(331/2025-E)

EMENTA: Procedimento Administrativo. Regularização Fundiária Urbana. Monitoramento da execução do Provimento CNJ nº 158/2023. Heterogeneidade na aplicação entre Tribunais e serventias extrajudiciais. Impactos na segurança jurídica e eficiência administrativa.

I. **Caso em Exame**

1. Procedimento administrativo instaurado em virtude de decisão do Corregedor Nacional de Justiça para monitorar a execução do Provimento CNJ nº 158/2023, que institui o Programa Permanente de Regularização Fundiária Plena de Núcleos Urbanos Informais e Favelas. Durante inspeções, constatou-se significativa heterogeneidade na aplicação do provimento, resultando em fragmentação procedimental e impactos negativos sobre a segurança jurídica, a eficiência administrativa e a efetividade da regularização fundiária urbana.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em avaliar a implementação do Programa "Solo Seguro - Favela", identificando os principais obstáculos enfrentados, soluções implementadas ou em fase de construção, e experiências passíveis de replicação em outros Estados.

III. **Razões de Decidir**

3. Elaboração de Relatório Situacional para o Programa Permanente de Regularização Fundiária Plena de Núcleos Urbanos Informais e Favelas (Provimento CNJ nº 158/2023) segundo parâmetros fixados pela Corregedoria Nacional de Justiça.

IV. **Dispositivo e Tese**

4. Aprovação do relatório elaborado e encaminhamento à Corregedoria Nacional de Justiça.

Tese de julgamento: "Necessidade de padronização e eficiência na execução do Programa de Regularização Fundiária Urbana".

Legislação Citada:

- Provimento CNJ nº 158/2023.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (22/08/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00105346 e o código 1OEYX386.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Trata-se de procedimento administrativo instaurado em virtude da r. decisão proferida pelo D. Corregedor Nacional de Justiça, Ministro Mauro Campbell Marques, nos autos do pedido de providências nº 0005565-95.2025.2.00.0000, por meio da qual foi determinada a adoção de medidas voltadas ao monitoramento da execução do Provimento CNJ nº 158, de 5 de dezembro de 2023, que instituiu o **Programa Permanente de Regularização Fundiária Plena de Núcleos Urbanos Informais e Favelas – "Solo Seguro – Favela"**.

Durante inspeções recentes, a Corregedoria Nacional de Justiça constatou a existência de significativa heterogeneidade na aplicação do Provimento nº 158/2023, tanto entre os Tribunais de Justiça quanto nas serventias extrajudiciais, resultando em fragmentação procedimental e impactos negativos sobre a segurança jurídica, a eficiência administrativa e a efetividade da regularização fundiária urbana. Foram identificadas interpretações divergentes sobre dispositivos legais e regulamentares, notadamente quanto à aferição da condição de baixa renda, à repartição de despesas entre beneficiários e legitimados, ao reconhecimento e delimitação de áreas públicas ou de domínio incerto, à classificação de glebas passíveis ou não de regularização, à aplicação da legislação ambiental e à condução de fluxos de comunicação entre os diversos órgãos e entidades envolvidos. Constatou-se, ainda, indefinição operacional na diferenciação das modalidades de regularização fundiária urbana, especialmente no tocante às exigências documentais, aos efeitos da legitimação fundiária e aos atos

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (22/08/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00105346 e o código 1OEYX386.

registrais subsequentes. Somam-se a esses fatores o subaproveitamento das ferramentas tecnológicas disponibilizadas pelo Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis – ONR, incluindo o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI e o módulo estatístico do portal *ridigital.org.br*, que, quando adequadamente utilizados, possibilitam padronização procedimental, maior celeridade, rastreabilidade e produção de dados confiáveis. Persistem, no entanto, práticas baseadas em tramitação física de processos, com prejuízo à interoperabilidade e ao controle institucional.

2. Por tais razões, foi determinada a intimação das Corregedorias-Gerais da Justiça dos Estados e do Distrito Federal para que, no prazo de dez dias, apresentem relatórios circunstanciados sobre a implementação do Programa "Solo Seguro - Favela", com breve contextualização da situação fundiária e das peculiaridades locais, indicação dos principais obstáculos enfrentados e das soluções implementadas ou em fase de construção, relatos de experiências passíveis de replicação em outros Estados e informação sobre o quantitativo mensal de títulos emitidos desde a edição do Provimento CNJ nº 158/2023.

