

INFORMATIVO JURISPRUDÊNCIA

CORREGEDORIA-GERAL
DA JUSTIÇA
CONSELHO SUPERIOR DA
MAGISTRATURA – TJSP

2.^a EDIÇÃO



BIÊNIO
2025/2026

APRESENTAÇÃO

Esta compilação prossegue o esforço inaugurado na edição anterior do Informativo, mantendo a mesma vocação: oferecer ao Registrador, ao operador do Direito e ao estudioso da matéria registral imobiliária um repertório seletivo da jurisprudência administrativa do Conselho Superior da Magistratura e da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo. A edição precedente está disponível para consulta digital — basta apontar a câmera ao código abaixo.

A organização adota o critério temático, em sequência alfabética. Decisões pluritemáticas — isto é, aquelas que firmam, num mesmo julgado, teses autônomas em mais de uma rubrica — são apresentadas com cards segmentados quando cada tese tem relevância própria.

Em cada verbete o leitor encontrará, além do texto integral da tese e dos seus fundamentos, a ementa condensada (em destaque), a referência completa do julgado e o repertório das normas e dos precedentes invocados. A seleção não pretende ser exaustiva: busca, antes, condensar o que, no juízo do compilador, melhor traduz a evolução do pensamento administrativo de superintendência registral imobiliária e oferece subsídio mais útil ao aprimoramento da prática diária.



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

Edição encerrada em maio de 2026.



EDIÇÃO ANTERIOR
DO INFORMATIVO



SUMÁRIO TEMÁTICO

TOQUE NOS TÍTULOS PARA ACESSAR DIRETAMENTE AS PÁGINAS CORRESPONDENTES.



ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA pg.8

01. Carta de sentença de adjudicação compulsória sujeita-se à qualificação registral; ausência de correspondência subjetiva com a cadeia dominial viola o princípio da continuidade; ... (CSMSP – j. 24/04/2026)

02. Adjudicação compulsória. Cabimento na via arbitral (direito patrimonial disponível – lei 9.307/1996, art. 1º); extensão da qualificação registral de títulos arbitrais.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA pg.10

03. Termo de quitação com assinatura eletrônica certificada, encaminhado pelo devedor fiduciante, é título hábil ao cancelamento da AF; dívida de contrato guarda-chuva não averbado ... (CGJSP – j. 18/12/2025)

03. Ausência de *funding* não é causa de cancelamento dos registros de compra e venda e alienação fiduciária por mero requerimento das partes; a propriedade fiduciária resolúvel não s... (CGJSP – j. 24/11/2025)

ARREMATÇÃO E ADJUDICAÇÃO pg.12

04. Ônus indiretamente cancelados pela arrematação não precisam ser mencionados na escritura; dispensa-se a rerratificação, e o Oficial deve registrar o título e promover a averbaçã... (CSMSP – j. 11/06/2025)

05. Arrematação judicial é modo derivado de aquisição da propriedade (*overruling* do entendimento anterior do CSMSP). A carta sujeita-se à qualificação plena, inclusive quanto à cont... (CSMSP – j. 27/05/2025)

COMPRA E VENDA pg.14

07. Após o registro, é inviável escritura de rerratificação que altere elemento essencial do negócio (exclusão de adquirente): o caráter constitutivo do ato (CC/2002, arts. 1.227 e ... (CGJSP – j. 04/09/2025)

08. A qualificação registral não alcança o mérito do negócio; simulação de preço é vício intrínseco dependente de declaração judicial, não de recusa do Oficial. (CSMSP – j. 07/08/2025)

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA pg.16

09. Tema 886/STJ: a responsabilidade por cotas condominiais decorre da relação material (imissão do compromissário na posse + ciência do condomínio), não do registro do compromisso... (CSMSP – j. 27/05/2025)

CONFERÊNCIA DE BENS PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL pg.17

10. A conferência de bens para integralização opera-se em dois momentos: (i) titularidade das cotas e alteração do contrato social – pelo arquivamento na Junta Comercial (Lei 8.934/... (CSMSP – j. 14/11/2025)

SUMÁRIO TEMÁTICO

TOQUE NOS TÍTULOS PARA ACESSAR DIRETAMENTE AS PÁGINAS CORRESPONDENTES.



CONSTRUÇÃO, AMPLIAÇÃO E DEMOLIÇÃO pg.18

11. Habite-se é documento indispensável à averbação de construção; sentença que apenas dispensa pagamento de ISSQN não substitui o ato administrativo municipal que atesta a regulari... (CGJSP — j. 01/12/2025)

DESAPROPRIAÇÃO pg.19

12. Servidão administrativa constituída por decreto não equivale à desapropriação; o decreto e o mapa são títulos hábeis ao registro independentemente de indenização prévia. (CSMSP — j. 31/03/2026)

13. Apossamento administrativo de via pública: as vias podem ser integradas ao patrimônio público, excepcionalmente, por simples destinação, sem necessidade de desapropriação formal... (CGJSP — j. 15/12/2025)

DOAÇÃO pg.21

14. Promessa de doação pura é admissível em convenções de divórcio, separação e dissolução de união estável (causa expandida; *animus donandi* preservado; sem correspectividade sob a ... (CSMSP — j. 23/05/2025)

DÚVIDA REGISTRAL pg.22

15. A dúvida registral é restrita aos atos de registro em sentido estrito; pretensões de averbação seguem como pedido de providências. A natureza administrativa do procedimento, sem... (CGJSP — j. 05/12/2025)

16. Suscitada a dúvida, é obrigatória a notificação prévia do apresentante para impugnação em 15 dias úteis antes da remessa ao juízo competente (NSCGJ, Cap. XX, item 39, IV); regra... (CGJSP — j. 01/08/2025)

EMOLUMENTOS pg.24

17. Caráter normativo. A gratuidade de justiça concedida em processo judicial abrange automaticamente os emolumentos do registro do formal de partilha, sem necessidade de decisão es... (CGJSP — j. 25/11/2025)

18. Comunicação eletrônica de transferência de titularidade às Prefeituras é gratuita para os entes públicos enquanto ausente lei específica (Res. CNJ 547/2024, art. 4.º, par. único... (CGJSP — j. 20/10/2025)

19. A expedição de certidão de matrícula pós-registro exige requerimento expresso do usuário (princípio da rogação, LRP arts. 13 e 16); o art. 206-A, § 2.º, da LRP (Lei 14.382/2022)... (CGJSP — j. 28/08/2025)

HIPOTECA pg.27

20. Perempção trintenária extingue a hipoteca de pleno direito (*usucapio libertatis*); cancelamento independe de certidão de inexistência de execução ou de quitação; única execução o... (CGJSP — j. 15/12/2025)

21. Hipoteca constituída sob redação original do CC/2002 (prazo vintenário) extingue-se pelo prazo vigente à contratação; a Lei n.º 10.931/2004, que ampliou para trinta anos, não re... (CGJSP — j. 12/12/2025)

22. Hipoteca judiciária é efeito anexo da decisão condenatória — independe de mandado, urgência, pedido ou trânsito em julgado, e dispensa liquidez. Mas a especialidade exige estima... (CSMSP — j. 05/09/2025)

SUMÁRIO TEMÁTICO

TOQUE NOS TÍTULOS PARA ACESSAR DIRETAMENTE AS PÁGINAS CORRESPONDENTES:



IMÓVEL RURAL pg. 30

23. Contribuição da CGJSP à CN-CNJ sobre o art. 1.º, § 1.º, da Lei 5.709/1971: o controle formal do quadro societário é insuficiente — sugere-se controle em camadas até o beneficiár... (CGJSP — j. 25/11/2025)

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E CONDOMÍNIOS ESPECIAIS pg.31

24. O patrimônio de afetação deve incidir sobre o terreno e as acessões; procurações com poderes específicos habilitam a incorporadora a submetê-lo ao regime. (CGJSP — j. 30/12/2025)

25. Vagas de garagem em condomínio edilício não podem ser alienadas a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção (CC, art. 1.331, § 1.º). Define-se com... (CSMSP — j. 23/05/2025)

INDISPONIBILIDADE DE BENS pg. 33

26. Cancelamento de construções e indisponibilidades anteriores à arrematação requer ordem judicial específica — vedada a decisão administrativa. A carta de arrematação opera apenas... (CGJSP — j. 25/11/2025)

27. Indisponibilidade impede o registro de títulos translativos formalizados anteriormente, pois a qualificação observa as normas vigentes na data da prenotação (*tempus regit actum*)... (CGJSP — j. 17/11/2025)

28. Indisponibilidade averbada na matrícula impede registro de alienações voluntárias até o efetivo cancelamento por averbação. A CNIB unifica e objetiva a consulta: ainda que o can... (CSMSP — j. 23/05/2025)

29. Indisponibilidade estranha à proprietária tabular e não averbada na matrícula não obsta o registro. Para cessões intermediárias extratabulares, o controle pela CNIB observa o te... (CSMSP — j. 23/05/2025)

ITBI pg.37

30. A fiscalização tributária do Oficial restringe-se à existência do recolhimento do ITBI, não à correção do *quantum*, salvo flagrante irregularidade. À luz do Tema 1113/STJ: a base... (CSMSP — j. 11/12/2025)

LOCAÇÃO PREDIAL pg.38

31. Para registro de contrato de locação nato-digital com cláusula de vigência (LRP, art. 167, I, 3) é obrigatória a assinatura eletrônica qualificada (ICP-Brasil), nos termos do ar... (CSMSP — j. 11/12/2025)

NOVAS TECNOLOGIAS pg.40

32. *Token* digital não representa nem substitui propriedade imobiliária; vedada qualquer anotação que vincule matrícula a *blockchain* enquanto ausente norma federal. (CGJSP — j. 19/12/2025)

PARCELAMENTO DO SOLO pg.41

33. Gleba não se sujeita a desdobro, modalidade privativa do lote; o fracionamento de gleba exige loteamento ou desmembramento com observância da Lei 6.766/1979. (CGJSP — j. 16/12/2025)

34. A aprovação municipal do loteamento (Lei 6.766/1979, art. 12) deve ser atual ao tempo do registro: revogação superveniente entre prenotação e registro impede o ingresso. A preno... (CSMSP — j. 17/09/2025)

SUMÁRIO TEMÁTICO

TOQUE NOS TÍTULOS PARA ACESSAR DIRETAMENTE AS PÁGINAS CORRESPONDENTES. 

PENHORA, ARRESTO, SEQUESTRO E INEFICÁCIA DE ALIENAÇÕES pg.43

35. A declaração de ineficácia por fraude à execução é relativa ao processo em que reconhecida; penhoras em outros processos contra o alienante não podem ser averbadas na matrícula ... (CGJSP — j. 22/04/2026)

36. Penhora sobre fração ideal de unidade não individualizada no fôlio real é inviável; a especialidade objetiva aplica-se sem exceção a títulos judiciais. (CGJSP — j. 26/02/2026)

PRINCÍPIO DA PRIORIDADE pg.45

37. Atendimento prioritário a idosos segue o item 80, “b”, das NSCGJ (prioridade especial aos maiores de 80 anos); a prioridade de atendimento pessoal não prevalece sobre a prioridade... (CGJSP — j. 04/07/2025)

REGIME DE BENS, PACTOS ANTENUPCIAIS E CONTRATOS DE UNIÃO ESTÁVEL. pg.46

38. Comunhão universal admite bens particulares (CC, art. 1.668, I). A função supletiva do regime de bens projeta-se no plano sucessório: existindo bens particulares, separa-se a he... (CSMSP — j. 11/12/2025)

39. Estrangeiros casados no exterior devem comprovar o regime de bens para registrar imóvel no Brasil (NSCGJ, Cap. XX, item 61 e subitem 61.4); o art. 13 da Resolução CNJ n.º 155/20... (CSMSP — j. 15/10/2025)

40. Imóvel adquirido após o trânsito em julgado do capítulo do divórcio é bem particular, ainda que pendente o capítulo da partilha — a cisão dos capítulos da sentença permite trâns... (CGJSP — j. 01/08/2025)

41. A Súmula 377/STF aplica-se apenas à separação obrigatória, não à convencional. Na separação convencional, a comunhão dos aquestos por esforço comum exige prova da participação c... (CSMSP — j. 03/06/2025)

RETIFICAÇÃO DE REGISTRO E GEORREFERENCIAMENTO pg.50

42. Georreferenciamento (LRP, art. 176, §§ 3.º e 4.º) é obrigatório para registro de qualquer transferência de imóvel rural, com base no princípio da especialidade objetiva. A quali... (CSMSP — j. 27/04/2026)

43. A retificação administrativa do art. 213, II, da LRP é procedimento progressivo: fora das hipóteses de recusa imediata, exigências por complementação ou correção dos trabalhos t... (CGJSP — j. 15/12/2025)

44. O cancelamento da prenotação extingue o procedimento de retificação: documentos podem ser reaproveitados em nova prenotação, mas notificações e publicações devem ser refeitas. A... (CGJSP — j. 05/12/2025)

SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO pg.54

45. A carta de sentença de divórcio que homologa partilha consensual com reconhecimento de esforço comum é título idôneo ao registro, mesmo sob separação convencional. A declaração ... (CSMSP — j. 03/06/2025)

46. Sentença homologatória de divórcio/separação supre escritura pública; o *pactum de donando* na partilha comporta execução específica; donatários capazes devem manifestar aceitação. (CSMSP — j. 23/05/2025)

SUMÁRIO TEMÁTICO

TOQUE NOS TÍTULOS PARA ACESSAR DIRETAMENTE AS PÁGINAS CORRESPONDENTES



SERVIDÕES pg.56

47. Servidão ambiental não registrada tem eficácia obrigacional entre as partes, mas não produz efeito real *erga omnes*; nulidade da matrícula impõe cancelamento de ofício. (CGJSP — j. 20/01/2026)

TRANSMISSÃO CAUSA MORTIS pg.57

48. Bem herdado com cláusula de incomunicabilidade é particular e não integra o patrimônio coletivo, ainda na comunhão universal (CC, art. 1.668, I). Forma-se acervo apartado: cõnju... (CSMSP — j. 11/12/2025)

USUCAPIÃO pg.58

49. A usucapião extraordinária funda-se na posse, não no direito à posse: dispensa justo título e boa-fé, admitindo-se até que o possuidor conheça os vícios da posse (CC/2002, art. ... (CSMSP — j. 11/12/2025)

50. Usucapião extrajudicial de bem da massa falida — impugnação fundamentada da proprietária tabular falida sobre o tempo de posse impede o prosseguimento; bens da massa não são sus... (CSMSP — j. 01/10/2025)

51. A posse indireta exercida *animus domini* é apta à usucapião (teoria objetiva — CC, art. 1.196). No desdobramento vertical, possuidor mediato e imediato detêm posses reais e convi... (CSMSP — j. 24/09/2025)

52. Sentença arbitral declaratória de usucapião não pode ingressar no fólio real. A justiça arbitral não tem competência para a matéria: efeitos *erga omnes*, ordem pública e numerus ... (CSMSP — j. 05/09/2025)

53. Usucapião extrajudicial. Bloqueio judicial da matrícula não impede o reconhecimento. Parcelamento irregular do solo: notificação apenas dos confinantes de fato, identificados na ata notarial.

CRÉDITOS pg.64



01. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA — CARTA DE SENTENÇA — QUALIFICAÇÃO REGISTRAL — AUSÊNCIA DE CORRESPONDÊNCIA SUBJETIVA COM A CADEIA DOMINIAL — PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE — COISA JULGADA *INTER PARTES* — ÓBICE MANTIDO

TESE E FUNDAMENTOS

A origem judicial do título não implica ingresso automático no fôlio real: a carta de sentença extraída de ação de adjudicação compulsória sujeita-se ao exame de qualificação registral, cabendo ao Oficial verificar a legalidade formal e a observância dos princípios que regem os registros públicos (Lei 8.935/1994, art. 28; NSCGJ, Cap. XX, item 117). A qualificação negativa não ofende a coisa julgada nem reexamina o mérito da sentença: a eficácia da decisão judicial opera *inter partes*, ao passo que o fenômeno registral projeta efeitos *erga omnes*, alcançando terceiros estranhos à lide. A ausência de correspondência subjetiva entre os réus da ação de adjudicação e os titulares constantes da cadeia dominial viola o *princípio da continuidade* (LRP, arts. 195 e 237), constituindo óbice legítimo ao registro. O fato de o compromisso de compra e venda não precisar estar registrado para o exercício do direito à adjudicação compulsória (STJ, Súmula 239; CC/2002, art. 1.418) não afasta as normas *de ordem pública* que regem os Registros Públicos.

EM SUMA

Carta de sentença de adjudicação compulsória sujeita-se à qualificação registral; ausência de correspondência subjetiva com a cadeia dominial viola o *princípio da continuidade*; coisa julgada opera *inter partes* e não alcança terceiros estranhos à lide.

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1116276-20.2025.8.26.0100, Rel. Des.^a Silvia Rocha, j. 24/04/2026.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- LRP, arts. 195 e 237
- Lei 8.935/1994, art. 28
- NSCGJ, Cap. XX, item 117
- CC/2002, art. 1.418
- CPC, art. 506
- CF/1988, art. 5.º, XXXVI

Provimentos / Precedentes / Súmulas:

- STJ, Súmula 239

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

02. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA — CABIMENTO NA VIA ARBITRAL (DIREITO PATRIMONIAL DISPONÍVEL — LEI 9.307/1996, ART. 1.º; PRINCÍPIO KOMPETENZ-KOMPETENZ — LEI 9.307/1996, ART. 8.º, PARÁGRAFO ÚNICO) — LIMITE Oponível; INEFICÁCIA DA SENTENÇA ARBITRAL EM FACE DE TERCEIRO NÃO SUBMETIDO À CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM (CREADOR FIDUCIÁRIO) — NECESSIDADE DE PRÉVIO CANCELAMENTO DO GRAVAME POR TERMO DE QUITAÇÃO (LEI 9.514/1997, ART. 25, §§ 1.º E 2.º) OU DE DECISÃO (JUDICIAL OU ARBITRAL) PROLATADA EM PROCESSO COM REGULAR CONTRADITÓRIO

TESE E FUNDAMENTOS

(i) Interesse recursal e cabimento da via administrativa: a regra de que a aceitação parcial das exigências afasta o prosseguimento da dúvida quanto às demais comporta exceção quando o óbice impugnado repercute no próprio cabimento da via extrajudicial — o título sequer pode ser reapresentado, justificando a apreciação de mérito. (ii) Bloqueio judicial e usucapião extrajudicial: o bloqueio judicial da matrícula não impede o reconhecimento extrajudicial da usucapião, pois, sendo aquisição originária fundada em atos possessórios, o gravame não obsta a aquisição do direito quando não constitui, por si só, obstáculo fático ao exercício manso e pacífico da posse (CNN/CNJ, art. 411; NSCGJ, Cap. XX, t. II, item 418.19). O registro da usucapião, contudo, não extingue o bloqueio, que deve constar da nova matrícula, cabendo à parte postular o cancelamento perante a autoridade que o decretou (CNN/CNJ, art. 418; NSCGJ, itens 424 e 424.1). Reforço teleológico: bloqueio fundado em tutela coletiva para proteger consumidores-adquirentes não pode ser invertido contra o próprio adquirente. (iii) Identificação dos confrontantes em parcelamento irregular: no regime do item 418.15, Cap. XX, t. II, das NSCGJ, a notificação pode restringir-se aos co-proprietários ocupantes dos lotes confrontantes quando identificados na ata notarial; à falta dessa identificação, notificam-se todos os co-proprietários. A falta inicial, todavia, não inviabiliza a via administrativa quando os confrontantes são identificáveis — admite-se ata notarial complementar (NSCGJ, item 416.14), podendo a anuência ser manifestada a qualquer tempo, inclusive no curso do procedimento (NSCGJ, item 418.7).

