**(503/2025-E)**

**EMENTA**: Pedido de providências - Conselho Nacional de Justiça - Corregedoria Nacional de Justiça - Informações - Extinção de Cláusulas Resolutivas em Títulos Fundiários.

I. **Caso em Exame**

1. Procedimento administrativo instaurado a partir de e-mail expedido pela Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, solicitando informações concernentes à proposta de normatização relativa ao cumprimento da Lei nº 14.757/2023, naquilo que diz respeito à averbação da extinção das cláusulas resolutivas em títulos fundiários.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em manifestação sobre: (i) divergência interpretativa entre serventias da Amazônia Legal sobre a exigência de certidão do INCRA para liberação das condições resolutivas; (ii) necessidade de padronização nacional dos procedimentos adotados pelas serventias imobiliárias; (iii) regulamentação pela Corregedoria Nacional de Justiça.

III. **Razões de Decidir**

3. A Lei nº 14.757/2023 é de aplicação imediata, não condicionando a extinção das cláusulas resolutivas à emissão de certidão pelo INCRA. 4. A norma estabelece requisitos objetivos e verificáveis documentalmente, permitindo atuação técnico-formal do registrador. 5. A proposta das entidades representativas sugere que o registrador deve verificar a presença dos documentos

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (15/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00159206 e o código BEK048G8.

exigidos em lei.

IV. **Dispositivo e Tese**

6. Proposta de remessa do parecer à Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, instruída com cópias dos documentos referidos.

**Legislação Citada:**

- Lei nº 14.757/2023;
- NSCGJ, item 9, alínea “b”, nº 42, Capítulo XX, Tomo II.

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de procedimento administrativo instaurado em virtude do recebimento de e-mail expedido pelo Colendo Conselho Nacional de Justiça, nos autos do Pedido de Providências nº 0008944-44.2025.2.00.0000, formulado perante a Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, solicitando manifestação sobre a proposta de normatização relativa ao cumprimento da Lei nº 14.757/2023, no que diz respeito à extinção das cláusulas resolutivas constantes de títulos fundiários, bem como esclarecimentos sobre eventual regulamentação em âmbito local e a forma como a questão vem sendo tratada pelos registradores de imóveis deste Estado.

Em atenção ao despacho a fls. 102, a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - ARISP manifestou-se nos autos (fls. 112/114).

*Opino.*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (15/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00159206 e o código BEK048G8.

O Colendo Conselho Nacional de Justiça constatou a existência de divergência interpretativa entre serventias da Amazônia Legal, notadamente quanto à exigência, por alguns Oficiais de Registro de Imóveis, de certidão emitida pelo INCRA para liberação das condições resolutivas constantes em títulos fundiários, embora a lei atribua natureza automática ao desfazimento das condicionantes quando atendidos os requisitos legais.

A propósito, a Associação dos Notários e Registradores do Brasil - ANOREG/BR, o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - ONR, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB e o Registro de Imóveis do Brasil - RIB, em manifestação conjunta nos autos do referido Pedido de Providências, sustentaram que a Lei nº 14.757/2023 é de aplicação imediata e autoexecutável, bastando ao registrador a verificação documental para averbação da extinção das condições resolutivas. Afirmaram, então, que a exigência de certidão do INCRA contraria o texto legal e que, portanto, é necessária padronização nacional dos procedimentos adotados pelas serventias imobiliárias (fls. 66/75).

No mesmo sentido, a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP entendeu ser adequada a regulamentação do tema pela Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, para unificação dos procedimentos adotados pelos registradores do país.

Prevê a Lei nº 14.757/2023, em seu art. 16-A que:

*Art. 16-A. Ficam extintas as cláusulas resolutivas constantes dos títulos emitidos até 25 de junho de 2009 que atendam às seguintes condições:*

*I - comprovação, pelo proprietário ou possuidor, do*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (15/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00159206 e o código BEK048G8.