3. Para que fossem prestadas as informações solicitadas a esta Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, determinou-se a expedição de ofício à Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), à Secretaria Executiva do Programa Cidade Legal do Estado de São Paulo e Superintendência Registral e Regularização Fundiária da CDHU e à Coordenadoria de Regularização Fundiária do Município de São Paulo, sobrevindo aos autos os documentos a fls. 54/69, 76/82 e 90/99.

Opino.

4. A partir das ações e desafios enfrentados por esta

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (22/08/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00105346 e o código 1OEYX386.

Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo na implementação e acompanhamento do Programa Permanente de Regularização Fundiária Plena de Núcleos Urbanos Informais e Favelas, instituído pelo Provimento CNJ nº 158/2023 da Corregedoria Nacional de Justiça, e com base nas informações prestadas pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), à Secretaria Executiva do Programa Cidade Legal do Estado de São Paulo e Superintendência Registral e Regularização Fundiária da CDHU e à Coordenadoria de Regularização Fundiária do Município de São Paulo, foi elaborado relatório, como determinado pela E. Corregedoria Nacional de Justiça (decisão copiada a fls. 17/21), em que elencadas as providências e resultados relativos a:

> *I) coordenação, em seara administrativa, de competências e de atividades entre União, Estados, Distrito Federal, Municípios, órgãos e entidades públicos e privados, bem como beneficiários, inclusive com distinção e conciliação adequada, no âmbito do Poder Judiciário, entre as atividades inerentes à função típica jurisdicional e as atividades inerentes à função típica administrativa;*
>
> *II) regulamentação, interna a Órgãos do Poder Judiciário, de responsáveis, de formas de escolha de responsáveis, de períodos para exercício de funções, de competências, da divisão de atribuições, de gestão de recursos, de monitoramento da aplicação de recursos, da prestação de contas e da valoração de resultados;*
>
> *III) previsão de núcleos ou coordenadorias permanentes;*
>
> *IV) definição de parcerias voltadas à obtenção de recursos,*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (22/08/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00105346 e o código 1OEYX386.

simplificação de procedimentos e à gestão compartilhada de informações;

V) definição de estratégias orientadas à redução da quantidade de tempo e de recursos necessários à conclusão de processos de regularização fundiária;

VI) construção de estratégicas, preferencialmente em parceria com a União, Estados, Distrito Federal e/ou Municípios, voltadas à identificação de áreas públicas ou de domínio incerto ambientalmente protegidas, de risco, ocupadas por povos comunidades tradicionais, por povos indígenas, indispensáveis à segurança nacional, de interesse da defesa ou de expansão urbana;

VII) estabelecimento das etapas do procedimento de regularização fundiária, bem como das respectivas fontes de recursos (humanos e materiais);

VIII) definição das atividades integrantes de cada etapa, indicação dos responsáveis pela execução de cada etapa, das metas, dos indicadores, do estímulo e monitoramento de atividades e dos prazos máximos;

IX) distribuição de despesas entre interessados, conforme diferentes modalidades de Reurb, inclusive despesas relativas ao georreferenciamento (quando necessário), de glebas, de resultantes de parcelamentos e de unidades imobiliárias;

X) combate à grilagem de terras e à corrupção na cessão

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (22/08/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00105346 e o código 1OEYX386.

de direito de posse, com definição de indicadores hábeis à medição de eficiência e eficácia;

XI) realização de audiências públicas e ampla participação das comunidades e demais agentes envolvidos no programa de regularização, com garantia de que todos sejam consultados e de que o processo transcorra de forma transparente, mediante procedimentos simples, claros, acessíveis e compreensíveis para todos;

XII) padronização de exigências e da escrituração de atos notariais e de registro (em especial quanto ao atendimento a princípios e à legislação registral, à configuração da matrícula-mãe, à arrecadação de áreas devolutas, ao atendimento à legislação federal pertinente ao patrimônio da União etc.);

XIII) desenvolvimento de estudos voltados à alteração da lei local de emolumentos para concessão de incentivos e reduções nos casos não abrangidos pela gratuidade; e

XIV) estímulo à definição de regras e indicação de recursos para o ressarcimento dos atos gratuitos praticados no registro da Reurb-S."

Referido relatório foi elaborado com observância da configuração e da estrutura exigidas no modelo reproduzido a fls. 12/16 e, caso aprovado por Vossa Excelência, será, a partir do documento que segue em anexo, produzido com tecnologia OCR para envio à E. Corregedoria Nacional de Justiça.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (22/08/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00105346 e o código 1OEYX386.

