(38/2026-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL – REGISTRO DE IMÓVEIS. IMÓVEIS DE TIPOLOGIA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS) OU MERCADO POPULAR (HMP). REGIME JURÍDICO PRÓPRIO. LEI MUNICIPAL N. 16.050/2014. RESTRIÇÃO ADMINISTRATIVA. POSSIBILIDADE DE AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA, OBSERVADO O PRINCÍPIO DA ROGAÇÃO, PARA DAR PUBLICIDADE A TERCEIROS E CONFERIR EFICÁCIA À RESTRIÇÃO LEGAL. PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA MATRÍCULA. PARECER PELA COMUNICAÇÃO AO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E AO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO PARA CIÊNCIA E EVENTUAL ADOÇÃO DE PROVIDÊNCIAS CONSIDERADAS CABÍVEIS.

I. Caso em exame

1. Processo administrativo instaurado a partir de comunicação de sentença que recomendou aos Oficiais de Registro de Imóveis da Capital a anotação, no fim das respectivas certidões de inteiro teor de matrícula, sobre a adesão do imóvel ao regime jurídico de Habitação de Interesse Social (HIS) ou Habitação de Mercado Popular (HMP), nos termos da Lei Municipal n. 16.050/2014, quando a abertura da matrícula for anterior à Lei Municipal n. 17.975/2023.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se imóveis submetidos ao regime jurídico próprio de HIS ou HMP com matrícula aberta antes da Lei Municipal n. 17.975/2023 podem ter tal restrição administrativa averbada na matrícula.

III. Razões de decidir

3. O regime jurídico de HIS ou HMP impõe restrições administrativas permanentes ao gozo de direitos sobre o imóvel, as quais visam ao atendimento de famílias de baixa renda e cuja inobservância acarreta sanções ao promotor do empreendimento e a terceiros adquirentes.

4. A Lei Municipal n. 17.975/2023 não inovou o ordenamento jurídico ao determinar a averbação do regime jurídico de HIS ou HMP na matrícula do imóvel. Tal norma apenas reforçou comando geral já previsto no art. 246 da Lei n. 6.015/1973 e no art. 54, III, da Lei n. 13.097/2015, que determinam a averbação de ocorrências que repercutam sobre os direitos sobre o imóvel e de restrições administrativas incidentes sobre o imóvel, respectivamente.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY (19/02/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00093664 e o código WQ73J7K6.

5. A averbação da restrição em matrículas abertas antes da nova lei municipal depende de provocação, em observância ao princípio da rogação, seja pelos interessados, seja pelo Ministério Público, à luz do art. 13 da Lei n. 6.015/1973.

IV. Dispositivo

6. Parecer pela expedição de ofício à Secretaria de Habitação do Município de São Paulo, à Secretaria de Urbanismo e Licenciamento do Município de São e à Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital para que tomem ciência quanto à decisão proferida e para que, querendo, adotem providências para a averbação do regime jurídico próprio dos arts. 46 e 47 da Lei Municipal n. 16.050/2014 nas matrículas abertas antes da Lei Municipal n. 17.975/2023.

Legislação relevante citada: Lei n. 6.015/1973, arts. 13, 19, § 9º, 167, II, e 246; Lei n. 13.097/2015, art. 54, III e § 1º; Lei Municipal n. 16.050/2014 (PDE/SP), arts. 46 e 47; Lei Municipal n. 17.975/2023.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Cuida-se de comunicação de sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara de Registros Públicos em processo de dúvida inversa, na qual constou a seguinte determinação final:

> Nada obstante, cabe consignar que a situação versada nos autos é o primeiro caso que chega à Corregedoria Permanente envolvendo certidão digital de matrícula de unidade habitacional de tipologia HIS que foi aberta anteriormente à Lei Municipal n. 17.975/23.
>
> Ainda que a questão - expedição de certidão digital de matrícula de unidade habitacional de tipologia HIS e HMP, aberta anteriormente à Lei n. 17.975/2023,portanto, nela não constando a averbação criada pela nova lei - necessite de maior reflexão, por ora, cabe **recomendar aos Oficiais de Registro de Imóveis**

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY (19/02/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00093664 e o código WQ73J7K6.

da Capital que adotem de imediato as providências que reputarem necessárias (por ora, automação do sistema de software utilizado na respectiva serventia) para que as certidões de matrículas de unidades habitacionais nestas condições sejam expedidas constando, ao final, a informação de que "o imóvel da presente certidão é destinado a Habitação de Interesse Social – HIS , ou, a Habitação de Mercado Popular– HMP".

