº 6.015/1973. Conteúdo informativo e não, constitutivo de direitos. Óbice afastado. Exigência de prova da ausência de partilha dos bens comuns do casal, por ocasião da separação judicial - Imóvel adquirido onerosamente pelos falecidos quando eram casados, entre si, sob o regime

da comunhão universal de bens - Mancomunhão instituída pelo casamento que não se extingue pela separação judicial sem que haja efetiva partilha do patrimônio comum - Imóvel levado ao inventário em sua totalidade - Ofensa ao princípio da continuidade registral não configurada - Precedentes invocados pelo registrador que tratam de hipóteses diversas - Partilha dos bens comuns dos falecidos que se resolve pela sucessão hereditária - Óbice afastado. Apresentação da certidão de casamento atualizada e de pacto antenupcial da herdeira filha - Exigência que não se relaciona com a ordem de vocação hereditária, mas com a preservação do princípio da especialidade subjetiva - Providência que, ao tempo da qualificação do título, não se faz necessária. Óbice afastado. Apelação provida.

Acesse o inteiro teor do julgado

32) Transmissão causa mortis. Inviável inventário extrajudicial se a companheira, única herdeira, se qualifica como tal unilateralmente. Indispensável que a união estável seja previamente reconhecida por sentença judicial, escritura pública ou termo declaratório (ID 44797).

INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAL -ADJUDICAÇÃO. UNIÃO ESTÁVEL - RECONHECIMENTO - ATO UNILATERAL. SENTENÇA JUDICIAL.

CSMSP - Apelação Cível: 1000136-80.2024.8.26.0311

Localidade: Junqueirópolis Data de Julgamento: 13/11/2024 Data DJ: 26/11/2024

Relator: Francisco Loureiro

Registro de imóveis - Dúvida - Óbito do titular do domínio - Companheira que se qualifica na escritura pública de inventário e adjudicação como única herdeira - Necessidade de observância dos itens 113 e 114 do Cap. XVI do Tomo II das NSCGJ ou de averbação de sentença de reconhecimento judicial da união estável (artigo 18 da Resolução nº 35/2007 do CNJ) - Apelação desprovida.

Acesse o inteiro teor do julgado

33) Transmissão causa mortis. Partilha extrajudicial que não observou disposições testamentárias. Impossibilidade de interpretação criativa pelo notário, destituído de jurisdição e a quem não se comete a prerrogativa de alterar a vontade do testador. RI deve velar pela observância da vontade do testador (ID 43970).

ESCRITURA DE INVENTÁRIO E PARTILHA. TESTAMENTO. USUFRUTO. VONTADE DO TESTADOR.

CSMSP - Apelação Cível: 1174094-95.2023.8.26.0100

Localidade: São Paulo Data de Julgamento: 20/06/2024 Data DJ: 28/06/2024

Unidade: 1

Relator: Francisco Loureiro

Registro de imóveis - dúvida - exigência de retificação do título - partilha extrajudicial que não observou disposições testamentárias - cláusula testamentária que de modo claro instituiu legado de usufruto sobe a totalidade da herança - impossibilidade de interpretação criativa pelo notário, destituído de jurisdição e a quem não se comete a prerrogativa de alterar a vontade do testador - instituição do usufruto pelo testador que afeta um terço do valor venal dos imóveis - aplicação do artigo 9º da lei n. 10.705/00 - transmissão da nua-propriedade que garante respeito ao princípio da intangibilidade da legítima - recurso não provido.

Acesse o inteiro teor do julgado

34) Tutela registral ambiental. Admite-se a instituição de reserva legal em regime de condomínio entre propriedades rurais. Quando há vinculação da propriedade de um imóvel rural a reserva legal descrita em outra matrícula, não se admite a alienação apartada do imóvel sem a respectiva reserva legal (ID 44652).

IMÓVEL RURAL. COMPRA E VENDA. FRAÇÃO IDEAL. RESERVA LEGAL. FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL DA PROPRIEDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. DÚVIDA PREJUDICADA - EXIGÊNCIAS - IMPUGNAÇÃO PARCIAL.

