

ENUNCIADOS DOS REGISTRADORES DE IMÓVEIS

DO ESTADO
DE SÃO PAULO

I SUMÁRIO

SUMÁRIO - p.2

APRESENTAÇÃO - p.3

DIRETORIA ARISP – BIÊNIO 2025/2026 - p.5

**ENUNCIADOS DOS REGISTRADORES DE
IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO - p.6**

I APRESENTAÇÃO

Prezado Associado,

Apresentamos nesta cartilha a compilação dos Enunciados da Arisp atualmente em vigor!

Os enunciados têm por finalidade promover a uniformização do entendimento jurídico a ser adotado na análise dos casos concretos submetidos aos Registros de Imóveis no Estado de São Paulo. Ordinariamente, tratam de temas recorrentes e sensíveis da prática diária das serventias, cuja interpretação pode, legitimamente, variar entre os Oficiais.

Valorizamos a autonomia técnica e a independência funcional de cada Associado, no entanto, entendemos que a busca por convergência interpretativa representa uma diretriz fundamental para o fortalecimento institucional da atividade registral. A padronização de condutas em hipóteses similares confere maior segurança jurídica aos usuários, além de contribuir para a valorização da imagem do Registro de Imóveis perante a sociedade.

Cumpre destacar que os enunciados ora compilados resultam de amplos debates e deliberações realizados no âmbito da Comissão de Enunciados, atualmente coordenada pela Dra. Ana Carina Pereira. Observado o rito regimental, as propostas são submetidas à apreciação e votação dos Associados, em espírito democrático e colaborativo.

Reiteramos que novas sugestões de enunciados são sempre bem-vindas. Participe! Estamos à disposição para recebê-las!

Cordialmente,

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

I DIRETORIA ARISP – BIÊNIO 2025/2026

GEORGE TAKEDA

PRESIDENTE

FREDERICO JORGE DE FIGUEIREDO ASSAD

VICE-PRESIDENTE

ANA CARINA PEREIRA

DIRETORA DE PRERROGATIVAS, ENUNCIADOS E EMOLUMENTOS

RICARDO ALEXANDRE BARBIERI LEÃO

DIRETOR FINANCEIRO

IVAN JACOPETTI DO LAGO

DIRETOR ACADÊMICO

FLAVIANO GALHARDO

DIRETOR INSTITUCIONAL

NAILA DE REZENDE KHURI

DIRETORA SOCIAL E DE EVENTOS

MOACYR PETROCELLI DE ÁVILA RIBEIRO

DIRETOR DE COMUNICAÇÃO E SECRETÁRIO

LEANDRO BORREGO MARINI

LEANDRO DE LIMA LOPES

COORDENADORES INSTITUCIONAIS

ENUNCIADOS DOS REGISTRADORES DE IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO



Enunciado 1 – COBRANÇA DE CANCELAMENTO DE USUFRUTO

Descrição: 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.

Fundamentação: O texto do enunciado foi aprovado e publicado pela ANOREG/SP no Boletim Anoreg Online nº 235, em 1º de outubro de 2010. Assim, sugere-se seja o mesmo convalidado pela ARISP, uma vez que inexistente modificação legal, doutrinária ou jurisprudencial que o invalide.



Enunciado 2 - REGIME GERAL DE CUSTAS E EMOLUMENTOS

Descrição: 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.

Fundamentação: Na ausência de disposição legal ou normativa que estabeleça, de forma expressa e inequívoca, quaisquer hipóteses de reduções ou benefícios tributários emolumentares, deverão ser aplicados os itens acima mencionados, sem qualquer analogia.



Enunciado 3 – NÃO-CUMULATIVIDADE DE BENEFÍCIOS E DESCONTOS POR REGIME ESPECÍFICO DE CUSTAS E EMOLUMENTOS

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

Fundamentação: Não possui



Enunciado 4 - COBRANÇA DO DIREITO DE ACRESCECER NO USUFRUTO E NA DOAÇÃO CONJUNTIVA

Descrição: 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.

Fundamentação: Embora não haja cancelamento neste caso, a averbação com valor econômico é medida imperiosa, porque o direito de acrescer opera sua transmissão à pessoa que recebe o acréscimo. Em que pese tratar-se de transmissão, o ato é de averbação por ausência de previsão legal expressa ou normativa para o registro em sentido estrito.