Não sobreveio impugnação por nenhum dos oficiais de registro de imóveis da Capital. Trata-se, ademais, de mera recomendação, sem caráter vinculante, alinhada ao disposto no art. 19, § 9º, da Lei n. 6.015/1973. A sentença foi mantida em grau de recurso pelo Conselho Superior da Magistratura, em julgamento realizado aos 7.10.2025. Logo, não há determinação a ser proferida por esta Corregedoria-Geral em relação à recomendação em tela.

Sob outro enfoque, verifica-se que o processo em tela versava sobre o registro de compra de venda de imóvel submetido ao regime jurídico próprio de habitações destinadas ao atendimento de famílias de baixa renda do Município de São Paulo normatizado pelos arts. 46 e 47 da Lei Municipal n. 16.050/2014 (Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo – PDE/SP).

De acordo com a legislação municipal mencionada, a produção privada de habitações caracterizadas como Habitação de Interesse Social (HIS 1 ou HIS 2) e como Habitação de Mercado Popular (HMP) dá ensejo à (i) fruição de benefícios urbanísticos e fiscais (PDE/SP, art. 47, I), como contrapartida pela (ii) necessidade de atendimento, de forma permanente, da faixa de renda destinatária das unidades habitacionais produzidas em cada uma das tipologias mencionadas (PDE/SP, art. 47, II), pelo prazo de 10 anos a contar da alienação da unidade às famílias enquadradas nas respectivas faixas de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY (19/02/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00093664 e o código WQ73J7K6.

renda (PDE/SP, art. 47, § 8º). Trata-se, pois, de regime jurídico que impõe **restrição administrativa** ao gozo de direitos sobre o imóvel.

Para viabilizar o atendimento das famílias destinatárias da referida política pública habitacional, foram incluídas as seguintes regras pela Lei Municipal n. 17.975/2023: (i) **averbação do regime jurídico próprio na matrícula das unidades habitacionais das tipologias HIS 1, HIS 2 ou HMP** e (ii) emissão de certidão atestando o enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda.

A inobservância de tais regras pode acarretar: (i) ao promotor do empreendimento, o dever de pagamento integral do potencial construtivo adicional utilizado, impostos, custas e demais encargos, além de multa; e (ii) a terceiros adquirentes, cobrança dos mesmos valores, calculados de forma proporcional à fração ideal do imóvel adquirido, sem prejuízo da adoção de medidas judiciais pelo Poder Público para a anulação da comercialização e para a imissão na posse do imóvel (PDE/SP, art. 47, § 2º, alíneas “a” e “b”).

A peculiaridade do caso concreto examinado pelo Juízo Corregedor Permanente (e que ensejou a recomendação de anotação acima transcrita) consiste no fato de que a matrícula do imóvel sob exame foi aberta **antes** do advento da Lei Municipal n. 17.975/2023, que incluiu o art. 47, § 1º, I, no PDE/SP e passou a impor a averbação da adesão do imóvel ao regime jurídico próprio de HIS 1, HIS 2 ou HMP.

Em interpretação sistemática da legislação, verifica-se, porém, que inclusão do art. 47, § 1º, I, no PDE/SP não consistiu propriamente em uma *inovação* no ordenamento jurídico.

A averbação de fatos modificativos dos direitos sobre o imóvel na matrícula já é determinada pelo **art. 246 da Lei n. 6.015/1973**, que preceitua:

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY (19/02/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00093664 e o código WQ73J7K6.

> *Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no inciso II do caput do art. 167 desta Lei,* ***serão averbadas na matrícula*** *as sub-rogações e* ***outras ocorrências que, por qualquer modo****, alterem o registro ou* ***repercutam nos direitos relativos ao imóvel***".