5. Diante do exposto, apresento à elevada consideração de Vossa Excelência a anexa minuta de Relatório Situacional para o Programa Permanente de Regularização Fundiária Plena de Núcleos Urbanos Informais e Favelas (Provimento CNJ nº 158/2023), com proposta, em caso de aprovação, de encaminhamento à Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, em atenção ao determinado nos autos do Pedido de Providências nº 0005565-95.2025.2.00.0000.

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 (22/08/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00105346 e o código 1OEYX386.

Assunto: Relatório Situacional para o Programa Permanente de Regularização Fundiária Plena de Núcleos Urbanos Informais e Favelas (Provimento 158/2023)

Destinatário: Corregedoria Nacional de Justiça

Remetente: Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo

Data: 21 de agosto de 2025

---

1. Contextualização e Peculiaridades Locais

Este relatório tem como objetivo apresentar um panorama das ações e desafios enfrentados pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo na implementação e acompanhamento do Programa Permanente de Regularização Fundiária Plena de Núcleos Urbanos Informais e Favelas, instituído pelo Provimento nº 158/2023 da Corregedoria Nacional de Justiça.

Desde logo, importa ressaltar que a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no âmbito extrajudicial, tem entre suas atribuições a fiscalização e orientação, em caráter geral e permanente, das atividades desenvolvidas nos serviços de notas e de registros públicos.

Especificamente em relação à Reurb, a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo edita provimentos, comunicados e orientações normativas voltadas à uniformização dos procedimentos registrais, com esclarecimento dos pontos controvertidos da Lei nº 13.465/2017 e adoção de medidas voltadas à eliminação de entraves burocráticos e padronização de entendimentos dos registradores de imóveis. E no aspecto correcional, ao editar normas e publicar precedentes de caráter vinculante, cria efetivas obrigações aos delegatários, com a possibilidade, inclusive, de instauração de processo disciplinar em caso de descumprimento do comando.

Acrescente-se que, a despeito de não ter atribuição para instaurar ou conduzir o procedimento de regularização fundiária, a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo tem adotado diversas ações para apoiar a atuação dos legitimados elencados no art. 14 da Lei nº 13.465/2017 — em especial, o Estado, os Municípios, os ocupantes, proprietários, incorporadores e associações – sobretudo no que diz respeito ao diálogo com os Oficiais de Registro de Imóveis.

A propósito do tema, vale lembrar que a situação fundiária do Estado de São Paulo apresenta particularidades marcantes, decorrentes da intensa urbanização, da diversidade territorial e da multiplicidade de núcleos urbanos informais, especialmente em regiões metropolitanas. Atualmente, dentre os principais obstáculos relatados por

órgãos Estaduais, Municipais e pelos Oficiais de Registros de Imóveis na instauração e condução do procedimento da regularização fundiária, estão: (i) falta de corpo técnico em alguns Municípios para elaboração adequada das CRFs; (ii) documentações incompletas ou com falhas técnicas, exigindo retrabalho; (iii) resistência ou baixa adesão da população; (iv) morosidade na tramitação do procedimento de regularização fundiária, decorrente da falta de uniformização do entendimento dos Oficiais de Registro e consequente expedição de notas devolutivas com exigências que, por vezes, não se sustentam após a suscitação de dúvida.

Como soluções em curso para as dificuldades que se apresentam, merecem ser lembradas: (i) a criação, pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, do Grupo Permanente de Apoio à Regularização Fundiária Urbana, destinado a estudar entraves e propor soluções, bem como medidas de incentivo; (ii) a atualização das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça para afastar dúvidas e interpretações conflitantes sobre a aplicação da legislação atinente à regularização fundiária urbana, relacionadas com questões específicas enfrentadas pelas serventias imobiliárias; (iii) padronização de procedimentos para superação de óbices registrários impertinentes que venham a ser apresentados pelos registradores; (iv) edição, pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, sempre que necessário, de novos provimentos, comunicados, orientações normativas ou outras medidas que possam favorecer a padronização nos métodos e procedimentos adotados pelos registradores do Estado na condução dos procedimentos de regularização fundiária.

Entre as experiências positivas já consolidadas no Estado de São Paulo e que podem ser replicadas em outras áreas do território nacional, destacam-se a atualização das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça a partir de amplo debate e valorosos estudos realizados pelos diversos atores envolvidos na questão, o que trouxe maior clareza quanto à documentação exigida, aos legitimados, às hipóteses de registro da Reurb e a outros pontos controversos, reduzindo divergências interpretativas entre os Oficiais de Registros de Imóveis.

