

## **Enunciados dos Registradores de Imóveis do Estado de São Paulo**

### **Nº 39 - O registro e atos registraes na transmissão da propriedade - Vigência 25/10/2023**

A transmissão da propriedade por força do art. 26, §6o, da Lei 6.766/79, é um ato de registro em sentido estrito. Assim, haverá prática de atos registraes distintos, um para o registro do contrato de compromisso de compra e venda e outro para o registro da transmissão do domínio em virtude de quitação, aplicando-se os descontos correspondentes a cada caso, previstos no item 1.1 das Notas Explicativas da Tabela II, anexa à Lei Estadual no 11.331/02, salvo se apresentado compromisso de compra e venda com quitação no mesmo ato, demonstrando unicidade negocial, quando será praticado um único registro.

Quando a quitação for apresentada em apartado, há títulos materiais diversos, que geram processos registraes diversos; portanto, registros distintos. A distinção dos atos registraes permite que eventual cancelamento da quitação por vício não contamine o registro do compromisso anterior. A quitação, por exceção legal, substitui o instrumento de compra e venda.

---

### **Nº 38 - Dados necessários para qualificação das partes - Vigência 25/10/2023**

Não devem ser considerados irregulares os títulos nos quais constem as partes qualificadas com nome, estado civil, CPF, qualificação do cônjuge e regime de bens do casamento (quando for o caso). Facultativa- mente, o Oficial, diante de seu prudente critério, poderá exigir o fornecimento de dados sobre domicílio e profissão por meio de declaração do apresentante ou interessado, se entender que tal exigência é essencial para fins de determinação subjetiva.

---

### **Nº 37 - Protocolos no procedimento de Exame e Cálculo - Vigência 25/10/2023**

Requerimentos destinados à instauração de procedimentos extrajudiciais perante o Ofício de Registro de Imóveis não se sujeitam ao protocolo de Exame e Cálculo, ainda que devidamente instruídos com os documentos legalmente exigidos.

---

### **Nº 36 - Falta de previsão para concessão de gratuidade na adjudicação compulsória - Vigência 25/10/2023**

Inexiste previsão legal para concessão de gratuidade no procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, devendo o Oficial promover a regular cobrança emolumentar.

---

#### **Nº 35 - Processo e cobrança de adjudicação compulsória - Vigência 25/10/2023**

Na pretensão de adjudicação compulsória extrajudicial a cobrança emolumentar pelo procedimento será feita do seguinte modo: 1) pelo processamento inicial do pedido, ainda que haja indeferimento superveniente: 50% do valor previsto para um registro com valor declarado (item 1 da Tabela); 2) por ocasião de deferido o pedido: 50% do valor previsto para um registro com valor declarado (item 1 da Tabela), sem prejuízo dos valores devidos pelo item acima (processamento inicial) e de outras despesas acessórias como intimações e editais eventualmente necessários. Os emolumentos referentes ao ato de registro são independentes e tem previsão própria na tabela anexa à Lei Estadual no 11.331/2002.

---

#### **Nº 34 - Processo e cobrança da usucapião extrajudicial - Vigência 25/10/2023**

Na pretensão de reconhecimento extrajudicial da usucapião a cobrança emolumentar pelo procedimento será feita do seguinte modo: 1) pelo processamento inicial do pedido, ainda que haja indeferimento superveniente, 50% do valor previsto para um registro com valor declarado (item 1 da Tabela); 2) por ocasião de deferido o pedido, 50% do valor previsto para um registro com valor declarado (item 1 da Tabela), sem prejuízo dos valores devidos pelo item acima (processamento inicial) e de outras despesas acessórias como intimações e editais eventualmente necessários. Os emolumentos referentes ao ato de registro são independentes e tem previsão própria na tabela anexa à Lei Estadual no 11.331/2002.