CSMSP - Apelação Cível: 1001263-28.2024.8.26.0481

Localidade: Presidente Epitácio Data de Julgamento: 17/10/2024 Data DJ: 24/10/2024

Relator: Francisco Loureiro

DIREITO REGISTRAL - DIREITO AMBIENTAL - REGISTRO DE IMÓVEIS - PROCEDIMENTO DE DÚVIDA - VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL RURAL POR MEIO DE ESCRITURA PÚBLICA.

Juízo negativo de qualificação registral fundamentado na inobservância dos princípios da especialidade objetiva e da legalidade - Irresignação parcial configurada - Dúvida prejudicada - Exigências apreciadas a título de orientação, para o caso de reapresentação do título.

Descrição do bem imóvel alienado - Bem imóvel rural georreferenciado - Complementação descritiva prescindível - Suficientes, in casu, as referências à matrícula, à localização, à denominação e à área total do imóvel, ao número do cadastro no INCRA constante do CCIR e ao NIRF (item 60, a.1, do Capítulo XVI do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo)

Reserva legal florestal - Obrigação propter rem - Instituição

em regime de condomínio - Imóvel rural adquirido vinculado a participações ideais em reservas legais localizadas em outros bens imóveis - Aquisição das frações ideais correspondentes - Exigência pertinente à luz da acessoriedade e ambulatoriedade características das reservas legais, da função socioambiental da propriedade imobiliária rural e da atual compreensão da propriedade como relação jurídica complexa e do Registro de Imóveis como instrumento de controle da função social em razão da preservação ecológica da propriedade.

Recurso não conhecido, com orientação.

Acesse o inteiro teor do julgado

35) Usucapião. Processo extrajudicial. A existência de outras vias de tutela não exclui a possibilidade de usucapião. Possível a usucapião entre herdeiros. Efeitos da usucapião no RI (ID 43827).

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL EXTRAORDINÁRIA. POSSE AD USUCAPIONEM. JUS POSSIDENDI. REQUISITO TEMPORAL.

CSMSP - Apelação Cível: 1020452-68.2024.8.26.0100

Localidade: São Paulo Data de Julgamento: 29/05/2024 Data DJ: 07/06/2024

Unidade: 8

Relator: Francisco Loureiro

Registro de imóveis - dúvida - usucapião extrajudicial - qualificação negativa - ausência do requisito temporal - parte do imóvel que foi transmitida aos filhos do proprietário pela saisine e, posteriormente, às requerentes também pela saisine - possibilidade, em tese, de usucapião entre coerdeiros fundada em posse própria e inequívoca sobre a totalidade de bem comum - soma de posse - concordância de todos os herdeiros - apelação provida.

Acesse o inteiro teor do julgado

36) Usucapião. Processo extrajudicial. Desnecessidade de o cônjuge constar como requerente inicial; suficiência de anuência no transcurso do processo. Desnecessidade de escritura de únicos herdeiros; basta comprovação da condição de sucessores por certidões de Registro Civil (ID 44238).

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - REQUERIMENTO - COMPOSSE. CÔNJUGE - ANUÊNCIA. TITULAR DE DOMÍNIO - HERDEIRO - NOTIFICAÇÃO - ESCRITURA DECLARATÓRIA. EXIGÊNCIAS.

CSMSP - Apelação Cível: 1175858-19.2023.8.26.0100

Localidade: São Paulo Data de Julgamento: 06/08/2024 Data DJ: 15/08/2024

Unidade: 7

Relator: Francisco Loureiro

Registro de imóveis. Usucapião extrajudicial. Óbices referentes à participação dos cônjuges como requerentes e exigência de escritura pública declaratória de únicos herdeiros do titular de direito real. Expressa anuência dos cônjuges quanto ao requerimento de usucapião. Impossibilidade de obrigar cônjuge a ingressar com requerimento. Expressa anuência dos herdeiros de titular de direito real. Certidão de óbito com indicação dos herdeiros e ausência de bens a inventariar. Documentação satisfatória para comprovação da qualidade de herdeiros da falecida. Óbices afastados. Dúvida julgada improcedente.