Também merece destaque a criação do Grupo Permanente de Apoio à Regularização Fundiária Urbana, coordenado pela própria Corregedoria Geral da Justiça e integrado por representantes da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado de São Paulo, da Secretaria do Verde e Meio Ambiente do Município de São Paulo, do Ministério Público do Estado de São Paulo, da Defensoria Pública do Estado de São Paulo, da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP, da Ordem dos Advogados do Brasil, por meio da Comissão de Direito Urbanístico do Conselho Federal, da CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo e da Fundação Instituto de Terras – ITESP, do Estado de São Paulo, além dos Juízes Assessores da Corregedoria – Equipe Extrajudicial. Esse grupo interinstitucional tem se mostrado fundamental para o estudo de entraves e a proposição de soluções conjuntas, servindo de modelo a ser adotado em outras unidades da Federação.

Mais uma medida de destaque constatada por esta Corregedoria Geral da Justiça, com potencial de replicação em outros contextos, consiste na utilização de ferramentas eletrônicas e de mapeamento digital por serventias de grande porte. As correições realizadas ao longo desta gestão confirmaram que o emprego da tecnologia nos procedimentos de regularização fundiária em trâmite nos Registros de Imóveis revelou-se prática eficaz para conferir maior celeridade e segurança à sua condução.

Outra medida de destaque verificada por esta Corregedoria Geral da Justiça, e que pode servir de modelo para outras unidades da Federação, foi a iniciativa do Estado de São Paulo, por meio do Programa Cidade Legal, voltada à elaboração de um Termo de Referência, em que previstas ações de planejamento e acompanhamento dos Municípios, além de ações para reconhecimento de núcleos ainda não indicados no plano de trabalho, bem como a capacitação técnica interna e também voltadas aos atores externos envolvidos no processo, com diálogo contínuo com as Prefeituras, especialmente mediante treinamentos e plantões técnicos e jurídicos em campo. Paralelamente, foi buscada uma aproximação institucional com os Oficiais de Registro de Imóveis, no intuito de alinhar condutas.

Por fim, merece destaque a criação do Manual Municipal de Reurb, pelo Município de São Paulo, elaborado em linguagem simples, trazendo modelos e orientações para concepção de produtos técnicos necessários do início ao fim do procedimento, com potencial de ser replicado em outras localidades.

Consigne-se que a atuação do Estado e do Município de São Paulo mostrou-se eficaz para ampliar a adesão social e uniformizar procedimentos de regularização fundiária, contando com o apoio deste órgão no fortalecimento da atuação de todos os legitimados na condução da Reurb, dando-se ênfase na atividade dos Oficiais de Registro de Imóveis para garantia de maior eficiência nos fluxos de trabalho das serventias extrajudiciais.

Desde a publicação do Provimento 158/2023, os quantitativos de títulos emitidos mês a mês foram os seguintes:

MÊS/ANO	UNIDADES REGISTRADAS
Dezembro/2023	1.679
Janeiro/2024	1.611
Fevereiro/2024	1.128
Março/2024	1.227
Abri/2024	860
Maio/2024	760
Junho/2024	1.429
Julho/2024	2.197
Agosto/2024	1.428
Setembro/2024	902
Outubro/2024	1.258
Novembro/24	975
Dezembro/2024	1.767

Janeiro/2025	1.120
Fevereiro/2025	654
Março/2025	513
Abril/2025	1.174
Maio/2025	513
Junho/2025	513
Julho/2025	482
Agosto/2025	164
TOTAL	**22.354**

Fonte: https://ridigital.org.br/RF/frmGraficos.aspx
OBS: Constam, ainda, títulos prenotados em andamento nas unidades de registros de imóveis do Estado de São Paulo, aguardando finalização do procedimento de registro.

2. Providências e Resultados

A seguir, detalhamos as providências e os resultados alcançados em relação aos pontos indicados no despacho da Corregedoria Nacional de Justiça:

I) Coordenação, em seara administrativa, de competências e de atividades entre União, Estados, Distrito Federal, Municípios, órgãos e entidades públicos e privados, bem como beneficiários, inclusive com distinção e conciliação adequada, no âmbito do Poder Judiciário, entre as atividades inerentes à função típica jurisdicional e as atividades inerentes à função típica administrativa:

· **Situação:** A Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo tem promovido interlocução constante com a ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Municípios e órgãos Estaduais. Foram instituídas reuniões técnicas em que elaboradas estratégias para alinhamento de procedimentos e compartilhamento de informações. Paralelamente, a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo vem editando provimentos, comunicados, orientações normativas e outras medidas para afastar dúvidas e interpretações conflitantes sobre a aplicação da legislação atinente à regularização fundiária urbana e procedimentos adotados pelas serventias extrajudiciais.