EM SUMA

O bloqueio judicial da matrícula não impede a usucapião extrajudicial (CNN/CNJ, art. 411; NSCGJ, item 418.19), mas persiste na nova matrícula, cabendo cancelamento à autoridade que o decretou. Em parcelamento irregular do solo, a notificação restrita aos confrontantes pressupõe identificação na ata notarial (NSCGJ, item 418.15); a falta inicial dessa identificação não inviabiliza a via administrativa quando os confrontantes são identificáveis — admite-se ata notarial complementar (NSCGJ, itens 416.14 e 418.7). Exigência que repercute no cabimento da via extrajudicial autoriza a apreciação de mérito da dúvida, mesmo havendo aceitação parcial de outras exigências.

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1116276-20.2025.8.26.0100, Rel. Des.^a Silvia Rocha, j. 24/04/2026.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- CNN/CNJ, art. 411; CNN/CNJ, art. 418
- NSCGJ, Cap. XX, t. II, itens 416.14; 417; 417.3; 418.7; 418.15; 418.19; 424; 424.1.

03. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA — CANCELAMENTO — TERMO DE QUITAÇÃO — ASSINATURA ELETRÔNICA — LEGITIMIDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE — CONTRATO GUARDA-CHUVA

TESE E FUNDAMENTOS

O termo de quitação emitido pelo credor fiduciário, ainda que encaminhado ao Oficial pelo devedor fiduciante, é título hábil e suficiente para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, nos termos do art. 25, § 2.º, da Lei 9.514/1997 e do item 231 do Cap. XX das NSCGJ. É desnecessária a apresentação de procuração outorgada ao subscritor quando a assinatura for eletrônica com certificação digital (ICP Brasil — Padrão A3), validada no portal de assinaturas do próprio banco credor. O termo de quitação que faz referência expressa e sem ressalvas às cédulas de crédito garantidas pela alienação fiduciária registrada na matrícula vincula o Oficial ao cancelamento; a alegação de existência de outras operações pendentes — inclusive sob o regime de contrato guarda-chuva (Lei 13.476/2017, art. 6.º) — não tem respaldo quando o contrato invocado é diverso dos que constam do registro e não há aditivo averbado que o vincule.

EM SUMA

Termo de quitação com assinatura eletrônica certificada, encaminhado pelo devedor fiduciante, é título hábil ao cancelamento da AF; dívida de contrato guarda-chuva não averbado não obsta o cancelamento.

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 1002438-25.2025.8.26.0642, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 18/12/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- Lei 9.514/1997, art. 25, §§ 1.º e 2.º
- Lei 13.476/2017, art. 6.º
- LRP, art. 250
- NSCGJ, Cap. XX, itens 132 e 231

04. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA — PEDIDO DE CANCELAMENTO POR AUSÊNCIA DE *FUNDING* — INVIABILIDADE — DISTRATO COMO ÚNICA VIA — PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA NÃO SE DESCONSTITUI POR MERO REQUERIMENTO

TESE E FUNDAMENTOS

A ausência de *funding* para o financiamento, quando não estipulada como condição resolutiva expressa no contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia, não autoriza o cancelamento dos registros conexos — averbação de cancelamento parcial de hipoteca, registro da venda e compra e registro da alienação fiduciária — por simples requerimento das partes intervenientes. A propriedade fiduciária, ainda que resolúvel, é direito real autônomo titularizado pelo credor fiduciário (Lei 9.514/1997, arts. 22 e 23) e seu cancelamento não se opera por mera manifestação bilateral de vontade fundada em fato superveniente extracontratual. Tampouco se pode dissociar o cancelamento da garantia fiduciária do cancelamento do registro da própria compra e venda que lhe deu suporte: a controvérsia, embora envolva direitos reais de garantia, na essência diz respeito ao registro do contrato translativo. O distrato (CC/2002, art. 472), em forma compatível com a do contrato originário (CC/2002, art. 427), é a via adequada — gerando nova transferência com efeitos *ex nunc* e nova tributação, em proteção a eventuais terceiros e à segurança jurídica registral.

EM SUMA

Ausência de *funding* não é causa de cancelamento dos registros de compra e venda e alienação fiduciária por mero requerimento das partes; a propriedade fiduciária resolúvel não se desconstitui por manifestação bilateral. Solução: distrato (CC/2002, art. 472), com nova tributação e efeitos *ex nunc*.

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 1086503-27.2025.8.26.0100, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 24/11/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- Lei 9.514/1997, arts. 22 e 23
- LRP, arts. 250, II; e 252
- CC/2002, arts. 472 e 427

05. ESCRITURA PÚBLICA — MENÇÃO A ÔNUS — CANCELAMENTO INDIRETO POR ARREMATACÃO — DISPENSA DE RERRATIFICAÇÃO — AVERBAÇÃO DE HIGIENIZAÇÃO

TESE E FUNDAMENTOS

A escritura pública deve mencionar os ônus e direitos reais sobre coisa alheia constantes da matrícula, mas somente os subsistentes e dotados de eficácia — não os já cancelados direta ou indiretamente. O registro da carta de arrematação opera o cancelamento indireto dos ônus anteriores (hipotecas, penhora e arrendamento rural), extinguindo-os de pleno direito: a hipoteca extingue-se pela excussão (CC/2002, art. 1.499, VI); a penhora desvincula-se do bem como efeito colateral da expropriação; o arrendamento rural, não exercido o direito de preferência nem requerida a adjudicação no prazo legal, torna-se igualmente ineficaz. Cancelados indiretamente os ônus, a escritura que declara a inexistência de gravames é exata, dispensando-se a rerratificação como condição de registro. O Oficial deve registrar o título e, em seguida, promover o cancelamento direto dos ônus remanescentes mediante *averbação de higienização*, que visa eliminar quaisquer dúvidas sobre a ineficácia dos gravames alcançados pela arrematação.

EM SUMA

Ônus indiretamente cancelados pela arrematação não precisam ser mencionados na escritura; dispensa-se a rerratificação, e o Oficial deve registrar o título e promover a *averbação de higienização* dos gravames alcançados.

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1000833-56.2023.8.26.0111, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 11/06/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- CC/2002, art. 1.499, VI
- LRP, art. 230
- Lei 7.433/1985, art. 1.º, § 2.º
- Decreto 93.240/1986, art. 1.º, IV, §§ 1.º e 3.º
- NSCGJ, t. II, Cap. XX, item 60, c e e

ARREMATACÃO E ADJUDICAÇÃO

06. ARREMATACÃO JUDICIAL — MODO DERIVADO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE — SUJEIÇÃO DA CARTA DE ARREMATACÃO À QUALIFICAÇÃO REGISTRAL PLENA — PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE — NECESSIDADE DE IDENTIDADE SUBJETIVA ENTRE EXECUTADO E TITULAR DO DOMÍNIO CONSTANTE DA MATRÍCULA — SUPERACÃO (OVERRULING) DE ENTENDIMENTO ANTERIOR DO CSMSP QUE RECONHECIA A ARREMATACÃO COMO MODO ORIGINÁRIO

TESE E FUNDAMENTOS

A arrematação judicial constitui *modo derivado* de aquisição da propriedade imobiliária. O critério distintivo entre aquisição derivada e originária é estrutural: derivada é a aquisição que pressupõe, em seu suporte fático, a existência do direito por adquirir; originária, a que dele independe (Josué Modesto Passos). Na arrematação, há vínculo essencial entre o direito adjudicado e o direito preexistente do arrematado — sem a propriedade primitiva, a arrematação seria juridicamente impossível. *Inexistência* de relação negocial entre o antigo proprietário e o arrematante, distinção entre o conteúdo do direito anterior e do adquirido, ou extinção de restrições e limitações são *circunstâncias* que podem ocorrer, mas *não pertencem à essência* da aquisição originária. Como *modo derivado*, a carta de arrematação sujeita-se à *qualificação registral plena* — inclusive quanto ao *princípio da continuidade* —, sendo seu registro *inadmissível* quando o executado/arrematado não figura como titular do domínio na matrícula (LRP, arts. 195 e 237). Registra-se o *overruling*: o CSMSP, em momento anterior, reconheceu a arrematação/adjudicação como modo originário; tal entendimento *não prevaleceu* e foi superado, prevalecendo a qualificação como *modo derivado*. Solução para o impasse advindo do Tema Repetitivo 886/STJ — que, em determinadas hipóteses, exclui o titular do domínio do polo passivo, substituindo-o pelo compromissário comprador imitido na posse —: aplicação por analogia do art. 799, inc. IV, do CPC, com *intimação do promitente vendedor titular do domínio* dos atos expropriatórios, providência que assegura o contraditório do proprietário tabular sem incluí-lo no polo passivo, superando o óbice da continuidade registral. Não se cuida, propriamente, de exceção à continuidade, mas do reconhecimento de que certos atos são relativamente ineficazes ou de que terceiros são responsáveis patrimoniais sem serem devedores. Precedente confirmado: CSMSP, Apelação Cível 1004827-28.2021.8.26.0543, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 20/06/2024.

EM SUMA

Arrematação judicial é *modo derivado* de aquisição da propriedade (*overruling* do entendimento anterior do CSMSP). A carta sujeita-se à qualificação plena, inclusive quanto à continuidade (LRP, arts. 195 e 237). Antinomia com o Tema 886/STJ resolve-se pela intimação *analogica* do titular do domínio (CPC, art. 799, inc. IV), preservando-lhe o contraditório sem inclusão no polo passivo.

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1008478-97.2025.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 27/05/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- LRP, arts. 195 e 237
- CPC, arts. 506; e 799, inc. IV
- CF/1988, art. 5.º, LIV e LV

Provimentos / Precedentes / Súmulas:

- NSCGJ, t. II, Cap. XX, item 47
- STJ, Tema Repetitivo 886

07. COMPRA E VENDA — ESCRITURA PÚBLICA DE RERRATIFICAÇÃO QUE EXCLUI ADQUIRENTE — ALTERAÇÃO DE ELEMENTO ESSENCIAL DO NEGÓCIO JURÍDICO APÓS O REGISTRO — INVIABILIDADE NA VIA ADMINISTRATIVA — CARÁTER CONSTITUTIVO DO REGISTRO

TESE E FUNDAMENTOS

A retificação para alteração de elementos essenciais do negócio jurídico — como as partes e o objeto — *não pode* ser admitida na via administrativa após o ingresso do título no fôlio real. A escritura de rerratificação, embora forma legítima de correção do negócio quando lavrada por todas as partes, somente produz efeito retificador endorregistral até o momento do ingresso da transmissão de direito real sobre imóvel: a partir do registro, dado seu caráter constitutivo (CC/2002, arts. 1.227 e 1.245), não há como alterar retroativamente os efeitos consolidados, sendo inviável a subtração de elemento substancial do pacto original (no caso, exclusão de coadquirente). A solução do conflito entre vontade real e vontade declarada repousa na teoria da confiança (*Vertrauenstheorie*) e na cláusula geral da *boa-fé* (CC/2002, art. 422), prevalecendo a declaração para proteger terceiros que nela confiaram. A alteração de copropriedade após o registro depende da decretação de invalidade pela *via judicial* (CC/2002, art. 1.245, § 2.º). Tampouco cabe averbação de aquisição exclusiva por recursos próprios — expediente que, na jurisprudência da CGJSP, é admitido apenas no regime da comunhão parcial de bens (CC/2002, arts. 1.658 e 1.659, I), por relevância patrimonial à correta interpretação dos efeitos do registro, e *jamaís* para alterar a titularidade do domínio em hipótese de copropriedade no regime da separação total. Por princípio da legalidade (acesso restrito a títulos com ressonância jurídico-real, na lição de Afrânio de Carvalho), a retificação de registro relativo a imóvel já transmitido a terceiro também carece de interesse registral atual.

EM SUMA

Após o registro, é inviável escritura de rerratificação que altere elemento essencial do negócio (exclusão de adquirente): o caráter constitutivo do ato (CC/2002, arts. 1.227 e 1.245) impõe a via judicial.

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 1064572-45.2024.8.26.0506, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 04/09/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- CC/2002, arts. 422; 1.227; 1.245; 1.245, § 2.º; 1.658; e 1.659, I
- NSCGJ, Cap. XVI, item 55

08. COMPRA E VENDA — SIMULAÇÃO DE PREÇO — LIMITES DA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL — RESERVA DE JURISDIÇÃO

TESE E FUNDAMENTOS

A qualificação registral é atribuição fundamental, obrigatória e vinculada ao princípio da legalidade, mas seu âmbito é estritamente delimitado ao exame dos elementos atinentes à registrabilidade dos títulos. O Oficial não pode ultrapassar essa fronteira para ingressar no mérito do negócio jurídico, reservado à esfera jurisdicional. A simulação, como vício do negócio jurídico (CC/2002, art. 167, § 1.º, II), requer apuração em processo contencioso, com contraditório e ampla defesa. A escritura pública formalmente regular, lavrada por livre manifestação de vontade, merece acesso ao fôlio real; eventual nulidade intrínseca deve ser declarada judicialmente.

EM SUMA

A qualificação registral não alcança o mérito do negócio; simulação de preço é vício intrínseco dependente de declaração judicial, não de recusa do Oficial.

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1000710-27.2024.8.26.0595, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 07/08/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- CC/2002, arts. 167, § 1.º, II, e 422
- NSCGJ, Cap. XX, item 38

09. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA NÃO REGISTRADO — TEMA REPETITIVO 886/STJ — LEGITIMIDADE PASSIVA DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR IMITIDO NA POSSE PARA COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS — ANTINOMIA COM O PRINCÍPIO REGISTRAL DA CONTINUIDADE — SOLUÇÃO: INTIMAÇÃO DO PROMITENTE VENDEDOR TITULAR DO DOMÍNIO (CPC, ART. 799, INC. IV) — PRESERVAÇÃO DO CONTRADITÓRIO DO PROPRIETÁRIO TABULAR SEM INCLUSÃO NO POLO PASSIVO

TESE E FUNDAMENTOS

O Tema Repetitivo 886 do STJ firmou que a responsabilidade pelas obrigações condominiais decorre da relação jurídica material com o imóvel — imissão na posse pelo promissário comprador e ciência inequívoca do condomínio acerca da transação —, e não do registro do compromisso de venda e compra. Configurados esses pressupostos, exclui-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas relativas ao período de posse exercida pelo promissário, ainda que o compromisso não esteja registrado. Daí surge antinomia registral: a execução tramita exclusivamente contra o promissário comprador imitido na posse, mas o imóvel objeto da expropriação permanece formalmente registrado em nome do promitente vendedor — viola-se, no plano registral, o princípio da continuidade (LRP, arts. 195 e 237) e os limites subjetivos da coisa julgada (CPC, art. 506). Solução técnica proposta pelo CSMSP: intimação do promitente vendedor titular do domínio, dos atos expropriatórios, por aplicação analógica do art. 799, inc. IV, do CPC. O promitente vendedor, à luz do Tema 886, não é devedor; mas, como o imóvel formalmente registrado em seu nome será levado à excussão, a intimação assegura o seu contraditório e ampla defesa sem incluí-lo no polo passivo da execução. Para registro da carta de arrematação, são alternativas válidas: (i) o prévio registro do compromisso de venda e compra na matrícula do imóvel — o que pressupõe a apresentação do instrumento em via original; ou (ii) a intimação do promitente vendedor nos termos do art. 799, inc. IV, do CPC, instruindo-se a carta de arrematação com cópia das peças processuais comprobatórias. Não atendida nenhuma das alternativas, persiste o óbice da quebra da continuidade, com consequente desqualificação do título.

EM SUMA

Tema 886/STJ: a responsabilidade por cotas condominiais decorre da relação material (imissão do promissário na posse + ciência do condomínio), não do registro do compromisso. Antinomia com a continuidade registral (LRP, arts. 195 e 237) ao se buscar o registro da carta de arrematação. Solução: intimação do promitente vendedor (CPC, art. 799, inc. IV) — alternativa ao registro prévio do compromisso — para preservar contraditório sem inclusão no polo passivo.