Enunciado 5 – AVERBAÇÃO DE SEPARAÇÃO, DIVÓRCIO E REGISTRO DA PARTILHA DE BENS

Descrição: 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.

Fundamentação: A notícia da separação ou qualquer outra alteração de estado civil não se confunde com a extinção da comunhão, que deve ser objeto de registro em sentido estrito, ainda que os ex-consortes decidam que a cada um tocará uma parte igual ao do outro. Isto porque na comunhão, todos são donos do todo, e somente com a partilha é que se extremam as partes, frações ou percentuais ideais, ainda que de forma igualitária.



Enunciado 6 – AVERBAÇÃO DE PENHORA, ARRESTO, SEQUESTRO E SEUS RESPECTIVOS CANCELAMENTOS

Descrição: 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.

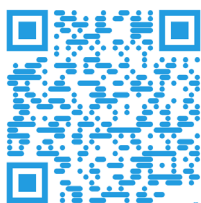
Fundamentação: Verifica-se que o vocábulo “inscrição” é genérico, e nele estão contidos os sentidos de registro e averbação. Portanto, sendo a penhora um ato de averbação, deve ser aplicado o item 10 da Tabela, independentemente da nomenclatura do serviço a que se refere. E, agora, tendo em vista o item 44, Cap. XX, das NS-CGJ, arresto e sequestro seguem a mesma sorte da penhora – tanto no que se refira ao ato de averbação praticado, quanto no que se refere à cobrança. No que se refere ao cancelamento da penhora, arresto e sequestro, inexistindo disposição legal ou normativa expressa, deve ser aplicado o regime geral da Lei 11.331/2002, que, no que se refere às averbações, os valores estão elencados no item 2 – “averbação com valor declarado”.



Enunciado 7 – COBRANÇA DA RETIFICAÇÃO DE REGISTRO

Descrição: 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”.

Fundamentação: 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”.



Enunciado 8 - VISUALIZAÇÃO ELETRÔNICA DE MATRÍCULAS

Descrição: 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

Fundamentação: Enunciado aprovado pelo Conselho na reunião realizada no dia 20 de fevereiro de 2020.



Enunciado 9 – LIMITE DA APLICAÇÃO DA GRATUIDADE JUDICIÁRIA

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

Fundamentação: A gratuidade é um benefício personalíssimo, não sendo extensivo a quem não seja comprovadamente pobre conforme exija a lei. O fundamento legal está no artigo 99, §6º, do Código de Processo Civil.



Enunciado 10 – COBRANÇA DAS AVERBAÇÕES-NOTÍCIA

Descrição: 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

Fundamentação: Enunciado aprovado pelo Conselho na reunião realizada no dia 20 de fevereiro de 2020



Enunciado 11 - CONCEITO DE AVERBAÇÃO-NOTÍCIA

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

Fundamentação: Enunciado aprovado pelo Conselho na reunião realizada no dia 20 de fevereiro de 2020.



Enunciado 12 – RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DOS EMOLUMENTOS NO MBITO DO FAR

Descrição: 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.

Fundamentação: Enunciado aprovado pelo Conselho na reunião realizada no dia 20 de fevereiro de 2020.



Enunciado 13 – CONCEITO DE “DEMAIS ATOS” NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (ART. 43 DA LEI 11.977/09)

Descrição: 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.

Fundamentação: À averbação da construção financiada com recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida aplica-se o desconto previsto no art. 43.



Enunciado 14 – LIMITES PARA APLICAÇÃO DO ART. 290 DA LRP ÀS CONSTRUÇÕES

Descrição: 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.

Fundamentação: Enunciado aprovado pelo Conselho na reunião realizada no dia 20 de fevereiro de 2020.



Enunciado 15 – CONCEITO DE PRIMEIRA ALIENAÇÃO PARA APLICAÇÃO DA LEI ESTADUAL 13.290/08

Descrição: 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.

Fundamentação: Enunciado aprovado pelo Conselho na reunião realizada no dia 20 de fevereiro de 2020.



Enunciado 16 – INAPLICABILIDADE DOS ITENS 14.1 AO 14.6 DA TABELA PARA AVERBAÇÕES, CERTIDÕES E INFORMAÇÕES

Descrição: 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.

Fundamentação: Enunciado aprovado pelo Conselho na reunião realizada no dia 20 de fevereiro de 2020.