---

#### **Nº 33 - Competência do Registro de Imóveis do registro da alienação fiduciária de produtos agropecuários e seus subprodutos - Vigência 25/10/2023**

Nos termos do art. 1.368-A do Código Civil cc art. 12, § 4o, da Lei 8.929/1994, compete ao Ofício de Registro de Imóveis em que estiverem situados os bens dados em garantia a constituição da propriedade fiduciária de produtos e subprodutos agropecuários, qualquer que seja o título que a formalize, ou a operação que seja garantida, não se limitando esta atribuição predial às alienações fiduciárias materializadas em Cédulas de Produto Rural (CRP's).

---

#### **Nº 32 - Fixação do valor de emolumentos da alienação fiduciária de produtos agropecuários e seus subprodutos - Vigência 25/10/2023**

Em virtude de expressa disposição contida no art. 12, § 4o, parte final, da Lei 8.929/1994, os registros em Registro de Imóveis de alienações fiduciárias em garantia de produtos agropecuários e de seus subprodutos, independentemente do título que lhes der causa, da finalidade do crédito ou da operação garantida, sujeita-se ao disposto no art. 2o, § 2o, da Lei 10.169/2000.

---

**Nº 31 - Registro da alienação fiduciária de produtos agropecuários e seus subprodutos - Vigência 25/10/2023**

Após o regular registro da alienação fiduciária de produtos agropecuários e seus subprodutos pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, o título que lhe deu causa, independentemente de sua natureza, e a expresso requerimento do interessado, pode ser registrado em Títulos e Documentos para produção de efeitos das obrigações que encerra, nos termos do artigo 127, inciso I, da Lei Federal nº 6.015/1973, observando-se, para esse segundo registro, a regra de competência prevista no art. 130 da mesma lei. Neste caso, aplica-se o item 1 da Tabela III anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002, observando-se as faixas de valores conforme o valor da obrigação, não incidindo o art. 2º, parágrafo 2º, da Lei Federal nº 10.169/2000.

Recomenda-se que do requerimento conste a expressa ciência do interessado ou do apresentante de que referido registro não é constitutivo da propriedade fiduciária de produtos agropecuários e seus subprodutos, motivo pelo qual não incide o item 5 da Tabela III anexa à Lei Estadual no 11.331/2002.

---

**Nº 30 - INAPLICABILIDADE DO ITEM 14.6 DA TABELA À LIBERAÇÃO DE GARANTIA - Vigência 21/05/2020**

O item 14.6 não se aplica à eventual averbação de liberação de garantia real registrada em favor do empreendedor.

---

**Nº 29 - APLICABILIDADE DO ITEM 14.6 DA TABELA ÀS CESSÕES DE ESCRITURA OU CONTRATO - Vigência 21/05/2020**

O item 14.6 aplica-se também a eventuais cessões constantes da escritura ou do contrato levado ao registro, nos quais figure o empreendedor como outorgante.

---

**Nº 28 - REQUISITOS PARA APLICAÇÃO DO ITEM 14.6 DA TABELA - Vigência 21/05/2020**

O item 14.6 aplica-se somente à primeira alienação, ou seja, aquela em que o outorgante é o empreendedor, não sendo o desconto estendido às demais alienações, presentes ou futuras, financiadas.

---

**Nº 27 - REGISTROS SUJEITOS AO DESCONTO PELO ITEM 14.5 DA TABELA - Vigência 21/05/2020**

A redução de 50% aplica-se tanto ao registro da alienação quanto ao registro da garantia.

---

**Nº 26 - REQUISITOS PARA APLICAÇÃO DO ITEM 14.4 DA TABELA - Vigência 21/05/2020**

Aplica-se o item 14.4 quando o financiamento do imóvel for realizado com recursos do FGTS, e desde que se trate de primeira alienação de imóvel em qualquer empreendimento habitacional, cujo valor do negócio ou valor fiscal não seja superior a 6.000 UFESP. O item 14.4 não se aplica aos contratos celebrados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, hipótese em que prevalecerá o regime especial previsto na Lei 11.977/09.