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1008478-97.2025.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 27/05/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- LRP, arts. 195 e 237
- CPC, arts. 506; e 799, inc. IV
- CC/2002, art. 1.418

Provimentos / Precedentes / Súmulas:

- STJ, Tema Repetitivo 886
- NSCGJ, t. II, Cap. XX, item 47

10. CONFERÊNCIA DE BENS PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL — DISTINÇÃO ENTRE O APERFEIÇOAMENTO DA TITULARIDADE DAS COTAS (ARQUIVAMENTO NA JUNTA COMERCIAL) E A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL PELA SOCIEDADE (REGISTRO NO FÓLIO REAL) — CERTIDÃO DA JUCESP COMO TÍTULO TRANSLATIVO HÁBIL — EXIGÊNCIA DO REGISTRO COMO MODO AQUISITIVO — ADMISSIBILIDADE DA CISÃO DO TÍTULO QUANDO A INTEGRALIZAÇÃO ENVOLVA MAIS DE UM IMÓVEL (ITEM 104.1, CAP. XX, T. II, NSCGJ)

TESE E FUNDAMENTOS

A integralização do capital social mediante conferência de bens, ainda que envolva imóveis, opera-se em dois momentos jurídicos distintos e sucessivos. Primeiro, o aperfeiçoamento da titularidade das cotas sociais e da alteração do contrato social (inclusive aumento de capital): essas consequências decorrem do arquivamento do instrumento contratual na Junta Comercial competente (Lei 8.934/1994, art. 32, inc. II, alínea "a") — ato perfeito e acabado por força da própria normativa do registro mercantil, sem dependência da inscrição no fôlio real. Segundo, a aquisição, pela sociedade, da propriedade dos imóveis conferidos: essa ocorre apenas e exclusivamente com o registro do título translativo no Oficial de Registro de Imóveis competente, em atenção ao princípio constitutivo do art. 1.245 do Código Civil. A certidão dos atos de constituição e alteração das sociedades mercantis, expedida pela Junta Comercial em que arquivados (Lei 8.934/1994, art. 64), é o documento hábil à transferência imobiliária — mas não substitui, dispensa ou supre o ato registral. A doutrina é confirmada pelo STJ (REsp 1.743.088-PR, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 3.^a Turma, j. 12/03/2019): enquanto não operado o registro do título translativo, o bem objeto de integralização não compõe o patrimônio da sociedade empresarial. É plenamente cindível o título quando a integralização envolva mais de um imóvel: cada bem conferido constitui contrato autônomo de transmissão à sociedade, sem nexo de interdependência ou de subordinação entre si — caracterizando mera junção contratual, não coligação. A simples aglutinação dos negócios em um mesmo instrumento não tem o condão de torná-los incindíveis; do contrário, o regime registral seria distinto se a conferência houvesse sido lavrada em vários instrumentos separados, sem fundamento substancial. Aplica-se diretamente o item 104.1, Cap. XX, t. II, das NSCGJ: óbice remanescente a um dos imóveis (v.g., pendência de tributo, exigência específica do imóvel da União) não obsta o ingresso dos demais, salvo intenção contrária das partes ou dedução em razão da causa do negócio.

EM SUMA

A conferência de bens para integralização opera-se em dois momentos: (i) titularidade das cotas e alteração do contrato social — pelo arquivamento na Junta Comercial (Lei 8.934/1994, art. 32, II, "a"); (ii) propriedade dos imóveis pela sociedade — só com o registro no RI (CC/2002, art. 1.245). É cindível o título quando envolva vários imóveis (item 104.1, Cap. XX, t. II, NSCGJ): cada bem é contrato autônomo, e óbice quanto a um deles não obsta o ingresso dos demais.

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1019178-68.2024.8.26.0068, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 14/11/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- CC/2002, arts. 985, 1.150 e 1.245
- Lei 8.934/1994, arts. 32, inc. II, alínea "a"; e 64
- LRP, art. 169

Provimentos / Precedentes / Súmulas:

- NSCGJ, t. II, Cap. XX, item 104.1

11. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO — HABITE-SE COMO DOCUMENTO INDISPENSÁVEL — SENTENÇA QUE DISPENSA ISSQN NÃO SUBSTITUI O HABITE-SE

TESE E FUNDAMENTOS

A averbação de construção depende da apresentação de habite-se, certificado de conclusão de obra ou documento equivalente expedido pela prefeitura, pois o habite-se é o ato administrativo final que atesta a conformidade da obra com a legislação urbanística, edilícia e sanitária do Município, no exercício do poder de polícia. Sentença judicial que apenas determina a expedição do habite-se independentemente do pagamento de ISSQN não substitui o documento, porque se restringe à questão tributária e remete ao Município o exame técnico-administrativo que lhe compete; admitir a averbação sem o controle administrativo prévio implicaria atribuir ao registrador competência técnica que não detém para atestar a regularidade da obra.

EM SUMA

Habite-se é documento indispensável à averbação de construção; sentença que apenas dispensa pagamento de ISSQN não substitui o ato administrativo municipal que atesta a regularidade urbanística, edilícia e sanitária da obra (NSCGJ/SP, Cap. XX, item 120.3; LRP, art. 167, II, item 4).

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 1035590-68.2025.8.26.0576, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 01/12/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- NSCGJ/SP, Cap. XX, item 120.3
- LRP, art. 167, II, item 4
- Lei 13.865/2019

12. DESAPROPRIAÇÃO EXTRAJUDICIAL — SERVIDÃO ADMINISTRATIVA — PRAZO DE CADUCIDADE — TÍTULO HÁBIL AO REGISTRO — DISTINÇÃO EM RELAÇÃO À DESAPROPRIAÇÃO

TESE E FUNDAMENTOS

A servidão administrativa é restrição ao direito de propriedade que não implica transferência do domínio, distinguindo-se essencialmente da desapropriação. O decreto expropriatório que constitui servidão e o respectivo mapa ou planta são títulos hábeis ao registro no Registro de Imóveis, independentemente de indenização prévia, pois a obrigação indenizatória não é condição de validade do ato constitutivo da servidão, mas apenas de sua eficácia patrimonial. Não se aplicam à servidão administrativa as exigências próprias da desapropriação plena, como imissão na posse mediante depósito.

EM SUMA

Servidão administrativa constituída por decreto não equivale à desapropriação; o decreto e o mapa são títulos hábeis ao registro independentemente de indenização prévia.

REFERÊNCIA

CSMSP—Apelação Cível 1000550-67.2025.8.26.0368, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 31/03/2026.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- DL 3.365/1941, arts. 5.º e 34
- LRP, art. 167, I, item 6
- CC/2002, arts. 1.378 e ss.

13. APOSSAMENTO ADMINISTRATIVO DE VIA PÚBLICA — INTEGRAÇÃO POR SIMPLES DESTINAÇÃO — DISPENSA DE DESAPROPRIAÇÃO FORMAL — NOTIFICAÇÕES OBRIGATÓRIAS DO MUNICÍPIO, DOS PRÉDIOS DOMINANTES EM SERVIDÃO E DA PROCURADORIA DO ESTADO

TESE E FUNDAMENTOS

As vias públicas podem ser integradas ao patrimônio público, excepcionalmente, por simples destinação — vale dizer, pela transformação da propriedade privada em via pública sem oportuna oposição do particular —, tomando-se irreivindicáveis pelos primitivos proprietários, independentemente de transcrição ou de qualquer formalidade administrativa. Quando o titular do domínio reconhece esse apossamento administrativo e pretende preservá-lo, é dispensável a desapropriação formal, bastando a manifestação do município no procedimento de retificação, em que terá oportunidade de apontar eventual incongruência entre o traçado da rua implantada e a descrição informada nos trabalhos técnicos. Tratando-se de área afetada por servidão de passagem, direito real de que são titulares os proprietários dos prédios dominantes, estes também deverão ser notificados, salvo se houver anuência prévia. Quanto à participação do Estado em razão de confrontação com curso d'água, a questão é complexa e demanda análise pelo registrador à luz do Código de Águas (Decreto 24.643/1934): nascentes que constituam, por si só, o *caput fluminis*, ou braços de correntes públicas que influam na navegabilidade ou fluatibilidade, são águas públicas (art. 2.º), atraindo o interesse do Estado para fins registrais ainda que não navegáveis; correntes não navegáveis ou fluatíveis são águas comuns (art. 7.º); por exclusão, são particulares as nascentes e águas situadas em terrenos particulares quando não enquadradas nas demais categorias (art. 8.º). Em córrego com fluxo inexpressivo, basta a notificação do município; havendo dúvida fundamentada, exige-se notificação da Procuradoria do Estado. Para o devido controle de disponibilidade, os trabalhos técnicos devem descrever todo o imóvel retificando, com a faixa apossada perfeitamente delimitada, a fim de permitir a divisão do imóvel em duas matrículas distintas e a oportuna regularização do domínio público (precedente: Parecer 366/2017-E).

EM SUMA

Apossamento administrativo de via pública: as vias podem ser integradas ao patrimônio público, excepcionalmente, por simples destinação, sem necessidade de desapropriação formal quando o titular reconhece o apossamento e pretende preservá-lo; obrigatória a notificação do município (manifestação técnica), dos prédios dominantes em servidão de passagem e, conforme o enquadramento do curso d'água no Código de Águas, da Procuradoria do Estado.

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 1000078-91.2025.8.26.0586, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 15/12/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- LRP, arts. 213, II; e 213, § 7.º
- Decreto 24.643/1934, arts. 2.º, 7.º e 8.º
- NSCGJ, Cap. XX, subitem 136.10

14. DOAÇÃO — PROMESSA DE DOAÇÃO PURA — RELAÇÕES DE FAMÍLIA — DIVÓRCIO — SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA — ITCMD — FISCALIZAÇÃO PELO OFICIAL

TESE E FUNDAMENTOS

A promessa de doação pura, embora em regra vedada, por confrontar com o *animus donandi* (livre atribuição de uma vantagem patrimonial sem contraprestação) ínsita à doação, é de ser admitida nas relações de direito de família, em especial, em convenções de divórcio, separação ou dissolução de união estável. A doação, nesses casos, é prometida no bojo de uma transação, em ambiente identificado por concessões recíprocas, em proveito da paz familiar e social, e para prevenir litígios futuros; apresenta uma causa expandida (fim concreto alargado) em cotejo com a de atomizada doação pura (sem corromper a liberalidade), daí sua aceitabilidade, e a de sua tutela específica. Não há falar em desnaturalização da doação pura, pois, sob a perspectiva dos terceiros/donatários, não há corespectividade. A sentença homologatória de separação, divórcio ou dissolução de união estável constitui documento público, logo, supre a escritura, dispensando qualquer ato notarial subsequente. O entendimento jurisprudencial é no sentido de que, em tais casos, a promessa de doação na verdade já configura a liberalidade, independentemente de contrato de doação posterior. A aceitação dos donatários capazes é exigível para fins de registro — por inaplicável a regra do art. 543 do CC, que dispensa a aceitação apenas dos absolutamente incapazes —, devendo ser formalizada por termo de consentimento apresentado juntamente com o formal de partilha.

EM SUMA

Promessa de doação pura é admissível em convenções de divórcio, separação e dissolução de união estável (causa expandida; *animus donandi* preservado; sem corespectividade sob a perspectiva dos donatários); sentença homologatória supre a escritura e configura desde logo a liberalidade; aceitação dos donatários capazes é exigível (CC, art. 543 *a contrario sensu*).

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1009444-43.2022.8.26.0269, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 23/05/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- CF/1988, art. 155, I
- CC/2002, arts. 108, 421, 481, 538, 541, 543, 1.227 e 1.245
- CTN, arts. 134, VI e 173, *caput*, I
- LRP, art. 289
- CPC/2015, art. 648, II
- NSCGJ, t. II, subitem 117.1 do Cap. XX

15. DÚVIDA REGISTRAL — PERTINÊNCIA RESTRITA AOS ATOS DE REGISTRO EM SENTIDO ESTRITO — AVERBAÇÃO ENSEJA PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS — COMPETÊNCIA RECURSAL — NATUREZA ADMINISTRATIVA DO PROCEDIMENTO — DESCABIMENTO DE TUTELA DE URGÊNCIA OU EFEITO RECURSAL ATIVO

TESE E FUNDAMENTOS

O procedimento de dúvida registral é pertinente apenas quando o ato pretendido for suscetível de registro em sentido estrito; pretensões cujo ato colimado seja de averbação devem ser veiculadas como pedido de providências. A competência recursal segue essa distinção: das dúvidas suscetíveis de apelação cabe recurso ao Conselho Superior da Magistratura (DLCE 03/1969, art. 64, inc. VI; RITJSP, art. 16, inc. IV); das decisões de primeiro grau em pedidos de providências cabe recurso administrativo à Corregedoria Geral da Justiça (CJESP, art. 246). A natureza administrativa do procedimento, em que não há lide, afasta a possibilidade de concessão de tutela antecipada ou de atribuição de efeito recursal ativo.

EM SUMA

A dúvida registral é restrita aos atos de registro em sentido estrito; pretensões de averbação seguem como pedido de providências. A natureza administrativa do procedimento, sem lide, afasta tutela antecipada e efeito recursal ativo.

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 1110256-13.2025.8.26.0100, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 05/12/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- CJESP, art. 246
- DLCE 03/1969, art. 64, inc. VI
- RITJSP, art. 16, inc. IV

16. DÚVIDA REGISTRAL — NOTIFICAÇÃO OBRIGATÓRIA DO APRESENTANTE PARA IMPUGNAÇÃO ANTES DA REMESSA AO JUÍZO COMPETENTE — APLICAÇÃO AO PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS

TESE E FUNDAMENTOS

Suscitada a dúvida registral, o Oficial deve notificar o apresentante para impugná-la no prazo de 15 dias úteis, fornecendo cópia da suscitação, antes da remessa do título e dos documentos ao juízo competente (NSCGJ, Cap. XX, item 39, IV e V). Por força do subitem 39.7, essas disposições aplicam-se também ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis (pedido de providências) de competência recursal da Corregedoria Geral da Justiça (Lei Estadual 3.947/1983, art. 246). A omissão dessa notificação configura falha procedimental, sujeita a alerta ao Oficial — embora não acarrete nulidade quando, no caso concreto, não houver demonstração de prejuízo (instrumentalidade e economia processual).

EM SUMA

Suscitada a dúvida, é obrigatória a notificação prévia do apresentante para impugnação em 15 dias úteis antes da remessa ao juízo competente (NSCGJ, Cap. XX, item 39, IV); regra extensiva ao pedido de providências (subitem 39.7).

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 1001885-78.2024.8.26.0620, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 01/08/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- NSCGJ, Cap. XX, item 39
- NSCGJ, Cap. XX, subitem 39.7
- Lei Estadual 3.947/1983, art. 246

17. EMOLUMENTOS — GRATUIDADE DA JUSTIÇA — FORMAL DE PARTILHA — DESNECESSIDADE DE DECISÃO ESPECÍFICA — CARÁTER NORMATIVO

CARÁTER NORMATIVO

TESE E FUNDAMENTOS

A gratuidade de justiça concedida em processo judicial (inventário, arrolamento ou outro) abrange, por si só e automaticamente, os emolumentos devidos pelo registro do formal de partilha, sem necessidade de decisão específica e adicional do juízo do feito autorizando a prática gratuita do ato registral. A exigência de pronunciamento expreso suplementar, em acréscimo ao deferimento da gratuidade, configuraria condição não prevista no art. 5.º, LXXIV, da CF e violaria a literalidade do art. 98, § 1.º, IX, do CPC, que inclui no benefício os emolumentos devidos a notários ou registradores em decorrência de ato necessário à efetivação de decisão judicial. O art. 9.º, II, da Lei Estadual 11.331/2002 deve ser interpretado conforme a Constituição: a expressão "sempre que assim for expressamente determinado pelo Juízo" refere-se à exigência de decisão expressa quanto à concessão da gratuidade, e não a um pronunciamento adicional para cada ato extrajudicial. Fixada diretriz com caráter normativo (art. 29, § 2.º, da Lei Estadual 11.331/2002), vinculante a todos os Cartórios de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, supera-se a orientação anteriormente adotada que reclamava decisão específica para cada ato. Na questão preliminar, o recurso administrativo não é conhecido por falta de capacidade postulatória do recorrente não representado por advogado; a revisão da decisão recorrida opera-se em sede de revisão hierárquica de ofício pelo Corregedor Geral (item 12, Cap. XIII, NSCGJ/SP).

EM SUMA

Caráter normativo. A gratuidade de justiça concedida em processo judicial abrange automaticamente os emolumentos do registro do formal de partilha, sem necessidade de decisão específica adicional (CF, art. 5.º, LXXIV; CPC, art. 98, § 1.º, IX). Reinterpretado o art. 9.º, II, da Lei Estadual 11.331/2002. Diretriz vinculante a todos os RI/SP (art. 29, § 2.º, da Lei Estadual 11.331/2002).

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 1001272-48.2024.8.26.0397, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 25/11/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- CF, art. 5.º, LXXIV
- CPC, arts. 98, § 1.º, IX; e 103
- Lei 8.906/1994, art. 1.º
- Lei Estadual 11.331/2002, arts. 9.º, II; e 29, § 2.º
- NSCGJ/SP, Cap. XIII, item 12

18. COMUNICAÇÃO DE TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE ÀS PREFEITURAS — AUSÊNCIA DE LEI ESPECÍFICA — VEDAÇÃO DE COBRANÇA DE EMOLUMENTOS — RESOLUÇÃO CNJ 547/2024 — REGIMES ANTERIORES DA CGJ/SP

TESE E FUNDAMENTOS

A comunicação eletrônica de transferência de titularidade de imóveis às Prefeituras, exigida pela Resolução CNJ n.º 547/2024 (art. 4.º e parágrafo único, com redação da Resolução CNJ n.º 617/2025), deve ser feita sem cobrança de emolumentos aos entes públicos, enquanto ausente lei específica que a autorize. A pessoa jurídica de direito público não é usuária comum do serviço registral: a comunicação materializa dever inerente à natureza pública do serviço e atende ao interesse público na atualização cadastral municipal. O regime anterior da CGJ/SP disciplina formas análogas: remessa de cópia repropáfrica de matrícula sujeita a ressarcimento de despesas (NSCGJ, item 128.2); informação sob forma de relação ou listagem sujeita ao emolumento de pedido de busca (Lei Estadual 11.331/2002, tabela II, item 13). Esses precedentes normativos não conflitam com a nova regra do CNJ, que veda cobrança de emolumentos aos entes públicos na remessa eletrônica.

EM SUMA

Comunicação eletrônica de transferência de titularidade às Prefeituras é gratuita para os entes públicos enquanto ausente lei específica (Res. CNJ 547/2024, art. 4.º, par. único); remessa de cópia repropáfrica sujeita a ressarcimento; informação em relação/listagem sujeita ao emolumento de pedido de busca.

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo CG 2024/00065528, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 20/10/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- LRP, art. 19, § 1.º
- Lei Estadual 11.331/2002, art. 29, § 2.º
- Resolução CNJ 547/2024, art. 4.º e parágrafo único
- Resolução CNJ 617/2025, art. 1.º (par. único ao art. 4.º da Res. 547/2024)

19. CERTIDÃO DE MATRÍCULA PÓS-REGISTRO — PRINCÍPIO DA ROGAÇÃO — REQUERIMENTO EXPRESSO DO USUÁRIO — COBRANÇA INDEVIDA DE EMOLUMENTOS — DIRETRIZ NORMATIVA

CARÁTER NORMATIVO

TESE E FUNDAMENTOS

A expedição de certidão de matrícula após a prática de ato inscrito depende de requerimento expresso do usuário, por força do princípio da rogação ou da instância, consagrado nos arts. 13 e 16 da LRP. A Lei n.º 14.382/2022, ao incluir o art. 206-A na LRP, não revogou essas disposições gerais: a expressão “e a expedição da respectiva certidão” constante do § 2.º deve ser interpretada sistematicamente como “quando solicitada”, para preservar a harmonia do sistema registral. A cobrança de emolumentos por certidão não solicitada é indevida; a restituição abrange o valor integral desembolsado pelo usuário, não se limitando à parcela que constitui receita do registrador. Ausente dolo ou má-fé do oficial, não se aplica a devolução em décuplo. Fixada diretriz com caráter normativo para uniformização da cobrança de emolumentos em todo o Estado de São Paulo (Lei Estadual 11.331/2002, art. 29, § 2.º). Cabe ao Oficial informar ao apresentante do título a diferença entre o ato inscrito requerido e a certidão da matrícula, para que o usuário possa decidir, com ciência, se tem interesse na sua expedição.