· **Resultados:** A atuação de forma articulada, decorrente do diálogo institucional promovido pela Corregedoria Geral da Justiça com os legitimados para a regularização fundiária urbana e todos os demais envolvidos no desenvolvimento dos fluxos operacionais do procedimento, sobretudo os registradores de imóvel, trouxe,

segundo informação da Superintendência Registral e de Regularização Fundiária da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, aumento da adesão dos Municípios ao programa Cidade Legal e redução no tempo médio de titulação dos ocupantes.

II) Regulamentação, interna a Órgãos do Poder Judiciário, de formas de escolha de responsáveis, de períodos para exercício de funções, de competências, de segregação de funções, de gestão de recursos, de monitoramento da aplicação de recursos, da prestação de contas e da valoração de resultados:

Situação: Na Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, a Juíza Assessora Coordenadora da Equipe do Extrajudicial, com a colaboração dos demais Juízes da equipe, é responsável pela coordenação das atividades inerentes à regularização fundiária urbana, dentre todas as outras funções inerentes ao cargo. Não há um setor específico ou coordenadoria que atue exclusivamente nos procedimentos relacionados à Reurb.

Por outro lado, no que diz respeito ao regramento do procedimento de registro da Reurb e competência para sua instauração, processamento e aprovação, assim dispõem as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Tomo II, Capítulo XX:

267. A presente seção trata do registro da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) de núcleos urbanos informais consolidados e da titulação de seus ocupantes.

267.1. Compete ao Município onde se situa o núcleo urbano informal classificar, processar, analisar e aprovar os projetos de Reurb que promover, emitindo a respectiva Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

267.2. A União, Estados e Municípios, por seus órgãos da administração direta, ou da administração indireta que tenham como objeto social o desenvolvimento urbano ou habitacional, estão autorizados a instaurar, processar e aprovar a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), nas modalidades de Reurb-S e Reurb-E, e a emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) utilizando-se de todos os instrumentos previstos em lei para regularizar imóveis de sua propriedade.

(...)

268. O procedimento de registro da Certidão de Regularização Fundiária CRF) da Regularização Fundiária de interesse social ou específico deve observar o disposto na Lei nº 13.465, de 2017, no Decreto 9.310/2018, e nas normas técnicas desta Seção, cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis a realização do controle de legalidade formal dos documentos expedidos pelo município e das aprovações dos órgãos competentes.

(...)

269. Os atos relativos ao registro da Reurb serão realizados diretamente pelo Oficial do Registro de Imóveis da situação do imóvel, independentemente de manifestação do Ministério Público ou determinação judicial.

270. Na hipótese de o núcleo urbano abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento e o registro da Reurb serão feitos pelo Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição em que estiver situada a maior área do núcleo urbano a ser regularizado ou, sendo as áreas idênticas, na serventia de escolha do agente promotor, observada a necessidade de emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) por todos os Municípios quando o imóvel estiver situado em mais de um. Promovido o registro, o Oficial de Registro de Imóveis encaminhará certidão aos Oficiais das demais circunscrições, para a abertura de matrículas para as áreas nelas situadas, arquivando o comprovante da remessa em classificador próprio, ou por meio eletrônico.

270.1. As matrículas das unidades imobiliárias e demais áreas contidas no projeto de regularização serão abertas respeitando-se os limites de cada circunscrição imobiliária, salvo quando as unidades imobiliárias estiverem situadas na divisa das circunscrições, hipótese em que serão abertas pelo Oficial de Registro de Imóveis em cuja circunscrição esteja situada sua maior porção.

270.2. O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta.

270.3. As matrículas das unidades imobiliárias e demais áreas contidas no projeto de regularização serão abertas respeitando-se a circunscrição territorial de cada Oficial, salvo quando os imóveis estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, hipótese em que essas matrículas serão abertas pelo Oficial de Registro de Imóveis em cuja circunscrição esteja situada sua maior porção.