---

**Nº 25 - REQUISITOS PARA APLICAÇÃO DO ITEM 14.3 DA TABELA - Vigência 21/05/2020**

O item 14.3 aplica-se tão somente aos casos de parceria público-privada de imóvel integrante de empreendimento nas condições ali especificadas, quando o imóvel for localizado em ZEIS ou de outra forma definido pelo Município como de interesse social, em lei ou no Plano Diretor.

---

**Nº 24 - NÃO-CUMULATIVIDADE ENTRE O ITEM 14.2 E O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - Vigência 21/05/2020**

Na hipótese de a primeira alienação ter sido financiada pelo Programa Minha Casa Minha Vida, aplicar-se-á exclusivamente a Lei 11.977/2009, afastada a incidência do item 14.2.

---

**Nº 23 - INAPLICABILIDADE DO ITEM 14.2 DA TABELA À LIBERAÇÃO DE GARANTIA - Vigência 21/05/20230**

O item 14.2 não se aplica à eventual averbação de cancelamento de garantia real registrada em favor do empreendedor. LEI ESTADUAL 13.290/2008 – ITEM 14.2 – NAO-CUMULATIVIDADE ENTRE

---

**Nº 22 - APLICABILIDADE DO ITEM 14.2 DA TABELA ÀS CESSÕES DE ESCRITURA OU CONTRATO - Vigência 17/05/2020**

O item 14.2 estende-se a eventuais cessões constantes da escritura ou do contrato levado a registro, nos quais COHAB e CDHU figurem como outorgantes.

---

**Nº 21 - APLICABILIDADE DO ITEM 14.2 EM QUALQUER ORIGEM DOS RECURSOS - Vigência 17/05/2020**

O item 14.2 da Tabela II de Emolumentos e Custas é aplicável independentemente da origem dos recursos.

---

#### **Nº 20 - APLICABILIDADE DO ITEM 14.2 EM RAZÃO DA PRIMEIRA TRANSMISSÃO - Vigência 17/05/2020**

Aplica-se o item 14.2 da Tabela II de Emolumentos e Custas tão somente à primeira transmissão de propriedade em que a Cohab ou CDHU compareçam como alienantes ou em outras alienações onde estas companhias compareçam como anuentes ou intervenientes financiadores, bem como à primeira alienação de unidade de empreendimentos realizados no âmbito do FAR, PAR e FDS, e àqueles em que as empresas públicas e as sociedades de economia mista figurem como promotoras do empreendimento.

---

#### **Nº 19 - LIMITES PARA APLICAÇÃO DO ARTIGO 6º DA LEI ESTADUAL 13.290/08 - Vigência 17/05/2020**

O artigo 6º da Lei no 13.290/2008 se aplica às entidades nele elencadas, no que se refere às aquisições dos imóveis, lotes de terreno e das unidades autônomas ou habitacionais, quando tais entidades também participarem como promoventes do empreendimento. Aos adquirentes dos contratos de aquisição serão aplicados os itens 14.2 ao 14.6, conforme o caso, e não o artigo 6º da Lei 13.290/2008.

---

#### **Nº 18 - REQUISITOS ALTERNATIVOS PARA CARACTERIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM UM EMPREENDIMENTO - Vigência 17/05/2020**

Constituem elementos hábeis para comprovação de que o empreendimento se caracteriza como de interesse social, para fins de aplicação da Lei no 13.290/2008: a) Menção expressa no título de que o empreendimento habitacional é promovido pelo FAR, PAR, FDS, CDHU ou COHAB, ou, ainda, outros dos quais a CDHU seja interveniente; b) Menção expressa no título de que a regularização fundiária é promovida dentro do programa “Cidade Legal”; c) O fato de ser ele promovido pelo poder público municipal, empresa pública ou de economia mista, por órgãos da administração direta ou indireta; d) Expressa declaração, na respectiva aprovação emitida pelo Poder Público, de que o empreendimento promovido por particular é de interesse social.