EM SUMA

A expedição de certidão de matrícula pós-registro exige requerimento expresso do usuário (princípio da rogação, LRP arts. 13 e 16); o art. 206-A, § 2.º, da LRP (Lei 14.382/2022) não alterou esse entendimento; cobrança sem pedido é indevida e sujeita à restituição integral. Diretriz normativa fixada para todo o Estado.

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 0000011-79.2025.8.26.0187, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 28/08/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- LRP, arts. 13, 16 e 206-A, § 2.º
- Lei 14.382/2022, art. 12 (art. 206-A da LRP)
- Lei Estadual 11.331/2002, arts. 19, I, 29, § 2.º, 30, § 2.º, e 32, § 3.º

20. HIPOTECA CONVENCIONAL — PEREMPÇÃO TRINTENÁRIA — EXTINÇÃO AUTOMÁTICA DE PLENO DIREITO — CANCELAMENTO — INDEPENDÊNCIA DE CERTIDÃO DE INEXISTÊNCIA DE EXECUÇÃO — REALIDADE EXTRATABULAR — PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO — FALTA DE RENOVAÇÃO DA ESPECIALIZAÇÃO

TESE E FUNDAMENTOS

O prazo trintenário da perempção da hipoteca convencional é preclusivo e, portanto, não se suspende nem se interrompe (*usucapio libertatis*): escoado o prazo, a hipoteca extingue-se de pleno direito, ainda antes do cancelamento junto ao registro imobiliário, salvo se, antes do decurso, reconstituída por novo título e novo registro (CC/2002, art. 1.485; LRP, art. 248). O cancelamento tem efeito meramente publicitário e regularizatório, sujeitando-se a simples requerimento do interessado ou podendo ser realizado de ofício pelo Oficial. O cancelamento independe de: certidão de inexistência de execução da dívida garantida; via original da cédula hipotecária integral; e termo de quitação. Não cabe ao Oficial indagar realidade extratabular: a única execução hipotecária obstativa do cancelamento é a averbada na matrícula nos termos do art. 828 do CPC, ônus do credor (princípio da concentração). A perempção da hipoteca não se confunde com a prescrição da pretensão de cobrança da obrigação garantida, podendo aquela operar antes desta. A ausência de renovação tempestiva da especialização da hipoteca constitui fundamento autônomo adicional de extinção da garantia real.

EM SUMA

Perempção trintenária extingue a hipoteca de pleno direito (*usucapio libertatis*); cancelamento independe de certidão de inexistência de execução ou de quitação; única execução obstativa é a averbada na matrícula (CPC, art. 828); falta de renovação da especialização é fundamento autônomo de extinção.

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 1006219-84.2025.8.26.0309, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 15/12/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- CC/2002, arts. 1.485 e 1.498
- CC/1916, arts. 817 e 830
- LRP, arts. 248; e 250, III, e 251, I
- CPC, art. 828

21. HIPOTECA CONVENCIONAL — PEREMPÇÃO VINTENÁRIA — IRRETROATIVIDADE DA AMPLIAÇÃO DO PRAZO PARA TRINTA ANOS (LEI N.º 10.931/2004) — ATO JURÍDICO PERFEITO — EXTINÇÃO AUTOMÁTICA — CANCELAMENTO

TESE E FUNDAMENTOS

O prazo de perempção da hipoteca, de natureza decadencial, é aquele vigente ao tempo da contratação e constituição da garantia, sendo inaplicável, por força do ato jurídico perfeito, a ampliação superveniente promovida pela Lei n.º 10.931/2004. Decorrido o prazo vintenário, a hipoteca extingue-se de pleno direito, sendo o cancelamento do registro ato meramente regularizatório, dispensada a apresentação do título original, de quitação ou de certidão judicial de inexistência de execução. A falta de renovação tempestiva da especialização constitui causa autônoma e suficiente de extinção da garantia. A execução hipotecária, para obstar o cancelamento, deve estar averbada na matrícula (art. 828 do CPC), cujo ônus incumbe ao credor.

EM SUMA

Hipoteca constituída sob redação original do CC/2002 (prazo vintenário) extingue-se pelo prazo vigente à contratação; a Lei n.º 10.931/2004, que ampliou para trinta anos, não retroage por força do ato jurídico perfeito; decorrido o prazo de vinte anos, cancelamento regularizatório independentemente de certidão judicial.

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 1108095-30.2025.8.26.0100, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 12/12/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- CC/1916, arts. 817 e 830
- CC/2002, arts. 1.485 e 1.498
- LRP, arts. 250, III, e 251, I
- CPC, art. 828

HIPOTECA

22. HIPOTECA JUDICIÁRIA — EFEITO ANEXO DA DECISÃO CONDENATÓRIA OU QUE RECONHEÇA A EXIGIBILIDADE DE OBRIGAÇÃO (CPC, ART. 495 C/C ART. 515, INC. I) — DESNECESSIDADE DE MANDADO, ORDEM EXPRESSA, URGÊNCIA, PEDIDO DA PARTE OU TRÂNSITO EM JULGADO — ADMISSIBILIDADE AINDA QUANDO ILÍQUIDA A OBRIGAÇÃO OU IMPUGNADA POR RECURSO COM EFEITO SUSPENSIVO (CPC, ART. 495, § 1.º, INC. I E III) — EXIGÊNCIA INDECLINÁVEL, PORÉM, DE ESTIMATIVA OFICIAL (JUDICIAL) DO *QUANTUM DEBEATUR* EM ATENÇÃO AO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE — INSUFICIÊNCIA DO VALOR DA CAUSA ANTERIORMENTE ATRIBUÍDO

TESE E FUNDAMENTOS

A hipoteca judiciária, subespécie de hipoteca legal, é efeito anexo (acessório, secundário) da decisão judicial condenatória — ou de qualquer decisão que reconheça a exigibilidade de obrigação cuja prestação seja o pagamento de soma em dinheiro, inclusive declaratórias e constitutivas em que se dê o acertamento da obrigação pecuniária (CPC, art. 515, inc. I). Independe de mandado judicial, de ordem expressa, de declaração do juiz, de prova de urgência, de pedido da parte ou do trânsito em julgado (CPC, art. 495, § 2.º), com contraditório diferido (CPC, art. 495, § 3.º): basta a apresentação de cópia da decisão ao Oficial de Registro de Imóveis como título constitutivo da garantia, ainda que ilíquida a obrigação ou impugnada por recurso com efeito suspensivo (CPC, art. 495, § 1.º, incs. I e III). Configurada, contudo, condenação genérica ou obrigação ilíquida, é indispensável, em atenção ao princípio da especialidade (LRP, art. 176, § 1.º, inc. III, item 5; CC/2002, art. 1.497, *caput*), estimativa oficial (judicial) do *quantum debeatur* — não necessariamente liquidação típica em incidente próprio, bastando estimativa provisória pelo juiz da causa, posteriormente confirmável em liquidação. A especialidade registral exige individualização da dívida em quantia certa, expressa em moeda nacional: na lição de Afrânio de Carvalho, "se a dívida tem um valor fixo, bastará a menção desse valor extraído do título; se não o tem, é preciso apenas que esse valor seja estimado no título para daí ser levado à inscrição"; "quando falta a fixação, é ela suprida pela estimação". Daí a fórmula técnica conciliatória: para o registro da hipoteca judiciária baseada em condenação genérica, são necessários (i) cópia da decisão condenatória e (ii) decisão complementar do juiz da causa estimando o valor da dívida para fins de constituição da garantia. O valor da causa, atribuído pela parte autora antes da prolação da decisão e dissociado do título constitutivo da hipoteca, não serve de baliza à especialização — salvo se, provocado, assim decidir o juiz da causa.

EM SUMA

Hipoteca judiciária é efeito anexo da decisão condenatória — independe de mandado, urgência, pedido ou trânsito em julgado, e dispensa liquidez. Mas a especialidade exige estimativa judicial do *quantum debeatur* quando genérica a condenação; o valor da causa, anterior ao título, não serve de baliza.

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1015122-56.2025.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 05/09/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- CC/2002, art. 1.497, *caput*
- CPC, arts. 495, *caput*, §§ 1.º (incs. I e III), 2.º e 3.º; e 515, inc. I
- LRP, art. 176, § 1.º, inc. III, item 5
- CPC/1973, art. 466, parágrafo único, inc. I

23. IMÓVEL RURAL — AQUISIÇÃO POR PESSOA JURÍDICA BRASILEIRA EQUIPARADA A ESTRANGEIRA — ART. 1.º, § 1.º, DA LEI 5.709/1971 — ALCANCE DO EXAME REGISTRAL — SUGESTÕES À CN-CNJ

TESE E FUNDAMENTOS

À luz do julgamento pelo STF da recepção constitucional da norma do art. 1.º, § 1.º, da Lei 5.709/1971, a CGJSP, atendendo à intimação da Corregedoria Nacional de Justiça, formula contribuições quanto ao alcance do exame jurídico de notários e registradores em relação a instrumentos contratuais firmados por empresas brasileiras equiparadas a estrangeiras, na aquisição ou arrendamento de imóveis rurais. O controle meramente formal do quadro societário pode ser insuficiente: negócios jurídicos indiretos — como fundos de investimento e sociedades em conta de participação — podem mascarar o efetivo controlador estrangeiro, configurando fraude à lei (norma cogente proibitiva contornada por meio capaz de produzir resultado equivalente ao indesejado). Em homenagem ao princípio da finalidade, sugere-se à CN-CNJ regramento que contemple: (1) controle do quadro societário em camadas, com inclusão da cadeia societária completa em escrituras e matrículas até o beneficiário final, para revelar quem efetivamente detém a maioria do capital; (2) tratamento dos fundos de investimento (CC/2002, arts. 1.368-C a 1.368-F) — entes despersonalizados que podem adquirir imóveis e cujos cotistas, eventualmente, são majoritariamente estrangeiros —, com solicitação de manifestação da CVM (autarquia competente, Resolução CVM 175/2022); (3) na liquidação da Cédula Imobiliária Rural (Lei 13.986/2020, art. 28), considerada a natureza de propriedade-garantia da propriedade fiduciária (CC/2002, art. 1.367), regramento limitando o credor fiduciário estrangeiro à alienação a terceiros — vedada a tomada do imóvel para si quando frustrada a alienação —, com bloqueio e apuração de nulidade nas hipóteses irregulares; (4) na sociedade em conta de participação (CC/2002, art. 992), em que a informalidade dificulta a identificação do sócio oculto, declaração formal do sócio ostensivo de que o oculto não se enquadra no art. 1.º, § 1.º, da Lei 5.709/1971. Quanto à temática da ratificação de imóveis com área superior a 2.500 hectares (Lei 13.178/2015, art. 2.º, § 6.º), São Paulo não possui faixa de fronteira e a CGJSP carece de precedentes para subsidiar contribuições.

EM SUMA

Contribuição da CGJSP à CN-CNJ sobre o art. 1.º, § 1.º, da Lei 5.709/1971: o controle formal do quadro societário é insuficiente — sugere-se controle em camadas até o beneficiário final, atenção a fundos de investimento e sociedades em conta de participação, e na liquidação da CIR (Lei 13.986/2020) vedação ao credor fiduciário estrangeiro tomar o imóvel para si.

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 2025/00149214, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 25/11/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- Lei 5.709/1971, art. 1.º, § 1.º
- Decreto 74.965/1974
- Lei 13.178/2015, art. 2.º, § 6.º
- Lei 13.986/2020, art. 28
- Lei 9.514/1997, arts. 26 e 27
- CC/2002, arts. 1.367, 1.368-C a 1.368-F e 992
- Resolução CVM 175/2022

24. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO — INCIDÊNCIA NECESSÁRIA SOBRE O TERRENO

TESE E FUNDAMENTOS

O patrimônio de afetação deve abranger necessariamente o terreno e as acessões, sendo inviável, na via administrativa, restringir seus efeitos apenas às acessões, sob pena de violação à segurança jurídica e à tutela dos adquirentes. A incorporadora munida de procurações públicas com poderes específicos para praticar atos de incorporação detém disponibilidade jurídica suficiente para submeter o terreno ao regime de afetação, independentemente de consentimento específico do proprietário. Alegações de fraude e controvérsias contratuais constituem matéria extratabular, insuscetível de apreciação no juízo de qualificação registral.

EM SUMA

O patrimônio de afetação deve incidir sobre o terreno e as acessões; procurações com poderes específicos habilitam a incorporadora a submetê-lo ao regime.

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 1025303-19.2025.8.26.0100, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 30/12/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- Lei 4.591/1964, arts. 31, 31-A e 31-B
- LRP, art. 213, I, a

25. VAGAS DE GARAGEM EM CONDOMÍNIO EDÍLIO — VEDAÇÃO LEGAL DE ALIENAÇÃO OU LOCAÇÃO A PESSOAS ESTRANHAS AO CONDOMÍNIO (CC, ART. 1.331, § 1.º) — CARÁTER ACESSÓRIO DAS VAGAS EM RELAÇÃO À UNIDADE AUTÔNOMA PRINCIPAL — QUALIFICAÇÃO COMO “ESTRANHO” AO CONDOMÍNIO DO EX-CONDÔMINO QUE ALIENOU A UNIDADE PRINCIPAL MAS RETEVE TITULARIDADE SOBRE VAGAS — INVIABILIDADE DE AQUISIÇÃO DE NOVAS VAGAS PELO EX-PROPRIETÁRIO DA UNIDADE PRINCIPAL — SENTIDO TELEOLÓGICO DA CONVENÇÃO QUE VEDA USO POR NÃO RESIDENTE

TESE E FUNDAMENTOS

Em condomínios edifícios cujas unidades autônomas principais sejam apartamentos, escritórios, salas, lojas ou sobrelojas, os abrigos para veículos não podem ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção (CC, art. 1.331, § 1.º, parte final). A regra é de ordem pública: a vaga de garagem é bem acessório da unidade autônoma principal, e a legitimidade do adquirente para adquiri-la deriva, fundamentalmente, de sua condição de titular — por direito real ou pessoal qualificado pela posse ou uso — de unidade autônoma principal no mesmo condomínio. Define-se como pessoa estranha ao condomínio aquela que não é titular de direitos reais nem de direitos pessoais que impliquem posse ou uso de unidade autônoma principal: a manutenção da titularidade exclusiva sobre vagas de garagem, após a alienação da unidade principal, não preserva a condição de condômino para fins do art. 1.331, § 1.º — a propriedade isolada do bem acessório não confere a qualidade de condômino apta a legitimar novas aquisições de vagas. Quando a convenção condominial é restritiva (veda locação ou comodato a não residentes), a interpretação teleológica reforça o óbice: se a providência de regularização esperada do ex-condômino é justamente a alienação das vagas que ainda titulariza, não faria sentido autorizar-lhe a aquisição de novas vagas no mesmo edifício. Conseqüentemente, é desqualificável a escritura de compra e venda de vaga de garagem em favor de quem, embora ainda titular de outras vagas, deixou de ser proprietário de unidade autônoma principal no condomínio.

EM SUMA

Vagas de garagem em condomínio edilício não podem ser alienadas a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção (CC, art. 1.331, § 1.º). Define-se como estranho aquele que não titulariza, por direito real ou pessoal, posse ou uso de unidade autônoma principal: a manutenção de outras vagas após a venda do apartamento não preserva a qualidade de condômino para fins de novas aquisições.

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1007743-64.2025.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 23/05/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

CC/2002, art. 1.331, § 1.º

Lei 4.591/1964, art. 2.º, § 1.º

26. INDISPONIBILIDADE DE BENS — CANCELAMENTO DE CONSTRIÇÕES ANTERIORES À ARREMATAÇÃO — NECESSIDADE DE ORDEM JUDICIAL ESPECÍFICA — VEDAÇÃO À DECISÃO ADMINISTRATIVA — ART. 320-G, CN-CNJ

TESE E FUNDAMENTOS

O cancelamento direto, mediante averbação, das ordens de constrição e indisponibilidade anteriores ao registro da carta de arrematação não pode ser obtido por decisão administrativa: como tais averbações se fundam em ordens judiciais, a sua extinção exige ordem judicial específica — emanada dos juízos que as decretaram ou, ao menos, do juízo em que se processou a arrematação. O registro da carta de arrematação opera apenas o cancelamento indireto (supressão de eficácia, sem eliminação do assento), bastante para permitir ao arrematante alienar o imóvel a terceiros, mas insuficiente para a depuração formal da matrícula. O art. 320-G do Código de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça (incluído pelo Provimento 188/2024 e com correção redacional pelo Provimento 190/2025) impõe à autoridade judicial que determinou a arrematação, alienação ou adjudicação o dever de, expressamente, prever o cancelamento das demais constrições oriundas de outros processos, arcando o interessado com os emolumentos devidos. À míngua dessa determinação expressa na carta de arrematação, o oficial não pode promover o cancelamento direto, e o juízo administrativo não pode invadir a esfera de atribuição exclusiva da área jurisdicional. É irrelevante que os gravames eventualmente se originem de débitos *propter rem*, porquanto emanam de ordens judiciais. Os emolumentos da averbação da indisponibilidade serão pagos pelo arrematante quando da efetivação do cancelamento direto ou indireto, pelos valores vigentes à época do pagamento (NSCGJ/SP, Cap. XX, item 408.4). Quanto à legitimidade processual: a impugnação em pedido de providências só pode ser deduzida por quem detém interesse jurídico no deferimento da inscrição rogada — o mero apresentante do título é parte ilegítima (LRP, arts. 199 e 200).

EM SUMA

Cancelamento de constrições e indisponibilidades anteriores à arrematação requer ordem judicial específica — vedada a decisão administrativa. A carta de arrematação opera apenas o cancelamento indireto (supressão de eficácia); o cancelamento direto exige determinação expressa do juízo da arrematação, alienação ou adjudicação (CN-CNJ, art. 320-G, com redação do Provimento 188/2024 e Provimento 190/2025).