Nesse mesmo sentido, o **art. 54, III, da Lei n. 13.097/2015** também determina a averbação de restrições administrativas aos direitos sobre o imóvel a fim de que produzam efeitos perante terceiros, como consectário do princípio da concentração dos atos na matrícula, previsto no § 1º do mesmo dispositivo legal:

> Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: [...]
>
> III - **averbação de restrição administrativa** ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e [...]
>
> § 1º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

A norma municipal constante do art. 47, § 1º, I, do PDE/SP somente reforça, com maior grau de especialidade, o comando geral já constante do art. 246 da Lei n. 6.015/1973 e do art. 54, III, da Lei n. 13.097/2015.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY (19/02/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00093664 e o código WQ73J7K6.

Logo, ainda que a matrícula haja sido aberta antes da edição da Lei Municipal n. 17.975/2023, não há óbice a que a adesão do imóvel ao regime jurídico próprio previsto nos arts. 46 e 47 da Lei Municipal n. 16.050/2014 (PDE-SP), seja objeto de averbação na respectiva matrícula, à luz das regras constantes dos arts. 246 da Lei n. 6.015/1973 e 54, III, da Lei n. 13.097/1973.

Todavia, tal averbação, por força do princípio da rogação (ou instância) deve ser requerida por ente legitimado a tanto, à luz do que dispõe o art. 13 da Lei n. 6.015/1973:

> Art. 13. Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados:
>
> I - por ordem judicial;
>
> II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados;
>
> III - a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar.

Sobre o tema, vale conferir a lição da doutrina: "*Segundo esse princípio, a atividade registral depende de provocação: os atos do registro somente serão praticados por ordem judicial; a requerimento do Ministério Público, quando a lei o autorizar; e a requerimento verbal ou escrito do interessado*." (LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. Salvador: Editora Juspodivm, 2019, p. 592).

Portanto, mesmo para as matrículas abertas antes da Lei Municipal n. 17.975/2023, subsiste a possibilidade de requerimento de averbação da restrição administrativa decorrente do regime jurídico próprio a que submetido o imóvel, **por qualquer sujeito interessado ou pelo próprio Ministério Público**.

No sistema registral brasileiro, notadamente à luz do princípio da concentração na matrícula (Lei n. 13.097/2015, art. 54), tal providência se mostra a mais adequada à finalidade de assegurar a publicidade

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY (19/02/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00093664 e o código WQ73J7K6.

da adesão de determinado imóvel a regime jurídico diferenciado, dado que a averbação constará da própria matrícula, e não apenas das certidões respectivas a serem extraídas pelo oficial.

Ante o exposto, diante da relevância transindividual da questão, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de oficiar à Secretaria de Habitação, à Secretaria de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura do Município de São Paulo e à Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital a fim de que tomem ciência quanto à decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital e, querendo, adotem as providências que entenderem cabíveis para viabilizar a averbação do regime jurídico próprio aplicável aos imóveis caracterizados como HIS 1, HIS 2 ou HMP nos termos da Lei Municipal n. 16.050/2014 e cuja matrícula foi aberta antes do advento da Lei Municipal n. 17.975/2023.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

GISELA AGUIAR WANDERLEY
Juíza Assessora da Corregedoria-Geral da Justiça
Assinatura eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY (19/02/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00093664 e o código WQ73J7K6.

CONCLUSÃO

Em 18 de fevereiro de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora SILVIA ROCHA, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Chefe de Sessão Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Processo nº 2025/00093664

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela Juíza Assessora desta Corregedoria-Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, determino que seja oficiado à Secretaria de Habitação, à Secretaria de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura do Município de São Paulo e à Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital a fim de que tomem ciência quanto à decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital e, querendo, adotem as providências que entenderem cabíveis para viabilizar a averbação do regime jurídico próprio aplicável aos imóveis caracterizados como HIS 1, HIS 2 ou HMP nos termos da Lei Municipal n. 16.050/2014 e cujas matrículas foram abertas antes do advento da Lei Municipal n. 17.975/2023.

Cumpra-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por SILVIA ROCHA (18/02/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00093664 e o código K3GV079K.