*adimplemento das condições financeiras, observado o previsto no art. 15-A desta Lei;*

*II - área total por proprietário ou possuidor não superior a 15 (quinze) módulos fiscais;*

*III - comprovação de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural (CAR).*

A norma tem natureza autoexecutável, de maneira que a extinção se opera automaticamente por força de lei, como afirmam unanimemente as entidades representativas.

O texto legal não condiciona a eficácia da extinção da cláusula resolutiva à emissão de certidão pelo INCRA. Em verdade, estabelece requisitos objetivos e verificáveis documentalmente, ensejando atuação técnico-formal do registrador.

Não se ignora que a qualificação dos títulos apresentados a registro é regida pelo princípio da legalidade, que impõe ao Oficial a verificação de sua regularidade formal. Nesse sentido, a proposta das entidades estabelece que o registrador não deve aferir o cumprimento material das obrigações, mas apenas verificar a presença dos documentos exigidos em lei.

Evidentemente, constatada alguma irregularidade formal, nada impede que o registrador emita nota devolutiva e formule exigências, em relação às quais, se assim entender pertinente o apresentante do título, poderá requerer a suscitação de dúvida.

No mais, é certo que uma interpretação sistemática e tecnicamente adequada da norma pode resolver integralmente a

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (15/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00159206 e o código BEK048G8.

controvérsia apresentada.

Destarte, é inegável que a Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, no exercício de sua competência institucional de fiscalização, regulação e orientação dos serviços extrajudiciais, trará grande avanço na superação de eventuais entendimentos divergentes ao promover a uniformização e padronização do procedimento a ser observado pelos Oficiais de Registro de Imóveis no que diz respeito à averbação da extinção das cláusulas resolutivas dos títulos fundiários referidos no art. 16-A da Lei nº 14.757/2023.

Mister observar que embora o tema diga respeito, majoritariamente, a títulos fundiários relacionados a imóveis localizados em Estados da Amazônia Legal, a matéria pode envolver áreas de atribuição dos Registros de Imóveis paulistas, especialmente em casos de desmembramentos de matrículas ou títulos emitidos por órgãos fundiários federais, que tradicionalmente produzem títulos de domínio resolúvel em programas de colonização, assentamento e regularização fundiária.

A propósito, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no item 9, alínea “b”, nº 42, do Capítulo XX, Tomo II, dispõem que, no Registro de Imóveis, será feita a averbação *“da certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários”,* o que vem sendo observado pelos registradores de imóveis de nosso Estado.

Como se vê, não há previsão de procedimento específico para a averbação da extinção das cláusulas resolutivas constantes de títulos fundiários.

Em verdade, o item trata da matéria relacionada à Lei nº

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (15/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00159206 e o código BEK048G8.

14.757/2023 e admite o ingresso da certidão de liberação, quando existente. Contudo, não exige sua apresentação como condição absoluta para extinção das condições resolutivas dos títulos fundiários, o que permite sua harmonização com a alteração legislativa que reconhece a possibilidade da averbação de cancelamento mediante comprovação documental do preenchimento dos requisitos legais.

Evidentemente, havendo padronização do procedimento pela Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo poderão ser atualizadas para complementação, adequação e integração do regramento da matéria.

Este é o parecer que apresento à elevada consideração de Vossa Excelência, com proposta de remessa, se aprovado, para a Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, em atendimento à solicitação formulada no Pedido de Providências nº 0008944-44.2025.2.00.0000, instruindo-se as informações com cópias dos documentos nele referidos e da decisão que eventualmente o aprovar.

*Sub censura*.

São Paulo, data registrada no sistema.

**STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**
**Juíza Assessora da Corregedoria**
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (15/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00159206 e o código BEK048G8.

CONCLUSÃO

Em 12 de dezembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

**Processo nº 2025/159206**

**Vistos.**

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria, por seus fundamentos, ora adotados.

Encaminhem-se à Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça cópias da presente decisão, do parecer aprovado e dos documentos nele referidos, para juntada no Pedido de Providências nº 0008944-44.2025.2.00.0000.

Cumpra-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

**FRANCISCO LOUREIRO**
**Corregedor Geral da Justiça**
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (15/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00159206 e o código MM9V0T95.