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 1106667-13.2025.8.26.0100, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 25/11/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246
- DL Complementar Estadual 03/1969, art. 64, VI
- Regimento Interno do TJSP, art. 16, IV
- LRP, arts. 198, VI, 199 e 200
- CN-CNJ, art. 320-G (com redação do Provimento 188/2024 e Provimento 190/2025)
- NSCGJ/SP, t. II, Cap. XX, item 408.4

27. INDISPONIBILIDADE DE BENS — AVERBAÇÃO TARDIA — PRINCÍPIO *TEMPUS REGIT ACTUM* — REGISTRO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA OBSTADO — APURAÇÃO DE FALTA FUNCIONAL

TESE E FUNDAMENTOS

A indisponibilidade de bens é forma especial de inalienabilidade e impenhorabilidade que impede o ingresso, no fôlio real, de títulos de disposição ou oneração, ainda que formalizados anteriormente à decretação da medida — pois a qualificação registral é levada a efeito ao tempo da prenotação, sob o princípio *tempus regit actum*. A oponibilidade da indisponibilidade depende da averbação na matrícula (Lei 13.097/2015, art. 54, III). É obrigação do oficial consultar diariamente a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens — CNIB (NSCGJ/SP, Cap. XX, itens 407 e 408; CN-CNJ, arts. 320-F e 320-I, com redação do Provimento 188/2024) e, verificada a existência de bens em nome do indisponibilizado, prenotar e averbar a ordem (NSCGJ/SP, Cap. XX, item 412.2). A demora na averbação configura, em tese, descumprimento dos deveres do art. 31 da Lei 8.935/1994, a ser apurado pela Corregedoria Permanente.

EM SUMA

Indisponibilidade impede o registro de títulos translativos formalizados anteriormente, pois a qualificação observa as normas vigentes na data da prenotação (*tempus regit actum*); oponibilidade depende da averbação (Lei 13.097/2015, art. 54, III). Demora na averbação configura, em tese, falta funcional (Lei 8.935/1994, art. 31).

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 1001581-21.2022.8.26.0080, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 17/11/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- CC/2002, arts. 1.246 e 1.228
- LRP, art. 247
- Lei 8.935/1994, art. 31
- Lei 13.097/2015, art. 54, III
- NSCGJ/SP, Cap. XX, itens 403, 404, 407, 408, 412.2 e 413
- CN-CNJ, arts. 320 e ss. (com redação do Provimento 188/2024); e 320-I, § 3.º (com redação do Provimento 190/2025)

INDISPONIBILIDADE DE BENS

28. INDISPONIBILIDADE DE BENS — CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS (CNIB) — AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA COMO MEIO DE PROVA OBRIGATÓRIO — PERSISTÊNCIA DOS EFEITOS REGISTRIS ATÉ O EFETIVO CANCELAMENTO POR AVERBAÇÃO — IRRELEVÂNCIA DO TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO AUTORIZADORA DO CANCELAMENTO, ENQUANTO NÃO AVERBADO — VEDAÇÃO AO REGISTRADOR DE AVALIAR POR OUTROS MEIOS DE PROVA — EXCEÇÃO DO ITEM 413 DO CAP. XX DAS NSCGJ (ALIENAÇÃO JUDICIAL)

TESE E FUNDAMENTOS

A averbação de indisponibilidade de bens regularmente inscrita na matrícula impede o registro de alienações voluntárias até o seu efetivo cancelamento por averbação. A Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) tem por finalidade unificar e tornar objetiva a consulta efetuada pelos registradores: o cancelamento da indisponibilidade prova-se, no plano registral, exclusivamente pela averbação correspondente na matrícula do imóvel. Ainda que o cancelamento tenha sido autorizado por decisão judicial transitada em julgado, a indisponibilidade segue produzindo efeitos registrares — impedindo novas alienações — enquanto não consumada a averbação na matrícula: não é dado ao registrador avaliar, por outros meios de prova, se a indisponibilidade ativa permanece produzindo efeitos. Essa objetividade é da própria essência do sistema da CNIB e da segurança do tráfego imobiliário. Excetua-se a alienação judicial do imóvel: as indisponibilidades inscritas nos termos do Provimento CG 13/2012 e do Provimento CNJ 39/2014, bem como na forma do art. 53, § 1.º, da Lei 8.212/1991, não impedem a inscrição de constrições judiciais nem o registro da alienação judicial (NSCGJ, t. II, Cap. XX, item 413).

EM SUMA

Indisponibilidade averbada na matrícula impede registro de alienações voluntárias até o efetivo cancelamento por averbação. A CNIB unifica e objetiva a consulta: ainda que o cancelamento haja sido autorizado por decisão judicial transitada em julgado, a indisponibilidade segue produzindo efeitos enquanto não averbada — vedado ao registrador avaliar por outros meios de prova. Exceção: alienação judicial (NSCGJ, t. II, Cap. XX, item 413).

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1007743-64.2025.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 23/05/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- Lei 8.212/1991, art. 53, § 1.º
- CTN (Lei 5.172/1966), art. 185-A
- LRP, art. 167, inc. II, item 5

Provimentos / Precedentes / Súmulas:

- Provimento CG 13/2012
- Provimento CNJ 39/2014
- NSCGJ, t. II, Cap. XX, item 413

INDISPONIBILIDADE DE BENS

29. INDISPONIBILIDADE DE BENS — ORDENS ESTRANHAS À PROPRIETÁRIA TABULAR E NÃO AVERBADAS NA MATRÍCULA — IRRELEVÂNCIA AO REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA OUTORGADA PELA VENDEDORA TABULAR AO CESSIONÁRIO FINAL — CESSÕES INTERMEDIÁRIAS EXTRATABULARES — CONTROLE DE DISPONIBILIDADE PELA CNIB COM CRITÉRIO TEMPORAL (*TEMPUS REGIT FACTUM*) — DATA DA CONTRATAÇÃO DA CESSÃO, NÃO DA PRENOTAÇÃO

TESE E FUNDAMENTOS

Ordens judiciais de indisponibilidade decretadas em nome de terceiros, não averbadas na matrícula e estranhas à proprietária tabular, não obstam o registro de escritura pública de compra e venda por ela outorgada, porquanto não atingem sua legitimidade dispositiva — preservados o trato sucessivo e a disponibilidade tabular. O título translativo, ao formalizar negócio jurídico vinculado e devido pela proprietária tabular ao último cessionário da cadeia, atende ao princípio da segurança jurídica e à legislação vigente ao tempo da prenotação. Quanto às cessões contratuais intermediárias mencionadas no título apenas para contextualizar a cadeia de transmissões — negócios jurídicos extratabulares, alheios à matrícula e não submetidos à qualificação registral —, o controle de disponibilidade pelo Oficial opera mediante consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), sob o critério temporal do *tempus regit factum*: o ingresso do título final somente é obstado se, ao tempo da contratação de uma das cessões, já houvesse ordem de indisponibilidade vigente contra o respectivo cedente. Considerada a legitimação como condição de eficácia dos negócios de disposição (na lição de Antonio Junqueira de Azevedo), ostentando o cedente intermediário, ao tempo da cessão, plena faculdade de alienar — porquanto inexistente, então, a indisponibilidade que somente sobreviria —, é-lhe legítima a transmissão e indene o título final dela derivado. Em síntese, indisponibilidades supervenientes às cessões intermediárias não afetam a aptidão registral da escritura pública de venda e compra; a exigência de prévio cancelamento dessas ordens deve ser afastada.

EM SUMA

Indisponibilidade estranha à proprietária tabular e não averbada na matrícula não obsta o registro. Para cessões intermediárias extratabulares, o controle pela CNIB observa o *tempus regit factum* — vale a data da contratação da cessão, não a da prenotação: ordem superveniente à cessão não impede o registro do título final.

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1001678-39.2024.8.26.0019, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 23/05/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- Lei 7.433/1985, art. 1.º, § 2.º
- Provimento CNJ 39/2014

30. ITBI — LIMITES DA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL — BASE DE CÁLCULO É O VALOR DECLARADO PELO CONTRIBUINTE (PRESUNÇÃO DE MERCADO) — VEDAÇÃO AO MUNICÍPIO DE ARBITRAR A BASE DE CÁLCULO UNILATERALMENTE POR VALOR VENAL DE REFERÊNCIA — SUPERAÇÃO DA EXIGÊNCIA REGISTRAL DE COMPROVAÇÃO DE RECOLHIMENTO SOBRE A DIFERENÇA EM RELAÇÃO AO VALOR DE REFERÊNCIA — TEMA REPETITIVO 1113 DO STJ — ATRIBUIÇÃO DO OFICIAL RESTRITA À AFERIÇÃO DA EXISTÊNCIA DO RECOLHIMENTO, NÃO À CORREÇÃO DO QUANTUM

TESE E FUNDAMENTOS

A fiscalização tributária a cargo do Oficial de Registro de Imóveis (LRP, art. 289; CTN, art. 134, inc. VI; Lei 8.935/1994, art. 30, inc. XI) não vai além da aferição da existência ou não do recolhimento do tributo: é descabido o controle, pelo registrador, da correção do valor recolhido, salvo hipótese de flagrante irregularidade. Em matéria de ITBI, prevalece o entendimento normativo do STJ no Tema Repetitivo 1113 (REsp 1.937.821/SP), de eficácia vinculante: (a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que sequer pode ser utilizada como piso de tributação; (b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, somente afastável pelo fisco mediante regular instauração de processo administrativo próprio (CTN, art. 148); (c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente. Daí decorre, com força sistemática, ser inadmissível a exigência registral de comprovação de recolhimento de ITBI sobre a diferença entre o valor do negócio jurídico declarado pelo contribuinte e o valor venal de referência fixado pelo Município — ainda que amparada em legislação ou parecer normativo municipal —, notadamente quando o contribuinte demonstrou ter cientificado o Fisco Municipal da transferência do bem (declaração de transmissão). Eventual cobrança de diferença de tributo competirá exclusivamente ao Fisco Municipal, na via administrativa própria (CTN, arts. 148 e 149), sem que o registrador possa antecipar essa fiscalização. A noção de coerência da ordem jurídica (Karl Engisch) e a unidade sistemática do direito (Claus-Wilhelm Canaris) impõem que a jurisprudência administrativa registral acompanhe o precedente vinculante do STJ, sob pena de obrigar os contribuintes a ajuizar mandados de segurança em massa para fazer valer tese repetitiva. Reafirmação de jurisprudência longeva do CSMSP: Apelação 268.549, Rel. Des. Andrade Junqueira, j. 02/05/1978; Apelação 9.674-0/0, Rel. Des. Milton Evaristo dos Santos, j. 10/06/1989; Apelação 28.382-0/7, Rel. Des. Antônio Carlos Alves Braga, j. 07/12/1995; Apelação Cível 0002604-73.2011.8.26.0025, Rel. Des. José Renato Nalini, j. 20/09/2012; Apelação Cível 1001415-15.2021.8.26.0309, Rel. Des. Ricardo Mair Anafê, j. 22/11/2021; Apelação Cível 1093315-27.2021.8.26.0100, Rel. Des. Fernando Antonio Torres Garcia, j. 11/02/2022; Apelação Cível 1014481-63.2023.8.26.0577, Rel. Des. Fernando Antonio Torres Garcia, j. 15/12/2023; Apelação Cível 1159374-89.2024.8.26.0100.

EM SUMA

A fiscalização tributária do Oficial restringe-se à existência do recolhimento do ITBI, não à correção do quantum, salvo flagrante irregularidade. À luz do Tema 1113/STJ: a base de cálculo é o valor de mercado declarado pelo contribuinte (presunção); o Município não pode arbitrar previamente a base por valor venal de referência unilateral. Indevida, pois, a exigência registral de comprovação de ITBI sobre a diferença em relação ao valor de referência — sobretudo quando há ciência do Fisco Municipal sobre o negócio. Cobrança de eventual diferença é matéria de processo administrativo próprio (CTN, arts. 148 e 149).

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1022715-39.2025.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 11/12/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- CF/1988, art. 156, inc. II, e § 2.º, inc. I
- LRP, art. 289
- CTN, arts. 134, inc. VI; 148; e 149
- Lei 8.935/1994, art. 30, inc. XI

Provimentos / Precedentes / Súmulas:

- STJ, Tema Repetitivo 1113 (REsp 1.937.821/SP)

31. LOCAÇÃO PREDIAL — CONTRATO NATO-DIGITAL — REGISTRO COM CLÁUSULA DE VIGÊNCIA (LRP, ART. 167, INC. I, ITEM 3) — NECESSIDADE DE ASSINATURA ELETRÔNICA QUALIFICADA (ICP-BRASIL) — INSUFICIÊNCIA DA ASSINATURA ELETRÔNICA AVANÇADA (DOCUSIGN E CONGÊNERES) — LEI 14.063/2020, ART. 5.º, § 2.º, INC. IV, COMO NORMA ESPECIAL PREVALENTE SOBRE A MP 2.200-2/2001, ART. 10 — DISTINÇÃO ENTRE AS TRÊS MODALIDADES DE ASSINATURA ELETRÔNICA (SIMPLES, AVANÇADA E QUALIFICADA) E EQUIVALÊNCIAS ANALÓGICAS (FIRMA RECONHECIDA POR SEMELHANÇA VS. POR AUTENTICIDADE)

TESE E FUNDAMENTOS

No registro de contrato de locação predial com cláusula de vigência (LRP, art. 167, inc. I, item 3) apresentado como título nato-digital, é obrigatória a aposição de assinatura eletrônica qualificada — aquela que utiliza certificado digital emitido no âmbito da ICP-Brasil (Lei 14.063/2020, art. 4.º, inc. III, c/c MP 2.200-2/2001, art. 10, § 1.º) —, sendo insuficientes as assinaturas eletrônicas avançadas (Lei 14.063/2020, art. 4.º, inc. II), inclusive as produzidas por plataformas como DocuSign, AssineBem, ClickSign e outras congêneres não certificadas pela ICP-Brasil. Fundamento legal: a Lei 14.063/2020, art. 5.º, § 2.º, inc. IV, é expressa ao impor o uso obrigatório da assinatura eletrônica qualificada nos atos de transferência e de registro de bens imóveis, e o § 5.º do mesmo dispositivo prevê que, no conflito entre normas, prevalece o uso da assinatura qualificada. Resolução de antinomia: embora a MP 2.200-2/2001, art. 10, § 2.º, não impeça o uso de outros meios de comprovação de autoria e integridade de documentos eletrônicos, tal autorização é de caráter geral — em matéria registral imobiliária prevalece a regra especial da Lei 14.063/2020 (*lex specialis*). Mapa das três modalidades de assinatura eletrônica (Lei 14.063/2020, art. 4.º, com equivalências reconhecidas pelo STJ no REsp 2.159.442/PR, j. 24/09/2024): (i) simples — anexação de dados eletrônicos do signatário, sem garantia de legitimidade, equivalente a uma identificação rasa (ex.: assinatura em e-mail, caixa de seleção); (ii) avançada — associada ao signatário de maneira unívoca, com elevado nível de confiança e detectabilidade de modificações posteriores, equivalente à firma reconhecida por semelhança (ex.: *token*, biometria, senhas únicas e temporárias); (iii) qualificada — utiliza certificado digital ICP-Brasil, com nível mais elevado de confiabilidade, equivalente à firma reconhecida por autenticidade. Provimento CNJ 180/2024, art. 208, § 1.º, inc. I: o conceito atual de título nato-digital admite assinatura eletrônica qualificada ou, alternativamente, assinatura eletrônica avançada admitida perante os serviços notariais e registrais (art. 17, §§ 1.º e 2.º, da LRP; art. 38, § 2.º, da Lei 11.977/2009) — porém, a Corregedoria Nacional já expediu regras admitindo a assinatura avançada em atos que envolvam imóveis somente para acessos e envios e atos expedidos pelos registros públicos, jamais para atos de transferência e registro, que continuam submetidos à exigência rígida do art. 5.º, § 2.º, inc. IV, da Lei 14.063/2020. Argumento sistemático adicional:

LOCAÇÃO PREDIAL

o registro da cláusula de vigência impedirá que o contrato seja denunciado pelo adquirente em caso de alienação (Lei 8.245/1991, art. 8.º; CC, art. 576), com repercussão direta no direito de propriedade de terceiro — daí a impossibilidade de flexibilização sob pena de violação ao princípio da legalidade. Alternativa registral: a interessada pode, em substituição, apresentar o original em meio físico, com firmas reconhecidas — solução compatível com a coexistência de suportes documentais admitida pelo regime registral. Precedente paradigma reproduzido: CSMSP, Apelação Cível 1094448-02.2024.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 13/11/2024.

EM SUMA

Para registro de contrato de locação nato-digital com cláusula de vigência (LRP, art. 167, I, 3) é obrigatória a assinatura eletrônica qualificada (ICP-Brasil), nos termos do art. 5.º, § 2.º, IV, da Lei 14.063/2020. Assinaturas avançadas (DocuSign e congêneres) não suprem o requisito legal — equivalem à firma reconhecida por semelhança, ao passo que a qualificada equivale à autenticidade. Alternativa: apresentação em meio físico.

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1108905-05.2025.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 11/12/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- CC/2002, art. 576
- LRP, arts. 17, §§ 1.º e 2.º; e 167, inc. I, item 3
- Lei 8.245/1991, art. 8.º
- Lei 11.977/2009, art. 38, § 2.º
- Lei 14.063/2020, arts. 4.º, incs. I, II e III; e 5.º, § 2.º, inc. IV, e §§ 4.º e 5.º
- MP 2.200-2/2001, art. 10, §§ 1.º e 2.º

Provimentos / Precedentes / Súmulas:

- Provimento CNJ 180/2024, art. 208, § 1.º, inc. I
- NSCGJ, t. II, Cap. XX, itens 365 e 366

32. TOKENIZAÇÃO E *BLOCKCHAIN* – VEDAÇÃO DE VINCULAÇÃO À MATRÍCULA

TESE E FUNDAMENTOS

A constituição, modificação, transmissão e publicidade dos direitos reais são atribuições exclusivas do Registro de Imóveis. A fé pública registral e a eficácia *erga omnes* não se confundem com as características técnicas do *blockchain*, nem com a emissão ou circulação de *tokens* digitais. O *token* pode representar direitos obrigacionais ou instrumentos financeiros, mas não pode representar, substituir ou fracionar a propriedade imobiliária. Enquanto ausente previsão legislativa federal ou normatização pelo CNJ, é vedado ao Oficial efetuar qualquer anotação, averbação ou registro que vincule a matrícula a *token* digital ou representação em *blockchain*, destinado ou não a indicar a titularidade do domínio ou de outro direito inscrito.

EM SUMA

Token digital não representa nem substitui propriedade imobiliária; vedada qualquer anotação que vincule matrícula a *blockchain* enquanto ausente norma federal.