Acesse o inteiro teor do julgado

37) Usucapião. Processo extrajudicial. Bens públicos, incluindo dominicais, não podem ser adquiridos por usucapião, salvo se houver prova inequívoca de desafetação (ID 45128).

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. BEM PÚBLICO DOMINICAL - DESAFETAÇÃO - COMPROVAÇÃO - AUSÊNCIA.

CSMSP - Apelação Cível: 1015479-18.2023.8.26.0161

Localidade: Diadema Data de Julgamento: 23/01/2025 Data DJ: 03/02/2025

Relator: Francisco Loureiro

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Apelação interposta contra sentença que manteve a recusa do Registro de Imóveis em prosseguir com pedido de usucapião extrajudicial de imóvel de propriedade do Município.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar se é possível a usucapião de imóvel público, alegadamente desafetado, pertencente ao Município de Diadema.

III. Razões de Decidir

O imóvel é de propriedade do Município, conforme certidão da matrícula, e não há dúvida sobre esse fato.

A Constituição Federal veda a usucapião de bens públicos (art. 183, § 3º), e o Código Civil e a jurisprudência é uniforme em afirmar que bens públicos, mesmo dominicais, não podem ser usucapidos. A alegação de desafetação não foi comprovada.

Acesse o inteiro teor do julgado

IV. Dispositivo e Tese

Recurso desprovido.

38) Usufruto. Possibilidade de doação da propriedade e instituição de usufruto em favor do outorgante e em favor de terceira pessoa (ID 44052).

DOAÇÃO. USUFRUTO - INSTITUIÇÃO EM FAVOR DE TERCEIRO. CONTINUIDADE.

CSMSP - Apelação Cível: 1001469-22.2024.8.26.0132

Localidade: CATANDUVA Data de Julgamento: 27/06/2024 Data DJ: 11/07/2024

Unidade: 1

Relator: Francisco Loureiro

Registro de imóveis - escritura pública de doação com instituição de usufruto - qualificação negativa - titular de domínio que doou a integralidade do imóvel e instituiu usufruto em seu favor e em favor de terceira pessoa - usufruto deducto possível - possível também a instituição de usufruto em favor de terceiro adquirente - o que veda a lei é a alienação do direito real de usufruto já constituído e não a instituição de usufruto em favor de uma pessoa e a alienação da nua propriedade em favor de outra - ofensa ao princípio da continuidade não configurado - necessidade de retificação do título afastada - apelação provida.

Acesse o inteiro teor do julgado

39) Usufruto. Possível o registro de partilha de usufruto conjuntivo (também denominado simultâneo) em processo de separação (de divórcio ou dissolução de união estável), com sua atribuição exclusiva a um dos co-usufrutuários. A partilha, ao definir as meações, é declarativa, não é extintiva de direitos (ID 45191).

USUFRUTO CONJUNTIVO - SIMULTÂNEO - CANCELAMENTO PARCIAL. SEPARAÇÃO JUDICIAL.

CGJSP - Recurso Administrativo: 0000973-31.2024.8.26.0028

Localidade: Aparecida Data de Julgamento: 18/02/2025 Data DJ: 20/02/2025

Relator: Francisco Loureiro

DIREITOS REAIS - USUFRUTO - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - CANCELAMENTO PARCIAL RECUSADO - DESQUALIFICAÇÃO REGISTRAL CONFIRMADA - RECURSO DESPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.

I. Caso em exame. 1. A interessada, co-usufrutuária, pede o cancelamento parcial de usufruto conjuntivo, constituído em favor dela e de seu ex-marido, que, à luz do transacionado em processo de separação, teria renunciado ao usufruto sob titularidade dele. 2. Conforme a negativa de averbação e a sentença, a atribuição exclusiva do usufruto à interessada revela alienação vedada pelo art. 1.393 do CC/2002. 3. Irresignada, a interessada recorreu.

II. Questões em discussão. 4. A admissibilidade da partilha de usufruto conjuntivo instituído a favor de marido e mulher. 5. A pertinência de cancelamento parcial de usufruto conjuntivo lastreado em partilha resolvida em processo de separação judicial.