Enunciado 17 – REQUISITOS PARA COBRANÇA DE CERTIDÕES EM EMPREENDIMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Descrição: 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.

Fundamentação: Enunciado aprovado pelo Conselho na reunião realizada no dia 20 de fevereiro de 2020.



Enunciado 18 – REQUISITOS ALTERNATIVOS PARA CARACTERIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM UM EMPREENDIMENTO

Descrição: 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.

Fundamentação: Enunciado aprovado pelo Conselho na reunião realizada no dia 20 de fevereiro de 2020.



Enunciado 19 – LIMITES PARA APLICAÇÃO DO ARTIGO 6º DA LEI ESTADUAL 13.290/08

Descrição: 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.

Fundamentação: Enunciado aprovado pelo Conselho na reunião realizada no dia 20 de fevereiro de 2020.



Enunciado 20 – APLICABILIDADE DO ITEM 14.2 EM RAZÃO DA PRIMEIRA TRANSMISSÃO

Descrição: 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-financeiros, 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.

Fundamentação: Enunciado aprovado pelo Conselho na reunião realizada no dia 20 de fevereiro de 2020.



Enunciado 21 – APLICABILIDADE DO ITEM 14.2 EM QUALQUER ORIGEM DOS RECURSOS

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

Fundamentação: A origem dos recursos não será relevante para o enquadramento do ato no item 14.2, da Tabela II. Quer se trate de recursos financiados pelo fundo gestor do FGTS ou por qualquer outro programa habitacional, o desconto incidirá tão-somente pela subsunção dos demais elementos constantes do item 14.2, quais sejam: empreendimento (não simplesmente um imóvel considerado isoladamente), e que este empreendimento seja habitacional e de interesse social (excluindo-se por óbvio os imóveis comerciais e os residenciais que não sejam de interesse social), e que estes empreendimentos tenham sido promovidos pela CDHU, COHAB ou sociedade de economia mista ou empresa pública.



Enunciado 22 - APLICABILIDADE DO ITEM 14.2 DA TABELA ÀS CESSÕES DE ESCRITURA OU CONTRATO

Descrição: 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.

Fundamentação: Enunciado aprovado pelo Conselho na reunião realizada no dia 20 de fevereiro de 2020.



Enunciado 23 - INAPLICABILIDADE DO ITEM 14.2 DA TABELA À LIBERAÇÃO DE GARANTIA

Descrição: 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 - NÃO-CUMULATIVIDADE ENTRE

Fundamentação: Enunciado aprovado pelo Conselho na reunião realizada no dia 20 de fevereiro de 2020.



Enunciado 24 – NÃO-CUMULATIVIDADE ENTRE O ITEM 14.2 E O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Descrição: 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.

Fundamentação: Enunciado aprovado pelo Conselho na reunião realizada no dia 20 de fevereiro de 2020.



Enunciado 25 - NÃO-CUMULATIVIDADE ENTRE O ITEM 14.2 E O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Descrição: 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.

Fundamentação: Enunciado aprovado pelo Conselho na reunião realizada no dia 20 de fevereiro de 2020.



Enunciado 26 - REQUISITOS PARA APLICAÇÃO DO ITEM 14.4 DA TABELA

Descrição: 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.

Fundamentação: Enunciado aprovado pelo Conselho na reunião realizada no dia 20 de fevereiro de 2020.



Enunciado 27 - REGISTROS SUJEITOS AO DESCONTO PELO ITEM 14.5 DA TABELA

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

Fundamentação: Enunciado aprovado pelo Conselho na reunião realizada no dia 20 de fevereiro de 2020.



Enunciado 28 – REQUISITOS PARA APLICAÇÃO DO ITEM 14.6 DA TABELA

Descrição: 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.

Fundamentação Enunciado aprovado pelo Conselho na reunião realizada no dia 20 de fevereiro de 2020.



Enunciado 29 – APLICABILIDADE DO ITEM 14.6 DA TABELA ÀS CESSÕES DE ESCRITURA OU CONTRATO

Descrição: 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.

Fundamentação: Enunciado aprovado pelo Conselho na reunião realizada no dia 20 de fevereiro de 2020.