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo CG n.º 2025/00113504, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 19/12/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- LRP, arts. 172 e ss.
- Lei 8.935/1994, arts. 3.º e 28
- CC/2002, art. 1.245
- Provimento CNJ 149/2023

Provimentos / Precedentes / Súmulas:

- Provimento CGJ 54/2025

33. PARCELAMENTO DO SOLO — DISTINÇÃO ENTRE GLEBA E LOTE; IMPOSSIBILIDADE DE DESDOBRO DE GLEBA

TESE E FUNDAMENTOS

Gleba é a porção de terra não submetida a parcelamento sob a égide da Lei n.º 6.766/1979; lote é a unidade resultante de loteamento ou desmembramento. O desdobro é modalidade privativa do lote edificável, sendo inviável seu emprego sobre gleba, que se sujeita exclusivamente a loteamento ou desmembramento. A denominação constante do alvará municipal não altera a natureza jurídica do imóvel tal como qualificado no fôlio real, prevalecendo a realidade registral para fins de qualificação. A divergência entre os documentos municipais e a matrícula impõe retificação perante a Municipalidade, em observância ao princípio da especialidade objetiva.

EM SUMA

Gleba não se sujeita a desdobro, modalidade privativa do lote; o fracionamento de gleba exige loteamento ou desmembramento com observância da Lei 6.766/1979.

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 1003862-05.2021.8.26.0655, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 16/12/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- Lei 6.766/1979, art. 2.º, § 4.º
- LRP, arts. 53 e 167
- Lei 8.935/1994, art. 28
- NSCGJ, T. II, Cap. XX, itens 57, 65 e 117

PARCELAMENTO DO SOLO

34. PARCELAMENTO DO SOLO — REGISTRO DE LOTEAMENTO — APROVAÇÃO MUNICIPAL COMO REQUISITO ESSENCIAL E ATUAL — REVOGAÇÃO SUPERVENIENTE DO ATO DE APROVAÇÃO NO INTERREGNO ENTRE PRENOTAÇÃO E REGISTRO — IMPOSSIBILIDADE DO REGISTRO — PRENOTAÇÃO QUE ASSEGURA PRIORIDADE, MAS NÃO GARANTE A INSCRIÇÃO — CONTROLE DE LEGALIDADE *EX OFFICIO* NO INCIDENTE DE IMPUGNAÇÃO

TESE E FUNDAMENTOS

A aprovação do projeto de loteamento pela Municipalidade (Lei 6.766/1979, art. 12) é requisito essencial e indispensável ao registro do parcelamento perante o Oficial de Registro de Imóveis (Lei 6.766/1979, art. 18, *caput*): a subsistência da aprovação deve ser atual ao tempo do registro, não bastando que tenha existido ao tempo da prenotação. A revogação superveniente do ato administrativo de aprovação pelo Município, ocorrida no interregno entre a prenotação e o registro, suprime requisito essencial e impede o ingresso do título no fôlio real. A prenotação assegura prioridade, mas não garante a inscrição: enquanto não efetivado o registro, permanece o título em estado de pendência, exposto às vicissitudes substanciais que possam afetar, supervenientemente, os pressupostos materiais da inscrição. O controle de legalidade do registro do loteamento, no âmbito do incidente de impugnação previsto no art. 19, § 1.º, da Lei 6.766/1979, é amplo e pode ser realizado *ex officio* pelo juízo registral — sem condicionamento à tempestividade da alegação pelo impugnante —, especialmente quando se trate de fato superveniente comprometedor da regularidade do empreendimento. A diretriz consagra orientação reiterada pela CGJSP (Processo 451/2006, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. 08/08/2006; Processo 132.547/2014, Rel. Des. Hamilton Elliot Akel, j. 15/12/2014), agora confirmada e adensada pelo Conselho Superior da Magistratura.

EM SUMA

A aprovação municipal do loteamento (Lei 6.766/1979, art. 12) deve ser atual ao tempo do registro: revogação superveniente entre prenotação e registro impede o ingresso. A prenotação assegura prioridade, mas não garante a inscrição — enquanto não registrado, o título permanece em estado de pendência. Controle de legalidade *ex officio* no incidente do art. 19, § 1.º.

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1009197-08.2024.8.26.0038, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 17/09/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- Lei 6.766/1979, arts. 12; 18; e 19, § 1.º

35. FRAUDE À EXECUÇÃO — DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA — EFEITOS RELATIVOS — LIMITAÇÃO AO PROCESSO — PENHORA EM PROCESSO DIVERSO — PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE

TESE E FUNDAMENTOS

A declaração de ineficácia da alienação por fraude à execução (CPC, art. 792, § 1.º) produz efeitos estritamente relativos: torna o ato ineficaz apenas perante o exequente no processo em que foi reconhecida, sem anular o negócio jurídico nem contaminar o assento registral. O adquirente permanece como titular do domínio perante o fôlio real. Em consequência, penhoras e indisponibilidades decretadas contra o alienante em outros processos executivos — nos quais não houve a prévia declaração de ineficácia da mesma alienação — não podem ser averbadas na matrícula em nome do atual proprietário, sob pena de violação ao princípio da continuidade e de configuração de nulidade de pleno direito (LRP, art. 214).

EM SUMA

A declaração de ineficácia por fraude à execução é relativa ao processo em que reconhecida; penhoras em outros processos contra o alienante não podem ser averbadas na matrícula do adquirente sem prévia declaração de ineficácia naqueles feitos, sob pena de ofensa ao princípio da continuidade.

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 0002183-13.2021.8.26.0323, Des.ª Silvia Rocha, j. 22/04/2026.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- CPC, art. 792, § 1.º
- LRP, arts. 214, *caput*; e 214, § 1.º

36. PENHORA — ESPECIALIDADE OBJETIVA — UNIDADES NÃO INDIVIDUALIZADAS REGISTRALMENTE — QUALIFICAÇÃO DE TÍTULOS JUDICIAIS

TESE E FUNDAMENTOS

A averbação de penhora sobre frações ideais de unidades habitacionais inacabadas e não individualizadas no fôlio real é inviável quando a matrícula descreve gleba sem registro de incorporação imobiliária ou instituição de condomínio. A existência física das construções e o reconhecimento urbanístico pela Municipalidade são irrelevantes para o sistema registral: a existência fática não supre a inexistência jurídica. Não se admite a mutação de gleba em unidades autônomas por via transversa, mediante averbação de penhora. O princípio da especialidade objetiva é universalmente observável, sem hierarquia ou exceção para mandados judiciais.

EM SUMA

Penhora sobre fração ideal de unidade não individualizada no fôlio real é inviável; a especialidade objetiva aplica-se sem exceção a títulos judiciais.

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 1038368-97.2025.8.26.0224, Des.^a Sílvia Rocha, j. 26/02/2026.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- LRP, arts. 176 e 225
- Lei 4.591/1964, arts. 31, 31-A e 32
- Lei 8.935/1994, art. 28
- NSCGJ, Cap. XX, item 117

37. PRINCÍPIO DA PRIORIDADE — ATENDIMENTO PRIORITÁRIO A IDOSOS EM SERVENTIA EXTRAJUDICIAL — ORDEM DE CHEGADA — NSCGJ, CAP. XIII, ITEM 80, “B”

TESE E FUNDAMENTOS

O atendimento em serventias extrajudiciais obedece às preferências legais de atendimento: atende-se por ordem de chegada, assegurada a prioridade às pessoas com deficiência, aos idosos com idade igual ou superior a 60 anos, com prioridade especial aos maiores de 80 anos, às gestantes, às lactantes, às pessoas com crianças de colo e aos obesos (NSCGJ, t. II, Cap. XIII, item 80, “b”). Essa prioridade de atendimento pessoal não prevalece sobre a prioridade de registro prevista em lei. Determinação da Corregedoria Permanente que mandava atender idosos em detrimento da ordem de protocolo conflitava com a norma e foi reformada de ofício pelo poder hierárquico da CGJ/SP.

EM SUMA

Atendimento prioritário a idosos segue o item 80, “b”, das NSCGJ (prioridade especial aos maiores de 80 anos); a prioridade de atendimento pessoal não prevalece sobre a prioridade de registro prevista em lei.

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 2025/81764, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 04/07/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- LRP, art. 16
- Lei 8.935/1994, art. 28
- Lei 10.741/2003, art. 3.º
- Lei 8.906/1994, art. 7.º, VI, “b” e “c”
- NSCGJ, t. II, Cap. XIII, itens 30, 30.1, 31 e 80, “b”

38. REGIME DA COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS — ADMISSIBILIDADE DE BENS PARTICULARES (CC, ART. 1.668) — FUNÇÃO SUPLETIVA DO REGIME DE BENS NA TUTELA PATRIMONIAL DO CÔNJUGE — REPERCUSSÕES SUCESSÓRIAS NA CONCORRÊNCIA COM DESCENDENTES (CC, ART. 1.829, INC. I) — INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA E TELEOLÓGICA EM SUPERAÇÃO À EXEGESE LITERAL — PRINCÍPIO DA COERÊNCIA DA ORDEM JURÍDICA (ENGISCH)

TESE E FUNDAMENTOS

O regime da comunhão universal de bens não importa, necessariamente, comunicação plena de todo o patrimônio: o art. 1.668 do CC enumera hipóteses em que existem bens particulares mesmo na comunhão universal, com destaque para os bens herdados ou doados gravados com cláusula de incomunicabilidade (inc. I). Daí decorre que o regime de bens não pode ser interpretado pela literalidade que pressupõe absoluta comunicação patrimonial: a função supletiva do regime, quanto à proteção do cônjuge, manifesta-se no plano sucessório por meio da conexão entre direitos sucessórios e relações patrimoniais entre os cônjuges — o direito sucessório do cônjuge não se assenta exclusivamente na conjugalidade, mas também no regime de bens. Ratio do art. 1.829, inc. I, do CC: a meação cumpre função de tutela patrimonial do cônjuge, e a concorrência sucessória atua, supletivamente, quando aquela não a opera plenamente; o legislador não pretendeu beneficiar ou prejudicar determinado regime matrimonial, mas tutelar a efetiva situação jurídica patrimonial dele decorrente. Daí ser inadmissível, por contradição teleológica e ofensa à coerência sistemática (Karl Engisch), interpretação literal e exegética que, do silêncio do dispositivo quanto à existência de bens particulares na comunhão universal, extraísse vedação à concorrência: amparariam-se os viúvos casados pelos demais regimes mas se abandonaria justamente aquele que casou pelo regime em tese mais protetivo, contradição que feriria a harmonia interna do ordenamento. Solução interpretativa: existentes bens particulares na comunhão universal, separa-se a herança em dois blocos — bens comuns (apenas meação) e bens particulares (cota hereditária em concorrência com os descendentes) —, operando-se na comunhão universal a mesma lógica da comunhão parcial. Posição registralmente acolhida convergente com Mauro Antonini e José Fernando Simão, em superação às vertentes que (i) condicionam a concorrência à inexistência in concreto de bens comuns ou (ii) excluem categoricamente a concorrência pela mera opção do regime da comunhão universal. Repercussão registral imediata: a partilha submetida a registro deve discriminar bens comuns e bens particulares, atribuindo ao cônjuge meação sobre os primeiros e cota hereditária sobre os segundos, em concorrência com os descendentes.

EM SUMA

Comunhão universal admite bens particulares (CC, art. 1.668, I). A função supletiva do regime de bens projeta-se no plano sucessório: existindo bens particulares, separa-se a herança em dois blocos — meação sobre os comuns e cota hereditária sobre os particulares, em concorrência com descendentes. Interpretação sistemática (Engisch) supera a exegese literal do art. 1.829, I, do CC.

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1015614-48.2025.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 11/12/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- CC/2002, arts. 1.667; 1.668, inc. I; 1.829, inc. I; e 1.911
- CC/1916, art. 263, inc. XI

39. REGIME DE BENS — ESTRANGEIROS CASADOS NO EXTERIOR — CALIFÓRNIA/EUA — COMPROVAÇÃO OBRIGATÓRIA — ESPECIALIDADE SUBJETIVA — INAPLICABILIDADE DO ART. 13 DA RESOLUÇÃO CNJ N.º 155/2012 A ESTRANGEIROS — DECLARAÇÃO CONSULAR

TESE E FUNDAMENTOS

A aquisição de imóvel no Brasil por estrangeiros casados no exterior exige a comprovação do regime de bens adotado no casamento, como requisito indispensável ao registro, nos termos do art. 176, § 1.º, III, 2, "a", da LRP e do item 61 e subitem 61.4 do Cap. XX do Tomo II das NSCGJ. O regime de bens obedece à lei do país do domicílio dos nubentes ou, sendo diverso, à do primeiro domicílio conjugal (LINDB, art. 7.º, § 4.º). O art. 13 da Resolução CNJ n.º 155/2012 não se aplica a estrangeiros, pois é direcionado a brasileiros. A ausência de informação sobre o regime de bens vigente no Estado da Califórnia, EUA, na certidão de casamento não permite que se presuma a aplicação do regramento de outro estado norte-americano, dado que os estados dos EUA são regidos por normas distintas. Nesse contexto, é imprescindível a apresentação de declaração do Consulado Brasileiro atestando qual o regime de bens vigente no Estado da Califórnia, EUA, sendo prematuras, antes disso, tanto a remessa das partes às vias ordinárias quanto a exigência de pacto pós-nupcial.

EM SUMA

Estrangeiros casados no exterior devem comprovar o regime de bens para registrar imóvel no Brasil (NSCGJ, Cap. XX, item 61 e subitem 61.4); o art. 13 da Resolução CNJ n.º 155/2012 não se aplica a estrangeiros; é imprescindível declaração do Consulado Brasileiro sobre o regime vigente no Estado do casamento.

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1000570-06.2025.8.26.0450, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 15/10/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- LINDB (DL 4.657/1942), art. 7.º, § 4.º
- LRP, art. 176, § 1.º, III, 2, "a"
- NSCGJ, t. II, Cap. XX, item 61
- NSCGJ, t. II, Cap. XX, subitem 61.4
- Resolução CNJ n.º 155/2012, art. 13

40. BEM PARTICULAR — AQUISIÇÃO POSTERIOR À DECRETAÇÃO DO DIVÓRCIO, AINDA QUE PENDENTE O CAPÍTULO DA PARTILHA — INCOMUNICABILIDADE — AVERBAÇÃO CABÍVEL

TESE E FUNDAMENTOS

O imóvel adquirido e quitado pelo cônjuge após a decretação do divórcio — ainda que o feito judicial prossiga pelo capítulo da partilha de bens comuns — é bem particular, incomunicável, devendo o registro retratar essa realidade. A cisão dos capítulos da sentença de divórcio (decretação do divórcio e partilha) permite que o trânsito em julgado opere isoladamente sobre cada um deles: aquisição feita após o trânsito em julgado do capítulo do divórcio não se comunica ao ex-cônjuge, ainda que o capítulo da partilha siga em discussão. A circunstância acompanha-se da prova dos recursos próprios e da menção expressa da situação no título aquisitivo. A nova realidade normativa, com a possibilidade de decretação do divórcio por decisão liminar ou por julgamento parcial de mérito (Provimento CGJ 46/2024, item 136 do Cap. XVII das NSCGJ), reforça essa orientação.

EM SUMA

Imóvel adquirido após o trânsito em julgado do capítulo do divórcio é bem particular, ainda que pendente o capítulo da partilha — a cisão dos capítulos da sentença permite trânsitos isolados.

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 1001885-78.2024.8.26.0620, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 01/08/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- CC/2002, art. 1.245
- LRP, art. 213, I, "g"
- NSCGJ, Cap. XVII, item 136

41. REGIME DE BENS — SEPARAÇÃO CONVENCIONAL × SEPARAÇÃO OBRIGATÓRIA — SÚMULA 377/STF RESTRITA À SEPARAÇÃO OBRIGATÓRIA — COMUNHÃO DE AQUESTOS POR ESFORÇO COMUM NO REGIME CONVENCIONAL — ADMISSIBILIDADE MEDIANTE RECONHECIMENTO CONSENSUAL — HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DA PARTILHA QUE AFASTA A PRESUNÇÃO DE AQUISIÇÃO EXCLUSIVA

TESE E FUNDAMENTOS

Distinguem-se rigorosamente, no direito de família patrimonial, dois regimes não comunicantes de aquestos: a separação obrigatória ou legal (CC/2002, art. 1.641), imposta independentemente da vontade dos nubentes, e a separação convencional, fruto da autonomia da vontade celebrada por pacto antenupcial. A Súmula 377/STF — segundo a qual no regime da separação legal de bens comunicam-se os aquestos havidos na constância do casamento — aplica-se exclusivamente à separação obrigatória, não se estendendo à separação convencional, justamente por traduzir, naquela hipótese, mecanismo corretivo da imposição legal. No regime da separação convencional, a comunhão dos aquestos por esforço comum não opera por presunção: depende de prova da participação conjunta do casal na aquisição do bem em benefício da entidade familiar. Pode, contudo, ser estabelecida pelos próprios cônjuges mediante reconhecimento consensual, com a finalidade de evitar enriquecimento ilícito. A homologação judicial da partilha consensual em divórcio, em que os ex-cônjuges expressamente reconhecem a aquisição de bens com esforço comum, é suficiente para afastar a presunção de aquisição exclusiva derivada do regime e permitir, para efeito de registro, o ingresso da partilha paritária no fôlio real. Tal declaração, feita em juízo, tem natureza de transação e produz efeitos jurídicos que não podem ser ignorados pelo Registrador.

EM SUMA

A Súmula 377/STF aplica-se apenas à separação obrigatória, não à convencional. Na separação convencional, a comunhão dos aquestos por esforço comum exige prova da participação conjunta — supríveis pelo reconhecimento consensual em partilha homologada, que afasta a presunção de aquisição exclusiva.