III. Razões de decidir. 6. Conhecimento da apelação como recurso administrativo, em atenção à espécie de assento registral requerida. 7. O usufruto, uma vez constituído a favor de cônjuges (ou mesmo de conviventes em união estável), compõe patrimônio co-

letivo, comum do casal, partilhável por ocasião da dissolução do casamento (ou da união estável). 8. A partilha de usufruto conjuntivo (também denominado simultâneo) em processo de separação (de divórcio ou dissolução de união estável), com sua atribuição exclusiva a um dos co-usufrutuários, não configura renúncia (negócio abdicativo, sem contraprestação), tampouco transmissão de usufruto. 9. A partilha, ao definir as meações, é declarativa, não é extintiva de direitos. 10. O cancelamento, por razões diversas da recusa e da sentença questionadas, resta desautorizado, porque não ocorrente extinção, sequer parcial, do usufruto. 11. A carta de sentença (título judicial), a ser reapresentada, é, em tese, passível de recurso em sentido estrito.

IV. Dispositivo. 10. Negado provimento ao recurso administrativo, com observação, diretrizes a orientar futura qualificação registral.

Tese: A partilha de usufruto conjuntivo constituído a favor de cônjuges (ou conviventes em união estável) não fere a regra da intransmissibilidade prevista no art. 1.393 do CC/2002.

Legislação citada: CC/1916, art. 717; CC/2002, art. 1.393.

Jurisprudência citada: TJSP, Apelação n.º 19.580, rel. Des. Vicente Mamede de Freitas Júnior, j. 31.7.1934; Apelação n.º 49.021, rel. Des. H. Da Silva Lima, j. 26.5.1950; Apelação n.º 283.893, rel. Des. Humberto Andrade Junqueira, j. 17.12.1979; Apelação Cível nº 1021546-74.2022.8.26.0309, rel. Des. Fernando Antonio Torres Garcia, j. 11.10.2023.

Acesse o inteiro teor do julgado

40) Venda e compra. Unidade classificada como Habitação de Interesse Social (HIS). Adquirente que não se enquadra na faixa de renda destinatária da unidade de HIS. Não cabe ao RI obstar o registro, mas deve comunicar à Prefeitura e ao Ministério Público (ID 44806).

DÚVIDA INVERSA. COMPRA E VENDA - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL HIS 2 - RENDA FAMILIAR.

CSMSP - Apelação Cível: 1061947- 92.2024.8.26.0100

Localidade: São Paulo Data de Julgamento: 13/11/2024 Data DJ: 26/11/2024

Unidade: 12

Relator: Francisco Loureiro

DIREITO REGISTRAL - DIREITO URBANÍSTICO - REGISTRO DE IMÓVEIS - PROCEDIMENTO DE DÚVIDA INVERSA - INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA - VENDA E COMPRA DE UNIDADE CLASSIFICADA COMO HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS).

Juízo negativo de qualificação registral fundado no princípio da legalidade - Violação de normas de direito urbanístico - Ofensa ao Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE) - Inobservância da faixa de renda destinatária da unidade de HIS, condição de elegibilidade inscrita na matrícula do bem imóvel, a ser aferida à época da contratação.

Desatendimento da contrapartida de benefícios fiscais e urbanísticos concedidos aos promotores de HIS, que abrangeram a isenção relacionada à utilização do potencial construtivo adicional (solo criado) Previsão legal de sanções civis específicas diversas da nulidade Normas imperativas, caso definam consequências outras para sua violação, não ensejam nulidades virtuais (art. 166,

inc. VII, do CC). Extinção do negócio jurídico - Possibilidade em si insuficiente à desqualificação registral Contrato (funcionalmente) válido e eficaz - Título registrável - Princípio da legalidade - Nem toda ofensa ao ordenamento jurídico impede o acesso do título ao registro imobiliário - Previsão legal de sanção pecuniária ou desfazimento do negócio por violação ao limite de renda não levam à nulidade do contrato.

Determinação aos Oficiais de Registro de Imóveis de imediata e compulsória comunicação à Prefeitura Municipal e ao Ministério Público dos casos em que houver violação da faixa de renda ou destinação dos imóveis enquadrados nas condições de elegibilidade da HIS.