Enunciado 30 – INAPLICABILIDADE DO ITEM 14.6 DA TABELA À LIBERAÇÃO DE GARANTIA

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

Fundamentação: Enunciado aprovado pelo Conselho na reunião realizada no dia 20 de fevereiro de 2020.



Enunciado 31 – Registro da alienação fiduciária de produtos agropecuários e seus subprodutos

Descrição: 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.

Fundamentação: O enunciado visa esclarecer que na eventualidade de um mesmo instrumento contemplar garantia fiduciária e cláusula de natureza obrigacional, poderá o interessado registrá-lo no Registro de Título e Documentos (RTD) para garantir exclusivamente o cumprimento da cláusula da natureza obrigacional. Nesse caso, não será aplicada a regra emolumentar especial constante no art. 2º, §2º, da Lei Federal no 10.169/00 (vez que já aplicadas quando constituição da propriedade fiduciária, no Registro Predial), mas sim a incidência da regra do item 1 da Tabela III da Lei Estadual no 11.331/02, que trata do registro integral do contrato, título ou documento, com conteúdo financeiro. O registro no RTD não tem como objeto a garantia real, mas sim a produção, perante terceiros, das cláusulas de natureza obrigacional.



Enunciado 32 – Fixação do valor de emolumentos da alienação fiduciária de produtos agropecuários e seus subprodutos

Descrição: 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.

Fundamentação: Considerando que as garantias reais que tenham por objeto produto agropecuário e seus subprodutos estão sujeitas ao disposto no art. 2º, §2º, da Lei no 10.169/00. Considerando, ainda, que a Lei Federal no 14.421/22 trouxe inovação ao §4º, do art. 12 da Lei 8.929/94,

ao estender seus efeitos às alienações fiduciárias que não são materializadas em Cédulas de Produto Rural. Conclui-se pela aplicação da regra geral contida na Lei Geral de Emolumentos nas constituições das garantias em cédulas de crédito, que faz menção o parágrafo anterior. O art. 2º, §2º da Lei no 10.169/00 trata da regra geral de cobrança dos emolumentos devidos pela constituição de direitos reais dados em garantia, destinados ao crédito rural. Veja-se:



Enunciado 33 – Competência do Registro de Imóveis do registro da alienação fiduciária de produtos agropecuários e seus subprodutos

Descrição: 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).

Fundamentação: O enunciado visa esclarecer a opção do legislador, quando da edição da Lei Federal no 14.421/22, em estender o alcance do §4º do art. 12 da Lei no 8.929/94 para as garantias em alienação fiduciária de produtos agrícolas que não são materializadas em Cédulas de Produto Rural (CPR). Tal extensão é fruto da interpretação gramatical e literal do dispositivo em foco, sobretudo pela supressão da sigla “CRP” do corpo do dispositivo.

A vontade do legislador foi dar maior grau de generalidade à norma, na mesma linha do que prevê os arts. 6º e seguintes da mesma lei. A interpretação ganha força, ainda, ao realizar uma leitura integral da legislação (interpretação sistemática), na qual se extrai que os dispositivos que pretendem restringir determinada regra às CPRs fizeram menção textual e expressa, a exemplo dos art. 3º, art. 5º e art. 9º.



Enunciado 34 – Processo e cobrança da usucapião extrajudicial

Descrição: 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.

Fundamentação: A cobrança da usucapião extrajudicial (LRP, art. 216-B da Lei 6.015/1973) deve ser promovida nos mesmos moldes do art. 26, II, do Provimento 65/2017 do CNJ. Neste procedimento o registrador de imóveis atua na confecção do título que será objeto de registro ao final da sequência dos atos prescritos em lei regulamentados na norma administrativa.



Enunciado 35 – Registro da alienação fiduciária de produtos agropecuários e seus subprodutos

Descrição 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.

Fundamentação: A cobrança da adjudicação compulsória extrajudicial (LRP, art. 216-B da Lei 6.015/1973) deve ser promovida nos mesmos moldes da usucapião extrajudicial, autorizada pelo art. 26, II, do Provimento 65/2017 do CNJ. Em ambos os procedimentos o registrador de imóveis atua na confecção do título que será objeto

de registro ao final da sequência dos atos prescritos em lei regulamentados na norma administrativa. Nesse sentido há precedentes de Juízos Corregedores Permanentes no Estado de São Paulo: 1ªVRPSP – Processo 1036456- -20.2023.8.26.0100, Juíza Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad, j.04/08/2023; JCP Cananeia/SP – Processo 1000618-93.2022.8.26.0118, Juiz Raphael Ernane Neves, j.05/12/2022. Ainda, seguindo as regras de hermenêutica jurídica, onde há o mesmo fundamento haverá o mesmo direito (*ubi eadem ratio ibi idem jus*). Não foi outra a conclusão esposada pela r. sentença proferida pela Dra. Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad, no Pedido de Providências em trâmite pela 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, nos autos do Processo no 1036456-20.2023.8.26.0100, publicada no DJe de 08/05/2023 – SP.