---

#### **Nº 17 - REQUISITOS PARA COBRANÇA DE CERTIDÕES EM EMPREENDIMENTOS DE INTERESSE SOCIAL - Vigência 17/05/2020**

Aplica-se a Nota do item 11 da Tabela II (Certidões ZEIS), quando o imóvel de interesse social ainda estiver registrado em nome da Cohab, CDHU, FAR, PAR, ou em nome do incorporador do empreendimento de interesse social localizado em ZEIS, ou de outra forma definido pelo Município como de interesse social, bem como aqueles incluídos no FDS. A redução prevista no

item 11 da Tabela II também se aplica às certidões que acompanharão o primeiro registro nessas hipóteses.

---

**Nº 16 - INAPLICABILIDADE DOS ITENS 14.1 AO 14.6 DA TABELA PARA AVERBAÇÕES, CERTIDÕES E INFORMAÇÕES - Vigência 17/15/2020**

Para fins de aplicação da Lei no 13.290/2008 e tendo em vista que os itens 14.1 ao 14.6 referem-se a atos de registro, eventuais averbações, certidões e informações serão cobradas pelos respectivos itens da Tabela II.

---

**Nº 15 - CONCEITO DE PRIMEIRA ALIENAÇÃO PARA APLICAÇÃO DA LEI ESTADUAL 13.290/08 - Vigência 17/05/2020**

Para fins de aplicação da Lei no 13.290/2008, entende-se por primeira alienação a venda efetuada pelo empreendedor que ainda conste como proprietário na matrícula do lote ou unidade autônoma, aberta por força do empreendimento imobiliário.

---

**Nº 14 - LIMITES PARA APLICAÇÃO DO ART. 290 DA LRP ÀS CONSTRUÇÕES - Vigência 16/05/2020**

Aplica-se o desconto previsto no artigo 290, da Lei 6.015/73 à averbação da construção, desde que seja o primeiro financiamento dentro do Sistema Financeiro da Habitação.

---

**Nº 13 - CONCEITO DE “DEMAIS ATOS” NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (ART. 43 DA LEI 11.977/09) - Vigência 16/05/2020**

Compreende-se na expressão “demais atos relativos ao imóvel residencial adquirido ou financiado no âmbito do PMCMV”, constante do artigo 43 da Lei Federal no 11.977/2009, a primeira averbação de construção feita em decorrência do financiamento obtido para fins de edificação.

---

**Nº 12 - RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DOS EMOLUMENTOS NO ÂMBITO DO FAR - Vigência 16/05/2020**

Nas aquisições e financiamentos de unidades autônomas, enquadrados no FAR, o contribuinte dos emolumentos é o comprador, ainda que o pagamento seja realizado por terceiros. Desta forma, o comprador não goza de isenção no recolhimento das verbas de repasse. Somente existirá a isenção à cobrança das verbas públicas integrantes dos emolumentos para os atos

registrais referentes ao empreendimento, uma vez que o fundo é composto por recursos da União Federal, administrado pela Caixa Econômica Federal.

---

#### **Nº 11 - CONCEITO DE AVERBAÇÃO-NOTÍCIA - Vigência 16/05/2020**

Considera-se averbação-notícia aquela que, não possuindo conteúdo econômico, nem tampouco constituindo, modificando ou extinguindo direitos, declara fato ou situação jurídica relevante.

---

#### **Nº 10 - COBRANÇA DAS AVERBAÇÕES-NOTÍCIA - Vigência 16/05/2020**

Enquadram-se na expressão “entre outras”, do item 2.4 das Notas Explicativas da Tabela II as averbações notícia, as quais devem ser cobradas como averbação sem valor declarado.

---

#### **Nº 09 - LIMITE DA APLICAÇÃO DA GRATUIDADE JUDICIÁRIA - Vigência 15/05/2020**

A gratuidade judiciária aproveita apenas ao beneficiário, na proporção do respectivo direito, devendo o ato ser cobrado daqueles não beneficiados expressamente.