271. São legitimados para requerer a Reurb nos termos da Lei n. 13.465, de 2017:

I - a União, o Estado e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

271.1. Os agentes promotores legitimados para a regularização fundiária poderão requerer todos os atos de registro, independentemente de serem titulares de domínio ou detentores de direito real sobre a gleba objeto da regularização, observados os limites da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) expedida pelo órgão competente e dos documentos que a compõem.

271.2. Quaisquer dos legitimados poderão promover a regularização em etapas, ainda que lote a lote dentro do núcleo informal, devendo a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) conter, nessa hipótese, a indicação das quadras do núcleo urbano, a localização do imóvel regularizando, dos seus confrontantes e do motivo da implantação da Reurb em etapas. A indicação do motivo da implantação da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) em etapas terá como finalidade permitir o planejamento, pelo Oficial de Registro de Imóveis, dos atos de regularização futuros, não constituindo a sua omissão impedimento para o registro.

271.3. Poderá ser promovida, pela modalidade de Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), a regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais.

Anote-se, por oportuno, que a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo não opina na escolha de responsáveis, períodos para exercício de funções e competências estabelecidas pelos próprios entes legitimados para requerer a Reurb e, tampouco, cuida da gestão de recursos, prestação de contas ou valoração de resultados, em seu aspecto econômico, tarefas estas cabentes exclusivamente aos agentes promotores.

Resultados: Mesmo que sem a instituição de núcleo ou coordenadoria que atue exclusivamente nos procedimentos relacionados à Reurb, a Corregedoria Geral da Justiça, na Semana do Solo Seguro - 2025, promoveu o Curso “RegistraURB – Práticas inovadoras para garantir eficiência e maior celeridade na regularização fundiária urbana”, nos dias 09 e 10/06/2025, na Escola Paulista da Magistratura – EPM.

No curso, foram ministradas as seguintes palestras: i) “Panorama geral e aspectos registrais da Reurb” – Dr.ª Paola de Castro Ribeiro Macedo – Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté/SP; ii) “A revisão das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e as medidas de incentivo à Reurb” – Dr. José Marcelo Tossi Silva – Desembargador do TJSP ; iii) “Aspectos gerais do condomínio urbano simples e sua aplicação na cidade de São Paulo” – Dr. Eric Vieira – Coordenador de Regularização Fundiária da Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo; iv “Núcleos de vinculação e sua aplicabilidade” – Dr.ª Candelária Maria Reyes Garcia – Secretária Executiva do Programa Cidade Legal e Superintendente Registral e de Regularização Fundiária da CDHU; v “Conflito aparente entre a usucapião e a legitimação fundiária na Reurb” – Dr. Renato Góes – Advogado, Docente e Consultor em regularização fundiária ; vi) “Infraestrutura na Reurb: análise de contexto e critérios para sua validação” – Dra. Daniela Campos Libório – Diretora da Escola Superior de Advocacia da OAB/SP.

Com aproximadamente 1.100 matriculados nas modalidades presencial e à distância (*on line*), o evento teve como objetivo capacitar os profissionais que atuam nos âmbitos registral e institucional da regularização fundiária urbana (Reurb), com foco na eliminação de entraves burocráticos, harmonização de entendimentos e consolidação de

um modelo normativo moderno e inclusivo. A iniciativa foi uma oportunidade de compartilhamento de conhecimento, certo que as informações trocadas foram úteis não apenas no campo teórico, mas também para a implantação efetiva da regularização fundiária urbana. Com isso, não apenas os agentes públicos, Titulares de delegações extrajudiciais e seus prepostos, mas também Magistrados e servidores do Poder Judiciário, incluídos aqueles que trabalham na DICOGE – Diretoria da Corregedoria Geral da Justiça, aprimoraram seus conhecimentos sobre o tema, com impacto direto na qualidade dos processos.

III) Previsão de núcleos ou de coordenadorias de permanentes:

Situação: Ao longo do tempo, notou-se certa dificuldade de padronização nos métodos e procedimentos adotados pelos registradores do Estado de São Paulo na condução dos procedimentos de regularização fundiária, o que levava, por vezes, ao insucesso da medida, sobretudo em razão da demora na sua finalização. Para garantia da outorga de títulos de propriedade aos ocupantes dos núcleos urbanos objeto de regularização fundiária, tornando-os parte do sistema formal imobiliário, fez-se impositiva a adoção de práticas que permitissem o debate relativo aos pontos que suscitavam interpretações contraditórias entre os registradores, para superação, sempre que possível, dos obstáculos encontrados pelos entes legitimados para promoção da Reurb-S e Reurb-E.