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 0001068-16.2019.8.26.0035, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 03/06/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- CC/2002, arts. 1.639, 1.641 e 1.687
- Súmula STF 377

42. GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEL RURAL (LRP, ART. 176, §§ 3.º E 4.º) — APLICAÇÃO DA LEI NO TEMPO (*TEMPUS REGIT ACTUM*) — DECRETO 12.689/2025 NÃO ALCANÇA PROTOCOLOS ANTERIORES À SUA PUBLICAÇÃO

TESE E FUNDAMENTOS

O georreferenciamento de imóveis rurais, exigido pelo art. 176, §§ 3.º e 4.º, da LRP (acrescentados pela Lei 10.267/2001 e regulamentados pelo Decreto 4.449/2002), é obrigatório para a efetivação do registro em qualquer modalidade de transferência, e visa coibir a apropriação irregular e a transferência fraudulenta de terras públicas e particulares, em atenção ao princípio da especialidade objetiva. A qualificação registral considera as previsões normativas existentes no tempo do protocolo do título no Registro de Imóveis (*tempus regit actum*): superveniências legislativas posteriores à prenotação não retroagem para beneficiar o título já apresentado. Por isso, o Decreto 12.689/2025 — que, a partir de 21/10/2025, prorrogou para 21/10/2029 o prazo de carência da exigência do geo — não se aplica a títulos protocolados antes de sua publicação, quando já exauridos os prazos originais do art. 10 do Decreto 4.449/2002 (com a redação do Decreto 9.311/2018, cujos incisos VI e VII se venceram, respectivamente, em 30/10/2022 e 30/10/2024). A coincidência integral entre a descrição do imóvel constante da matrícula e do título translativo, embora dispense, em regra, providências retificadoras prévias, não é suficiente, no caso do imóvel rural, para autorizar o ingresso do título no fôlio real: a norma específica do art. 176, § 4.º, da LRP impõe a apresentação de memorial georreferenciado com certificação do INCRA como condição própria de registro, ainda que ausente a divergência descritiva entre título e matrícula.

EM SUMA

Georreferenciamento (LRP, art. 176, §§ 3.º e 4.º) é obrigatório para registro de qualquer transferência de imóvel rural, com base no princípio da especialidade objetiva. A qualificação observa a legislação vigente ao tempo do protocolo (*tempus regit actum*): o Decreto 12.689/2025 (vigência desde 21/10/2025), que prorrogou para 21/10/2029 a exigência, não retroage para alcançar títulos prenotados antes, quando já vencidos os prazos do Decreto 4.449/2002 (incisos VI e VII vencidos em 30/10/2022 e 30/10/2024). Coincidência da descrição entre matrícula e título não dispensa o geo no imóvel rural — exigência decorrente de norma específica.

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1011388-24.2025.8.26.0577, Rel. Des.^a Silvia Rocha, j. 27/04/2026.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- LRP, arts. 176, § 3.º; e 176, § 4.º
- Lei 10.267/2001
- Decreto 4.449/2002, art. 10
- Decreto 12.689/2025

43. RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA (LRP, ART. 213, II) — PROCEDIMENTO ENDORREGISTRAL PROGRESSIVO — EXIGÊNCIAS POR ATO FUNDAMENTADO SOB O MESMO PROTOCOLO — DEVER DE COOPERAÇÃO DO REGISTRADOR

TESE E FUNDAMENTOS

A retificação administrativa do registro imobiliário fundada no art. 213, II, da LRP, quando não seja hipótese de imediata negativa do pedido, é procedimento complexo que se desenvolve em etapas progressivas perante o Registro de Imóveis, conduzido pelo registrador, com realização das notificações necessárias e produção de provas e declarações complementares, até que seja possível a averbação ou a recusa definitiva da pretensão. As exigências por complementação de documentos ou por correção dos trabalhos técnicos devem ser formuladas por ato fundamentado, com concessão de prazo razoável para atendimento pela parte interessada, tudo sob o mesmo protocolo, sendo inadequada a devolução imediata fora das hipóteses de recusa definitiva (NSCGJ, Cap. XX, subitens 136.6 — nota — e 136.15). A prenotação foge à regra da cessação automática do art. 205 da LRP e fica prorrogada até a conclusão do ato, ainda que ultrapassado o prazo de 30 dias (subitem 136.6); o protocolo do requerimento de retificação não gera prioridade nem impede a qualificação e o registro de títulos não excludentes ou contraditórios (subitem 136.3, lido em conjunto com o subitem 136.2). Dada essa peculiaridade, a impugnação parcial das exigências formuladas no curso do procedimento endorregistral não prejudica a revisão pelo juízo competente, pois, qualquer que seja o resultado, o procedimento deverá prosseguir para as notificações cabíveis. Por dever funcional de cooperação, o registrador deve utilizar documentos e livros do acervo da serventia, independentemente de cobrança de emolumentos, lavrando certidão dos assentamentos consultados, sendo descabido exigir do interessado certidões já existentes na própria serventia (subitem 136.15). Quando a retificação envolver imóvel afetado por servidão de passagem ou confrontação com bem público, são obrigatórias as notificações dos respectivos titulares para manifestação técnica antes da averbação (subitem 136.10).

EM SUMA

A retificação administrativa do art. 213, II, da LRP é procedimento progressivo: fora das hipóteses de recusa imediata, exigências por complementação ou correção dos trabalhos técnicos formulam-se por ato fundamentado, sob o mesmo protocolo, com prazo razoável para atendimento; a prenotação fica prorrogada até a conclusão do ato e o protocolo não gera prioridade. Dever funcional de cooperação do registrador (subitem 136.15): uso dos documentos e livros do acervo da serventia, sem ônus ao interessado.

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 1000078-91.2025.8.26.0586, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 15/12/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- LRP, arts. 212; 213, II; 213, § 7.º; e 205
- Lei Estadual 3.947/1983, art. 246
- NSCGJ, Cap. XX, subitem 136.2
- NSCGJ, Cap. XX, subitem 136.3
- NSCGJ, Cap. XX, subitem 136.6
- NSCGJ, Cap. XX, subitem 136.7
- NSCGJ, Cap. XX, subitem 136.10
- NSCGJ, Cap. XX, subitem 136.15
- NSCGJ, Cap. XX, subitem 136.19
- NSCGJ, Cap. XX, subitem 136.20

44. RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE REGISTRO — IMÓVEL RURAL — ADEQUAÇÃO A COORDENADAS GEORREFERENCIADAS AO SISTEMA GEODÉSICO BRASILEIRO — CANCELAMENTO DA PRENOTAÇÃO A PEDIDO DO REQUERENTE — EXTINÇÃO DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO — IMPOSSIBILIDADE DE APROVEITAMENTO DE NOTIFICAÇÕES E PUBLICAÇÕES ANTERIORES — DISTINÇÃO ENTRE RETIFICAÇÃO ENDORREGISTRAL E EXTRARREGISTRAL — RETIFICAÇÃO *INTRA MUROS* — IMPUGNAÇÃO FUNDADA APENAS EM POSSE SEM APONTAMENTO DE ERRO TÉCNICO — MATÉRIA ESTRANHA AO PEDIDO — RITO DE ANÁLISE DA IMPUGNAÇÃO PELO OFICIAL E PELO JUIZ CORREGEDOR PERMANENTE (NSCGJ, CAP. XX, SUBITENS 136.19 E 136.20)

TESE E FUNDAMENTOS

O cancelamento da prenotação, ainda que a pedido do próprio requerente, importa extinção do procedimento administrativo de retificação, não subsistindo válida e eficazmente sem protocolo. Os documentos que instruíram o expediente extinto podem ser reaproveitados em nova prenotação — observado o prazo legal de validade eventualmente aplicável —, mas os atos procedimentais, especialmente as notificações de confinantes e as publicações, devem necessariamente ser refeitos, não sendo possível a retomada do feito anterior nem o aproveitamento, no novo expediente, dos atos praticados sob protocolo cancelado. A doutrina, recepcionada pela CGJSP, distingue retificação endorregistral — procedimento administrativo que tramita perante o Registro de Imóveis sob condução do Registrador — de retificação extrarregistral, que tramita fora do RI (ação judicial) e gera título a ser qualificado pelo Oficial. A retificação extrajudicial é instrumento de simples regularização dos dados materiais da matrícula (dimensões, divisas, vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro, na forma do art. 176, § 3.º, da LRP), realizada *intra muros*, nas forças do próprio título de domínio: dá efetividade ao princípio da especialidade objetiva (LRP, art. 176), sem reconhecimento ou transferência de domínio. Não é meio de aquisição de propriedade, nem se presta ao arbitramento de questão possessória. Por isso, impugnação que se limita à arguição de posse sobre parcela do imóvel retificando, sem apontar irregularidade nos trabalhos técnicos apresentados, ventila matéria estranha ao pedido (NSCGJ, Cap. XX, subitem 136.19, NOTA) e é infundada — a retificação dos dados tabulares não interfere na questão da posse, debate este reservado às vias ordinárias. A análise técnica inicial pelo Oficial é fundamental: incumbe à serventia confrontar os trabalhos técnicos apresentados com os registros do acervo (matrículas do retificando e dos confinantes), não bastando a verificação documental e o prosseguimento das notificações. Mera negativa de confrontação por suposto confinante notificado é insuficiente para autorizar a retificação. No rito da impugnação, a competência inicial é do Oficial, que pode rejeitá-la de plano por ato motivado; somente havendo recurso ou manutenção da decisão é que os autos serão remetidos ao Juiz Corregedor Permanente (NSCGJ, Cap. XX, subitens 136.19 e 136.20). Por se tratar de prazo processual, a contagem do recurso administrativo é em dias úteis, afastando-se o art. 66, § 2.º, da Lei 9.784/1999.

EM SUMA

O cancelamento da prenotação extingue o procedimento de retificação: documentos podem ser reaproveitados em nova prenotação, mas notificações e publicações devem ser refeitas. A retificação extrajudicial é *intra muros* — corrige dados materiais da matrícula sem transferência de domínio — e não se presta ao arbitramento de posse: impugnação fundada em posse, sem apontar erro nos trabalhos técnicos, é infundada (NSCGJ, Cap. XX, subitem 136.19, NOTA).

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 1001475-82.2025.8.26.0103, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 05/12/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- LRP, arts. 176; 176, § 3.º; 205; 212; 212, par. único; 213, inc. II; e 213, § 6.º
- NSCGJ, Cap. XX, subitem 136.2
- NSCGJ, Cap. XX, subitem 136.3
- NSCGJ, Cap. XX, subitem 136.6
- NSCGJ, Cap. XX, subitem 136.15
- NSCGJ, Cap. XX, subitem 136.18
- NSCGJ, Cap. XX, subitem 136.19
- NSCGJ, Cap. XX, subitem 136.20
- NSCGJ, Cap. XX, subitem 421.2
- Lei 9.784/1999, art. 66, § 2.º
- CJESP, art. 246

45. SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO — PARTILHA CONSENSUAL EM DIVÓRCIO COM RECONHECIMENTO DE AQUISIÇÃO POR ESFORÇO COMUM — REGIME DA SEPARAÇÃO CONVENCIONAL — DESNECESSIDADE DE PRÉVIA AÇÃO DE RECONHECIMENTO DE SOCIEDADE DE FATO — NATUREZA DE TRANSAÇÃO DA DECLARAÇÃO CONSENSUAL EM JUÍZO — QUALIFICAÇÃO REGISTRAL E CONTINUIDADE PRESERVADAS

TESE E FUNDAMENTOS

A carta de sentença que homologa partilha consensual em divórcio, com reconhecimento expresso pelos ex-cônjuges da aquisição de bens com esforço comum mesmo sob o regime da separação convencional, é título idôneo ao registro da transmissão de quinhão em favor da virago, ainda que o registro originário (a exemplo de arrematação em hasta pública) tenha sido feito apenas em nome do varão. Não se exige prévio ajuizamento de ação de reconhecimento de sociedade de fato sem lide: a declaração consensual feita em juízo tem natureza de transação e produz efeitos jurídicos imediatos — opera a comunicação dos aquestos para fins de partilha registral, sem necessidade de novo procedimento contencioso. A continuidade registral é preservada porque o vínculo dominial necessário ao registro da partilha decorre, no caso, da própria homologação judicial — que reconhece, por via consensual, a sociedade de fato entre o casal sobre o bem aquesto. A solução obsta o enriquecimento ilícito sem deslocar para fora do procedimento registral aquilo que o título judicial já comporta declaração suficiente.

EM SUMA

A carta de sentença de divórcio que homologa partilha consensual com reconhecimento de esforço comum é título idôneo ao registro, mesmo sob separação convencional. A declaração consensual em juízo tem natureza de transação e dispensa prévia ação de reconhecimento de sociedade de fato.

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 0001068-16.2019.8.26.0035, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 03/06/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

CC/2002, arts. 1.639, 1.687 e 1.725

CPC/2015, art. 731

46. DIVÓRCIO — PARTILHA — PROMESSA DE DOAÇÃO — SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA COMO DOCUMENTO PÚBLICO — DISPENSA DE ESCRITURA — ACEITAÇÃO DOS DONATÁRIOS

TESE E FUNDAMENTOS

Tendo havido acordo de doação (ou promessa de doação), a sentença judicial homologatória de separação, divórcio ou dissolução de união estável constitui documento público e supre a escritura pública, dispensando qualquer ato notarial subsequente. Para fins de registro translativo da propriedade imobiliária, basta apresentar o formal de partilha ou carta de sentença extraídos dos autos nos quais homologada judicialmente a convenção de divórcio ou separação prevendo o *pactum de donando* a favor dos filhos, acompanhado do termo de consentimento dos donatários capazes — cuja aceitação é exigível, por inaplicável a regra do art. 543 do CC (que dispensa a aceitação apenas dos absolutamente incapazes). A promessa de doação, inserida em transação de partilha no direito de família, não é passível de retratação e comporta execução específica.

EM SUMA

Sentença homologatória de divórcio/separação supre escritura pública; o *pactum de donando* na partilha comporta execução específica; donatários capazes devem manifestar aceitação.

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1009444-43.2022.8.26.0269, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 23/05/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

CF/1988, art. 155, I

CC/2002, arts. 108, 421, 481, 538, 541, 543, 1.227 e 1.245

CTN, arts. 134, VI e 173, *caput*, I

LRP, art. 289

CPC/2015, art. 648, II

NSCGJ, t. II, subitem 117.1 do Cap. XX

47. SERVIDÃO AMBIENTAL — NULIDADE DA MATRÍCULA — EFICÁCIA OBRIGACIONAL DA ESCRITURA NÃO AVERBADA

TESE E FUNDAMENTOS

A servidão ambiental, instituída nos termos da Lei 12.651/2012 (Código Florestal), constitui direito real sobre coisa alheia e somente produz efeito *erga omnes* mediante averbação na matrícula do imóvel serviente. A escritura pública de constituição de servidão ambiental não averbada na matrícula tem eficácia meramente obrigacional entre as partes, não produzindo o efeito real de oponibilidade a terceiros. Constatada a nulidade da matrícula aberta para a servidão ambiental, impõe-se o cancelamento de ofício, sem prejuízo da validade e eficácia obrigacional do instrumento de constituição entre as partes que o subscreveram.

EM SUMA

Servidão ambiental não registrada tem eficácia obrigacional entre as partes, mas não produz efeito real *erga omnes*; nulidade da matrícula impõe cancelamento de ofício.

REFERÊNCIA

CGJSP — Processo 1028822-68.2024.8.26.0100, Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 20/01/2026.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- Lei 12.651/2012, arts. 78-A e ss.
- CC/2002, arts. 1.378 e ss.
- LRP, art. 167, I, item 6

48. SUCESSÃO CAUSA MORTIS — BEM HERDADO PELO DE CUJUS COM CLÁUSULA DE INCOMUNICABILIDADE — BEM PARTICULAR NÃO INTEGRANTE DO PATRIMÔNIO COLETIVO DO CASAL — SEPARAÇÃO DISPOSITIVA ENTRE MEAÇÃO E HERANÇA — CONCORRÊNCIA SUCESSÓRIA DO CÔNJUGE SOBREVIVENTE COM DESCENDENTES RESTRITA AOS BENS PARTICULARES — INCIDÊNCIA TRIBUTÁRIA DIFERENCIADA SOBRE EXCESSO DE MEAÇÃO OU DE QUINHÃO (ITBI SE HOUVER TORNA; ITCMD SE GRATUITA A ATRIBUIÇÃO) — NECESSIDADE DE RETIFICAÇÃO DA PARTILHA QUE INDEVIDAMENTE INCLUIU BEM PARTICULAR NA MEAÇÃO

TESE E FUNDAMENTOS

Bem herdado pelo *de cujus* com cláusula de incomunicabilidade é bem particular e não integra o patrimônio coletivo do casal, ainda quando o falecido era casado sob o regime da comunhão universal de bens (CC/1916, art. 263, inc. XI; CC/2002, art. 1.668, inc. I). É indispensável a retificação da partilha que tenha indevidamente atribuído à viúva-meeira meação sobre bem particular do falecido, sob pena de violação ao regime de bens e à disciplina legal da cláusula restritiva. Fórmula sintética da concorrência (Mauro Antonini): na concorrência com descendentes, o cônjuge é herdeiro quando não é meeiro; sendo meeiro, não é herdeiro. Daí decorre que, mesmo casado sob o regime da comunhão universal, o cônjuge supérstite concorre com os descendentes na sucessão dos bens particulares do falecido, sempre que existentes. Forma-se, no plano sucessório, acervo hereditário apartado do patrimônio comum, em dois blocos: (i) bens comuns, sobre os quais o cônjuge tem apenas meação, sem cota hereditária; e (ii) bens particulares, sobre os quais resguarda-se ao cônjuge cota hereditária em concorrência com os descendentes (CC, art. 1.829, inc. I, parte final, aplicado por interpretação sistemática à comunhão universal). Solução em estrita consonância com STJ, REsp 1.368.123/SP, Rel. p/ acórdão Min. Raul Araújo, j. 22/04/2015, que estende ao regime de comunhão parcial idêntica restrição da concorrência aos bens particulares. Incidência tributária sobre excesso de meação ou de quinhão: definidos pelo viúvo-meeiro e pelos herdeiros os bens que comporão a meação e os quinhões, eventual excesso reclama prova do recolhimento de imposto de transmissão, sob distinção dispositiva: (a) ITBI se houver torna ou compensação patrimonial — onerosidade caracterizada; (b) ITCMD se a atribuição patrimonial for gratuita, sem prestação correspectiva — liberalidade caracterizada. Inadmissível o registro de partilha que afronte o princípio da legalidade ao desconsiderar a natureza particular do bem incomunicável e ao não exibir, quando devida, a prova de recolhimento tributário.

EM SUMA

Bem herdado com cláusula de incomunicabilidade é particular e não integra o patrimônio coletivo, ainda na comunhão universal (CC, art. 1.668, I). Forma-se acervo apartado: cônjuge tem apenas meação sobre bens comuns e concorrência com descendentes sobre os particulares (CC, art. 1.829, I; STJ, REsp 1.368.123/SP). Excesso de meação/quinhão exige tributação: ITBI com torna; ITCMD se gratuita.