---

#### **Nº 08 - VISUALIZAÇÃO ELETRÔNICA DE MATRÍCULAS - Vigência 15/05/2020**

O item 15 da Tabela II aplica-se somente à visualização eletrônica da imagem da matrícula, disponibilizada pela Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados da ARISP, ou diretamente pelo Oficial Titular da Serventia.

---

#### **Nº 07 - COBRANÇA DA RETIFICAÇÃO DE REGISTRO - Vigência 15/05/2020**

A retificação de registro prevista na alínea “d” do inciso I, bem como as hipóteses previstas no inciso II, artigo 213, da Lei 6.015/73 deve ser cobrada como averbação com valor declarado, independentemente de sua origem (judicial ou extrajudicial, por escritura pública ou instrumento particular) e grau de complexidade. Conforme decisão proferida pela E. CGJ no Processo no 0001904-55.2013.8.26.0663 (localidade: Votorantim/SP), para aplicação do item 2.1 não é necessário que a retificação seja unicamente aquela prevista no artigo 213, II. Vejamos o excerto da decisão, na parte que interessa: “A par disto, mesmo se assim não fosse, denota-se que a exigência encontra respaldo na nota explicativa 2.1, da Tabela II, da Lei de Emolumentos do Registro de Imóveis de São Paulo, a qual não permite interpretações acerca da natureza do ato – retificação com ou sem notificação dos confrontantes”.

---

---

**Nº 06 - AVERBAÇÃO DE PENHORA, ARRESTO, SEQUESTRO E SEUS RESPECTIVOS CANCELAMENTOS - Vigência 15/05/2020**

A cobrança da averbação de penhoras, arrestos e sequestros deve ser feita na forma do item 10 da tabela, a despeito da menção ao termo “inscrição” e seu cancelamento deve ser cobrado com base no item 2 da Tabela II de Emolumentos e Custas.

---

**Nº 05 - AVERBAÇÃO DE SEPARAÇÃO, DIVÓRCIO E REGISTRO DA PARTILHA DE BENS - Vigência 15/05/2020**

A averbação da separação será realizada mediante requerimento instruído com a certidão de casamento, cobrando-se pelo ato uma averbação sem valor econômico. Se houver partilha, será necessário o respectivo registro, mesmo que ocorra a divisão do imóvel em partes iguais em favor de cada ex-cônjuge, hipótese em que a base de cálculo será calculada de acordo com o disposto no Art. 7o, da Lei 11.331/2002.

---

**Nº 04 - COBRANÇA DO DIREITO DE ACRESCER NO USUFRUTO E NA DOAÇÃO CONJUNTIVA - Vigência 15/05/2020**

O direito de acrescer, tanto em relação ao usufruto como no caso de doação conjuntiva, deve ser objeto de averbação com conteúdo econômico, adotando-se como base de cálculo o valor de cada direito acrescido.

---

**Nº 03 - NÃO-CUMULATIVIDADE DE BENEFÍCIOS E DESCONTOS POR REGIME ESPECÍFICO DE CUSTAS E EMOLUMENTOS - Vigência 15/05/2020**

Regimes específicos que modifiquem o regime geral da Tabela II de Emolumentos e Custas não são cumuláveis.

---

**Nº 02 - REGIME GERAL DE CUSTAS E EMOLUMENTOS - Vigência 15/05/2020**

Os itens 1, 2, 3, 4, 5, 7, 11 e 12 da Tabela II de Emolumentos e Custas constituem regime geral aplicável aos atos neles referidos, só afastável à vista de regime específico previsto em Lei.

---

**Nº 01 - COBRANÇA DE CANCELAMENTO DE USUFRUTO - Vigência 01/09/2019**

O cancelamento do usufruto deve sempre ser objeto de averbação com conteúdo econômico, adotando-se como base de cálculo o valor de cada direito cancelado.