Assim, foi criado o Grupo Permanente de Apoio à Regularização Fundiária Urbana, coordenado pelo Corregedor Geral da Justiça e pela Equipe do Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça, com participação da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado de São Paulo, da Secretaria do Verde e Meio Ambiente do Município de São Paulo, do Ministério Público do Estado de São Paulo, da Defensoria Pública do Estado de São Paulo, da Comissão de Direitos Urbanísticos do Conselho Federal da OAB, da CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo – ITESP e da Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo-ARISP.

A prática permitiu o desenvolvimento de ações institucionais entre o Tribunal de Justiça de São Paulo, por intermédio da Corregedoria Geral da Justiça, e entidades especializadas, públicas e privadas, objetivando viabilizar os processos de regularização fundiária nos Municípios do Estado, contribuindo para concretização da medida. Com a colaboração da ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo e no intuito de monitorar, auxiliar e acelerar o andamento dos trabalhos dos Cartórios de Registro de Imóveis nas várias etapas do procedimento, foram coletadas cópias das notas devolutivas expedidas pelos Oficiais de Registro de Imóveis de todo o Estado, a partir das quais o Grupo Permanente de Apoio à Regularização Fundiária Urbana elaborou propostas de alteração das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Resultados: Edição do Provimento nº 29/2024, que promoveu a atualização das disposições sobre a regularização fundiária urbana contidas nos Capítulos XIII e XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

IV) Definição de parcerias voltadas à obtenção de recursos, simplificação de procedimentos e à gestão compartilhada de informações:

Situação: Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo não adota nenhuma prática voltada à obtenção de recursos destinados à Reurb. Por outro lado, para simplificação de procedimentos, como já consignado, foi criado o Grupo Permanente de Apoio à Regularização Fundiária Urbana, para debates e estudos voltados à solução de entraves apresentados pelos registradores imobiliários, com gestão compartilhada de informações a apresentação de propostas conjuntas para aceleração de suas etapas até a final titulação dos ocupantes.

Resultados: Edição do Provimento nº 29/2024, que promoveu a atualização das disposições sobre a regularização fundiária urbana contidas nos Capítulos XIII e XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

V) Definição de estratégias orientadas à redução da quantidade de tempo e de recursos necessários à conclusão de processos de regularização fundiária:

·**Situação:** Para definir estratégias orientadas à redução da quantidade de tempo necessário à conclusão de procedimentos de regularização fundiária, a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, já no início desta gestão, em janeiro de 2024, passou a adotar providências destinadas ao incentivo da regularização fundiária urbana, em que abrangida a realização de estudos para a revisão das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça visando esclarecer pontos que ainda possam suscitar interpretações contraditórias entre os Oficiais de Registro de Imóveis e superar, sempre que possível, os obstáculos encontrados pelos entes legitimados para promover a regularização fundiária, nas modalidades de Reurb de Interesse Social (Reurb-S) e Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), previstas na Lei nº 13.465/2017.

Para essa finalidade, foram realizadas reuniões com representantes do Município de São Paulo, da Defensoria Pública do Estado de São Paulo e da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - ARISP, ocasiões em que comunicada a adoção de medidas de incentivo à regularização fundiária urbana como meta da Corregedoria Geral da Justiça para o biênio 2024/2025.

Tendo como base as informações obtidas nessas reuniões, de que participaram os Juízes Assessores da Corregedoria – Equipe Extrajudicial, foram coletados dados técnicos e sugestões pertinentes para a oportuna revisão normativa e para a adoção das demais providências cabíveis. Foi constatado, também, que a primeira

medida a ser adotada consistia em identificar as ações promovidas pelos diferentes legitimados e os obstáculos enfrentados para o registro da regularização.

Em razão disso, foi constituída Comissão de Apoio à Regularização Fundiária Urbana, posteriormente transformada em Grupo Permanente de Apoio à Regularização Fundiária Urbana, coordenado pela Corregedoria Geral da Justiça.

Nesse cenário, foram realizadas reuniões pelo Grupo Permanente de Apoio à Regularização Fundiária Urbana, constatando-se, então, que as manifestações isoladas dos órgãos legitimados para essa espécie de regularização poderiam produzir resultados aquém dos esperados, especialmente pelas peculiaridades que existem em relação às medidas adotadas por cada um dos órgãos da Administração Pública e nas relações que mantém com os Oficiais de Registro de Imóveis encarregados do registro da regularização.