Recurso provido, dúvida inversa improcedente, com determinação e observação.

Acesse o inteiro teor do julgado

41) Venda e compra. Vênia conjugal. A ausência de autorização conjugal, causa de anulabilidade do negócio jurídico dispositivo, não impede o registro da alienação imobiliária (ID 45135).

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. REGIME DA COMUNHÃO PARCIAL DE BENS. BEM PARTICULAR. SEPARAÇÃO DE FATO. CÔNJUGE - VÊNIA CONJUGAL.

CSMSP - Apelação Cível: 1147774-71.2024.8.26.0100

Localidade: São Paulo Data de Julgamento: 23/01/2025 Data DJ: 03/02/2025

Unidade: 7

Relator: Francisco Loureiro

DIREITO DE FAMÍLIA - ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL PARTICULAR -- OUTORGA UXÓRIA INEXISTENTE - INSCRIÇÃO RECUSADA - DÚVIDA EM PRIMEIRA INSTÂNCIA JULGADA PROCEDENTE - APELO PROVIDO.

Caso em exame.

1. O Oficial condicionou o registro da escritura à autorização de Ana Paula Correa Rocha Dias, esposa de Eduardo Dias, alienante/coproprietário, com quem casada sob o regime de comunhão parcial de bens.

2. Os contratantes/interessados, irresignados, alegam que o imóvel é bem próprio e que o casal está separado de fato, não se justificando, assim, a exigência feita. Inconformados com a sentença, apelaram.

Questões em discussão.

3. Dispensa da vênia conjugal em razão da separação de fato do casal, envolvido em processo de divórcio litigioso.

Razões de decidir.

4. A separação de fato do casal exclui a necessidade de outorga uxória, em atenção à ratio legis, pois não há mais razão para proteger a propriedade familiar e tutelar a estabilidade da vida conjugal.

5. A ausência de autorização conjugal, causa de anulabilidade do negócio jurídico dispositivo, não deslegitima o registro.

Dispositivo.

6. Recurso provido, dúvida julgada improcedente, registro determinado.

Acesse o inteiro teor do julgado

42) Venda e compra. Incabível simples averbação de instrumento particular de venda e compra que não obedece à forma pública prescrita em lei. Aceitar a averbação de título qualificado negativamente para registro implicaria subverter a lógica da LRP (ID 45329).

Contrato de compra e venda. Averbação - taxatividade. Princípio da concentração. Publicidade registral.

CGJSP - Recurso Administrativo: 1000062-55.2024.8.26.0269

Localidade: Itapetininga Data de Julgamento: 13/03/2025 Data DJ: 19/03/2025

Relator: Francisco Loureiro

DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. AVERBAÇÃO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE.

I. Caso em Exame

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que determinou a averbação de instrumento particular de compra e venda referente a imóveis. A recorrente alega ser terceira interessada, adquirente dos imóveis por escritura pública e questiona falta de amparo normativo para a averbação do contrato particular, que foi qualificado negativamente para registro.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em analisar a possibilidade de averbação de contrato particular de compra e venda para fins de publicidade, sem que este cumpra os requisitos legais para registro.

III. Razões de Decidir

3. A averbação de contrato particular de compra e venda não encontra previsão legal na Lei de Registros Públicos, que exige escritura pública para transferência de propriedade.

4. A publicidade pretendida não pode ser obtida por via administrativa, devendo ser buscada judicialmente, onde terceiros possam questionar a validade do negócio jurídico.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido para afastar a determinação de averbação feita na sentença.

Tese de julgamento: 1. A averbação de contrato particular de compra e venda não é permitida porque trata-se de título suscetível a ato de registro (art. 167, I da Lei nº 6.015/73). 2. Descabida a averbação de título qualificado negativamente para registro porque implicaria subverter a lógica da Lei de Registros Públicos. A publicidade de contratos deve ser buscada judicialmente.

Legislação Citada:

Lei nº 6.015/73, art. 167, I e II; art. 246; Lei nº 14.382/2022; Código Civil, art. 108.

Acesse o inteiro teor do julgado

ARISP
Associação dos Registradores
Imobiliários de São Paulo