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1015614-48.2025.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 11/12/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- CC/1916, art. 263, inc. XI
- CC/2002, arts. 1.668, inc. I; 1.829, inc. I; e 1.911
- CF/1988, arts. 155, inc. I; e 156, inc. II

49. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA — FUNDAMENTO NA POSSE, NÃO NO DIREITO À POSSE — DISPENSA DE JUSTO TÍTULO E BOA-FÉ — ADMISSIBILIDADE DO CONHECIMENTO DOS VÍCIOS PELO POSSUIDOR — CARACTERIZAÇÃO DA POSSE *AD USUCAPIONEM* (PUBLICIDADE, CONTINUIDADE, PACIFICIDADE, *ANIMUS DOMINI*) — DISTINÇÃO EM FACE DA POSSE PRECÁRIA E DA MERA DETENÇÃO — CESSAÇÃO DA CLANDESTINIDADE ORIGINÁRIA — ATOS DE OPOSIÇÃO ENTRE TERCEIROS NÃO EXCLUEM A PACIFICIDADE — MORADIA HABITUAL E PRAZO REDUZIDO (CC/2002, ART. 1.238, PAR. ÚNICO)

TESE E FUNDAMENTOS

A usucapião extraordinária funda-se na posse, não no direito à posse. Por essa razão, o art. 1.238, *caput*, do CC dispensa expressamente a existência de causa jurídica que justifique a posse *ad usucapionem*: prescinde de justo título e de boa-fé, e mais — admite-se que o possuidor usucapiente conheça os vícios que acometem sua posse. A falta de título aquisitivo e o conhecimento, pelo possuidor, de equívoco ou erro originário na ocupação do imóvel não constituem obstáculo ao reconhecimento da usucapião extraordinária. Caracteriza-se a posse *usucapionem* quando exercida com publicidade (visibilidade do domínio — construções edificadas, numeração predial, ligações de utilidades em nome do possuidor), continuidade (ininterrupção temporal), pacificidade (sem emprego de violência, mantida sem violência e às claras) e *animus domini* (comportamento de proprietário, sem reconhecer superioridade de direito alheio sobre o bem). Distingue-se rigorosamente da posse precária ou degradada (que pressupõe reconhecimento de domínio alheio) e da mera detenção (atos exercidos com reconhecimento de superioridade de direito alheio): o critério distintivo é a negativa de superioridade de direito alheio, não a inexistência de equívoco originário. Eventual clandestinidade originária — definida classicamente como posse obtida "às ocultas, às escondidas, com manobras tendentes a ocultá-las das vistas alheias" (Marcus Vinicius Rios Gonçalves) — pode cessar quando a posse se torne pública e ostensiva, sendo dispensável demonstração de que a vítima tenha efetivamente sabido do esbulho, bastando que dele possa saber (a exemplo de construções edificadas e numeração predial visível). A partir da cessação da clandestinidade, a posse ostensiva torna-se apta a *animus domini* válido para a usucapião. Atos de oposição praticados por ou contra terceiros — em demandas paralelas que não atingem diretamente os usucapientes — não favorecem o titular do domínio nem excluem a pacificidade da posse: a pacificidade só se rompe por ato de oposição direta e específica contra a posse dos usucapientes. Quanto ao prazo, é admissível a sua consumação no curso do procedimento de reconhecimento da usucapião, computando-se até eventual contestação direta da posse. Aplica-se, ademais, o parágrafo único do art. 1.238: reduz-se o prazo de quinze para dez anos quando o possuidor estabelecer no bem imóvel sua moradia habitual ou nele realizar obras ou serviços de caráter produtivo — posse socialmente qualificada.

USUCAPIÃO

EM SUMA

A usucapião extraordinária funda-se na posse, não no direito à posse: dispensa justo título e boa-fé, admitindo-se até que o possuidor conheça os vícios da posse (CC/2002, art. 1.238, *caput*). A clandestinidade originária cessa pela ostensividade superveniente. Atos de oposição entre terceiros não excluem a pacificidade. Moradia habitual reduz o prazo a dez anos (par. único).

REFERÊNCIA

CSMSP—Apelação Cível 1001255-48.2024.8.26.0094, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 11/12/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- CC/2002, arts. 1.196; 1.198; 1.200; 1.208; 1.238, *caput*; e 1.238, par. único

50. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL — IMÓVEL DA MASSA FALIDA — IMPUGNAÇÃO FUNDAMENTADA DA PROPRIETÁRIA TABULAR FALIDA — INTERRUÇÃO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA PELA DECRETAÇÃO DA QUEBRA — BENS DA MASSA NÃO SUSCETÍVEIS DE USUCAPIÃO — COMPETÊNCIA DO JUÍZO UNIVERSAL DA FALÊNCIA — EXTINÇÃO DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO (LRP, ART. 216-A, §§ 1.º E 10; NSCGJ, T. II, CAP. XX, ITENS 420.2 A 420.5)

TESE E FUNDAMENTOS

No procedimento extrajudicial de usucapião, a impugnação fundamentada apresentada pela proprietária tabular em estado falimentar — que controverte sobre o tempo de posse ao argumento de que a decretação da quebra interrompeu a prescrição aquisitiva — impede o prosseguimento da via administrativa. Bens que compõem a massa falida não são suscetíveis de usucapião segundo entendimento consolidado do STJ: o curso da prescrição aquisitiva da propriedade de bem que compõe a massa falida é interrompido com a decretação da falência, pois o possuidor (seja o falido, seja terceiro) perde a posse pela incursão do Estado em sua esfera jurídica, formando-se a massa falida objetiva como patrimônio afetado em sua inteireza. Eventual acolhimento de pedido de usucapião acarretaria perda patrimonial imediata, com prejuízo aos credores, razão pela qual deve ser observada a competência do juízo universal da falência para apreciar demandas dessa natureza. Em sede registral, a impugnação assim deduzida revela-se fundamentada — não meramente protelatória ou estranha à usucapião —, configurando hipótese de cessação obrigatória da instância administrativa: nem o Oficial de Registro de Imóveis nem o Juiz Corregedor Permanente exercem jurisdição contenciosa, de modo que não lhes compete dirimir a lide sobre o tempo da posse, mas tão-somente verificar a existência ou aparência dela. Configurada lide real, impõe-se a extinção do procedimento, o cancelamento da prenotação e a remessa dos interessados às vias ordinárias (LRP, art. 216-A, § 10; NSCGJ, t. II, Cap. XX, itens 420.4, 420.5 e 420.7), com observância da competência do juízo universal da falência. Precedentes invocados: STJ, CC 114.842/GO, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, j. 25/02/2015; STJ, AgInt no AREsp 2.515.972/SP, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 18/11/2024; CSMSP, Apelação 1002238-39.2018.8.26.0100, Rel. Des. Pinheiro Franco, j. 26/02/2019; CSMSP, Apelação 1001285-66.2020.8.26.0048, Rel. Des. Fernando Antonio Torres Garcia, j. 06/11/2023.

EM SUMA

Usucapião extrajudicial de bem da massa falida — impugnação fundamentada da proprietária tabular falida sobre o tempo de posse impede o prosseguimento; bens da massa não são suscetíveis de usucapião porque a quebra interrompe o curso da prescrição aquisitiva (formação da massa falida objetiva). Cessa a instância administrativa; competência do juízo universal da falência (LRP, art. 216-A, § 10).

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1048575-68.2023.8.26.0114, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 01/10/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- LRP, art. 216-A, §§ 1.º e 10
- CC/2002, arts. 1.238 e 1.244
- Lei 11.101/2005, arts. 76 e 103
- DL 7.661/1945, art. 47

Provimentos / Precedentes / Súmulas:

NSCGJ, t. II, Cap. XX, itens 420.2 a 420.5 e 420.7

51. USUCAPIÃO — POSSE INDIRETA — DESDOBRAMENTO VERTICAL DA POSSE — CONSTITUTO POSSESSÓRIO — *ANIMUS DOMINI* DO POSSUIDOR MEDIATO — TEORIA OBJETIVA DA POSSE (IHERING) — INTERVERSÃO DA POSSE DO CEDENTE EM PRECÁRIA (USUCAPIO USUFRUCTUS) — CONVIVÊNCIA COM POSSE DIRETA EXERCIDA POR DIREITO PESSOAL — *ACCESSIO POSSESSIONIS*

TESE E FUNDAMENTOS

A posse indireta, exercida *pro sua* e com *animus domini*, é idônea à usucapião — modo originário de aquisição da propriedade imobiliária —, presentes os demais requisitos legais. Adotada pelo CC/2002 a teoria objetiva da posse de Ihering (art. 1.196), pode haver posse sem contato ou poder físico entre a pessoa e a coisa, sem recurso a ficção: do mesmo modo que o proprietário exerce as prerrogativas do domínio sem apreensão material (locação, comodato, usufruto a terceiro), também o possuidor pode comportar-se como proprietário sem deter o *corpus* em sentido físico. No desdobramento vertical da posse, há verdadeira partição de poderes de fato entre o possuidor direto (imediatos) e o indireto (mediato), correspondente, no plano domínial, à divisão entre proprietário e titular de direito real limitado: ambas as posses convivem, e a indireta não é fictícia, mas real e efetiva. A transmissão da posse ao possuidor indireto pode operar-se por cláusula constituti (constituto possessório) — tradição simbólica em que o cedente, após a transferência, mantém o controle material da coisa. Quando o cedente retém a posse direta a título obrigacional (uso e gozo fundados em vínculo pessoal — ainda que rotulados como "usufruto" sem registro, hipótese em que não há direito real), opera-se interservação da posse do cedente: muda-se a *causa possessionis*, e a posse, antes *animus domini*, degrada-se para posse precária — quando muito idônea à usucapio usufructus, jamais à aquisição do domínio. A posse direta exercida por terceiro em virtude de direito pessoal ou real não anula a posse indireta do possuidor mediato (CC, art. 1.197); presume-se mantido o caráter da posse com que foi adquirida (CC, art. 1.203); e admite-se a soma da posse com a dos antecessores (*accessio possessionis*, CC, art. 1.243). O critério distintivo da posse *ad usucapionem* é a *causa possessionis*: o que separa a posse *ad usucapionem* da posse *ad interdicta* é a qualidade jurídica da posse — não a presença ou ausência de contato físico do usucapiente com a coisa. Doutrina convergente: Antônio Menezes Cordeiro; José Carlos Moreira Alves; Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Adroaldo Fabrício Furtado; Fabio Caldas de Araújo.

EM SUMA

A posse indireta exercida *animus domini* é apta à usucapião (teoria objetiva — CC, art. 1.196). No desdobramento vertical, possuidor mediato e imediato detêm posses reais e convivem (CC, art. 1.197). Cessão por constituto possessório opera interservação da posse do cedente em precária; *accessio possessionis* autorizada (CC, art. 1.243).

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1050853-76.2022.8.26.0114, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 24/09/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- CC/2002, arts. 1.196, 1.197, 1.203, 1.238 e 1.243
- LRP, art. 216-A, *caput* e § 10

Provimentos / Precedentes / Súmulas:

- NSCGJ, t. II, Cap. XX, itens 420.2 e 420.4

52. USUCAPIÃO — INVIABILIDADE DO RECONHECIMENTO POR SENTENÇA ARBITRAL — EFEITOS *ERGA OMNES* DA DECLARAÇÃO DE DOMÍNIO — NATUREZA DE ORDEM PÚBLICA DO REGIME — *NUMERUS CLAUSUS* DAS VIAS DE RECONHECIMENTO (JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL REGISTRAL) — INCOMPATIBILIDADE DA ARBITRAGEM COM A CITAÇÃO EDITALÍCIA DE INTERESSADOS INDETERMINADOS — VINCULAÇÃO AO TEMA DO CNJ NA CONSULTA 0006596-24.2023.2.00.0000

TESE E FUNDAMENTOS

A justiça arbitral não tem competência para declarar o domínio por usucapião, e o ofício de Registro de Imóveis deve negar o registro de sentença arbitral declaratória de aquisição originária da propriedade por prescrição aquisitiva. Três fundamentos cumulativos sustentam a inadmissibilidade: (i) a competência arbitral, por força do art. 1.º da Lei 9.307/1996, restringe-se a litígios sobre direitos patrimoniais disponíveis e exige convenção de arbitragem (cláusula compromissória ou compromisso arbitral, art. 3.º) — pressuposto que não se realiza em matéria de usucapião, na qual subsiste um rol indeterminado de possíveis interessados (proprietário tabular, confrontantes, Fazendas Públicas e quaisquer outros que possam opor-se à prescrição aquisitiva), os quais não manifestam consentimento à submissão arbitral; (ii) a sentença que reconhece a usucapião produz efeitos difusos e *erga omnes*, gerando os mesmos efeitos absolutos da propriedade que declara, o que justifica a citação por edital dos eventuais interessados (CPC, art. 259, inc. I; LRP, art. 216-A, §§ 3.º e 4.º) — exigência incompatível com o desenho consensual da via arbitral; e (iii) o regime da usucapião é de ordem pública, com *numerus clausus* das vias de reconhecimento — apenas a via judicial e a via extrajudicial registral, esta introduzida pelo CPC, art. 1.071 (que acrescentou o art. 216-A à LRP) e disciplinada pelo Provimento CNJ 65/2017, hoje incorporado ao Provimento CNJ 149/2023 —, considerados ainda os riscos concretos de fraude mediante processos simulados, atuação de grileiros e instabilidade fundiária, que reforçam a indisponibilidade institucional da matéria. Tese vinculante do CNJ (Consulta 0006596-24.2023.2.00.0000, Rel. Cons. Marcelo Terto, j. 18/06/2025): "O ofício de registro de imóveis deve negar o registro de sentença arbitral que declara a aquisição originária da propriedade de bem imóvel por usucapião, diante da incompatibilidade da arbitragem com os parâmetros legais que regem a usucapião extrajudicial e a atividade registral".

EM SUMA

Sentença arbitral declaratória de usucapião não pode ingressar no fólio real. A justiça arbitral não tem competência para a matéria: efeitos *erga omnes*, ordem pública e *numerus clausus* das vias (judicial e extrajudicial registral, LRP, art. 216-A) impedem convenção arbitral envolvendo o universo difuso de interessados. Tese vinculante: CNJ, Consulta 0006596-24.2023.2.00.0000.

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1062962-62.2025.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 05/09/2025.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- Provimento CNJ 65/2017
- Provimento CNJ 149/2023
- CNJ, Consulta 0006596-24.2023.2.00.0000, Rel. Cons. Marcelo Terto, j. 18/06/2025

Provimentos / Precedentes / Súmulas:

- CF/1988, arts. 5.º, inc. XXXV; e 236, § 1.º
- Lei 9.307/1996, arts. 1.º, 3.º, 4.º, 9.º e 31
- LRP, arts. 216-A, *caput* e §§ 3.º e 4.º; e 221, inc. IV
- CPC, arts. 47; 259, inc. I; e 1.071

53. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL — BLOQUEIO JUDICIAL DA MATRÍCULA NÃO IMPEDE O RECONHECIMENTO (CNN/CNJ, ART. 411; NSCGJ, CAP. XX, T. II, ITEM 418.19) — PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO: NOTIFICAÇÃO DE CONFRONTANTES IDENTIFICADOS NA ATA NOTARIAL × NOTIFICAÇÃO DE TODOS OS CO-PROPRIETÁRIOS (NSCGJ, ITEM 418.15) — ADMISSIBILIDADE DE ATA NOTARIAL COMPLEMENTAR (NSCGJ, ITENS 416.14 E 418.7) — INTERESSE RECURSAL PRESERVADO QUANDO A EXIGÊNCIA REPERCUTE NO PRÓPRIO CABIMENTO DA VIA ADMINISTRATIVA

TESE E FUNDAMENTOS

(i) Interesse recursal e cabimento da via administrativa: a regra de que a aceitação parcial das exigências afasta o prosseguimento da dúvida quanto às demais comporta exceção quando o óbice impugnado repercute no próprio cabimento da via extrajudicial — o título sequer pode ser reapresentado, justificando a apreciação de mérito. (ii) Bloqueio judicial e usucapião extrajudicial: o bloqueio judicial da matrícula não impede o reconhecimento extrajudicial da usucapião, pois, sendo aquisição originária fundada em atos possessórios, o gravame não obsta a aquisição do direito quando não constitui, por si só, obstáculo fático ao exercício manso e pacífico da posse (CNN/CNJ, art. 411; NSCGJ, Cap. XX, t. II, item 418.19). O registro da usucapião, contudo, não extingue o bloqueio, que deve constar da nova matrícula, cabendo à parte postular o cancelamento perante a autoridade que o decretou (CNN/CNJ, art. 418; NSCGJ, itens 424 e 424.1). Reforço teleológico: bloqueio fundado em tutela coletiva para proteger consumidores-adquirentes não pode ser invertido contra o próprio adquirente. (iii) Identificação dos confrontantes em parcelamento irregular: no regime do item 418.15, Cap. XX, t. II, das NSCGJ, a notificação pode restringir-se aos co-proprietários ocupantes dos lotes confrontantes quando identificados na ata notarial; à falta dessa identificação, notificam-se todos os co-proprietários. A falta inicial, todavia, não inviabiliza a via administrativa quando os confrontantes são identificáveis — admite-se ata notarial complementar (NSCGJ, item 416.14), podendo a anuência ser manifestada a qualquer tempo, inclusive no curso do procedimento (NSCGJ, item 418.7).

EM SUMA

O bloqueio judicial da matrícula não impede a usucapião extrajudicial (CNN/CNJ, art. 411; NSCGJ, item 418.19), mas persiste na nova matrícula, cabendo cancelamento à autoridade que o decretou. Em parcelamento irregular do solo, a notificação restrita aos confrontantes pressupõe identificação na ata notarial (NSCGJ, item 418.15); a falta inicial dessa identificação não inviabiliza a via administrativa quando os confrontantes são identificáveis — admite-se ata notarial complementar (NSCGJ, itens 416.14 e 418.7). Exigência que repercute no cabimento da via extrajudicial autoriza a apreciação de mérito da dúvida, mesmo havendo aceitação parcial de outras exigências.

REFERÊNCIA

CSMSP — Apelação Cível 1001741-75.2025.8.26.0586, Rel. Des.^a Silvia Rocha, j. 12/05/2026.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Legislação e normas:

- CNN/CNJ, art. 411 CNN/CNJ, art. 418
- NSCGJ, Cap. XX, t. II, itens 416.14; 417; 417.3; 418.7; 418.15; 418.19; 424; 424.1.



CRÉDITOS

Os julgados aqui compilados foram consultados, podendo ser obtidos na íntegra a partir das respectivas referências processuais nas seguintes fontes: o repositório Kollemata, organizado por Sérgio Jacomino; o portal da Corregedoria-Geral da Justiça, no sítio oficial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; e a seleção de decisões do Portal do INR, de acesso restrito a assinantes.

INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA BIÊNIO 2025/2026