Enunciado 36 – Falta de previsão para concessão de gratuidade na adjudicação compulsória.

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

Fundamentação: Somente a lei (em sentido estrito) pode conceder isenção tributária, razão pela qual não há falar em gratuidade ou isenção emolumentar na adjudicação compulsória extrajudicial. Este foi o entendimento agasalhado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo ao negar pretensão de gratuidade formulada por interessado em pedido de reconhecimento de usucapião extrajudicial. Cf. CGJSP – Processo 1082322- -85.2022.8.26.0100. Des. Fernando Antônio Torres Garcia, j. 18/04/2023. Também é este o entendimento do Conselho Nacional de Justiça: CNJ – Pedido de Providências 0005833-62.2019.2.00.0000 – Rel. Cons. Emmanoel Pereira – 92ª Sessão Virtual – julgado em 10/09/2021.



Enunciado 37 – Protocolos no procedimento de Exame e Cálculo.

Descrição: 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. Fundamentação: A recepção de títulos para Exame e Cálculo dos emolumentos destina-se exclusivamente aos títulos que já se encontram formalizados, quais sejam, aqueles autorizados pelo art. 221 da Lei 6.015/1973. De outro lado, requerimentos que demandam a atuação positiva do Registrador de Imóveis nos procedimentos extrajudiciais tendentes à formação de títulos especiais autorizados em lei – como a retificação administrativa; execução extrajudicial da garantia fiduciária; usucapião extrajudicial; adjudicação compulsória extrajudicial, etc. – somente podem ser recepcionados no Livro 1 – Protocolo. Dito de outro modo, ao registrador é vedado exercer atividade de consultoria ou advocacia, que são atos privativos de advogados, conforme consta

no Estatuto da OAB. Assim, verificado que o apresentante deseja, na verdade, apenas uma consulta ou consultoria, apresentando documentação incompleta e imprestável à qualificação, o exame e cálculo pode ser rejeitado. Nesse sentido: CGJSP – Processo 444/2007, Des. Gilberto Passos de Freitas, j.08/08/2007.



Enunciado 38 – Dados necessários para qualificação das partes

Descrição: 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.

Fundamentação: A qualificação deve facilitar o registro, evitando exigências não essenciais para a manutenção da higidez do sistema. Como observa o Des. Ricardo Dip, a especialidade subjetiva tem como finalidade a determinação do sujeito de direitos. Neste sentido, argumenta, é possível a mitigação da especialidade subjetiva sempre que os dados existentes não vulnerem a determinação subjetiva. Neste mesmo sentido, a Lei Federal n. 14.534, de 11 de janeiro de 2023, adotou o CPF como único documento de identificação, legitimando prática já difundida de vincular todos os bancos de dados ao cadastro da Receita Federal, inclusive, porque o RG

por ser estadual é falho para a identificação em nível nacional. Por fim, o Conselho Superior da Magistratura já sinalizou em algumas decisões (ver Ap. Cível n. 0039080- -79.2011.8.26.0100 e Ap. Cível n. 1001927-51.2020.8.26.0238) que as regras contidas no art. 176, “a”, n. 4, da Lei 6015/1973 poderiam ser mitigadas, quando presentes elementos de identificação, até porque a ausência do registro pode representar maior ameaça à segurança jurídica do que a ausência da qualificação completa.



Enunciado 39 – O registro e atos registrais na transmissão da propriedade

Descrição: 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 registrais 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 registrais diversos; portanto, registros distintos. A distinção dos atos registrais 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.

Fundamentação Recomendação baseada no que foi decidido no Encontro Estadual do Registro de Imóveis do IRIB, ocorrido em Atibaia em 2012 e conforme aprovado na reunião estadual dos registradores em Campinas, no ano de 2014.