Diante disso, verificou-se a necessidade de conhecimento das exigências formuladas pelos Oficiais de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo para promover os registros das regularizações fundiárias, depois do atendimento das pendências, ou para fundamentar as recusas desses registros, visando a oportuna revisão das normas e a expedição de orientações destinadas à superação dos obstáculos transponíveis, o que ensejou a edição dos Comunicados CG nºs 161/2024 e 171/2024.

Mediante análise inicial das notas devolutivas, feita com participação dos integrantes do Grupo Permanente de Apoio à Regularização Fundiária Urbana, a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP formulou sugestão de alteração dos Capítulos XIII e XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, e a CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo apresentou comentários às notas devolutivas expedidas em requerimentos de registro de regularização fundiária relativos a imóveis em que implantou empreendimentos imobiliários.

Com base nas propostas e nos comentários, que foram acrescidos de outras sugestões decorrentes das questões levantadas durante a atuação na Corregedoria Geral da Justiça, elaborou-se minuta de Provimento destinado à alteração dos Capítulos XIII e XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Resultados: Segundo informado pela CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, as ações adotadas permitem uma regularização fundiária urbana mais célere, eficiente e acessível à população. De seu turno, o Município de São Paulo afirmou que, à medida em que os núcleos estão sendo registrados e as matrículas entregues aos ocupantes, a credibilidade da população vem aumentado, assim como a adesão para complementação de documentos necessários à listagem. A ARISP – Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo esclareceu que a atuação institucional coordenada pode ajudar os processos no âmbito do Registro de Imóveis.

VI) Construção de estratégicas, preferencialmente em parceria com a União, Estados, Distrito Federal e/ou Municípios, voltadas à identificação de áreas públicas ou de domínio incerto, ambientalmente protegidas, de risco, ocupadas por povos e comunidades tradicionais, por povos indígenas, indispensáveis à segurança nacional, de interesse da defesa ou de expansão urbana:

· **Situação:** O Grupo Permanente de Apoio à Regularização Fundiária Urbana, coordenado pela Corregedoria Geral da Justiça, permite a construção de estratégias e parcerias com os legitimados para promover a regularização fundiária urbana, inclusive no que diz respeito à identificação de áreas públicas ou de domínio incerto, ambientalmente protegidas, de risco, ocupadas por povos e comunidades tradicionais, por povos indígenas, indispensáveis à segurança nacional, de interesse da defesa ou de expansão urbana.

· **Resultados:** Cooperação com a CDHU e o Programa Cidade Legal, que atuam diretamente na promoção da Reurb, cabendo à Corregedoria a disciplina e fiscalização dos atos registrais.

Atualmente, o Programa Cidade Legal mantém convênio com 563 Municípios, sendo informado que o do Estado de São Paulo vem desenvolvendo diálogos com a União, especialmente no que diz respeito ao acompanhamento da assinatura, pelos Municípios conveniados, de Termo de Cooperação Técnica obrigatório para Reurb em áreas federais, sem prejuízo de participação no Grupo de Trabalho criado pelo Ministério Público Federal atuante na Região do Vale do Paraíba, onde existe grande área de APA federal.

O Município de São Paulo, por sua vez, informou que trabalha de forma conjunta com a CDHU e com a SPU em diversas áreas de propriedade Estadual e Federal.

VII) Estabelecimento das etapas do procedimento de regularização fundiária, bem como das respectivas fontes de recursos (humanos e materiais):

Situação: Foram estabelecidas etapas do procedimento de regularização fundiária, seja naquilo que compete aos agentes promotores, seja naquilo que compete à Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

A Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo não atua ou interfere nas questões relacionadas às fontes de recursos materiais destinados aos procedimentos de regularização fundiária urbana iniciados pelos agentes legitimados. Quanto às fontes de recursos humanos, orienta e fiscaliza os serviços prestados pelos Oficiais de Registro de Imóveis, respeitando a autonomia administrativa e financeira dos

delegatários no gerenciamento de suas unidades, ressalvada a possibilidade de adoção de medidas correcionais em caso de má prestação dos serviços.

Resultados: No que diz respeito ao aspecto registral, a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo promoveu atualização do Capítulo XX de suas Normas de Serviço, estabelecendo, de forma minuciosa, todas as etapas do procedimento de regularização fundiária (https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=170788).

Naquilo que antecede o processo registral, o Governo do Estado informou que elaborou Manual Técnico de Procedimentos de Regularização Fundiária no âmbito da CDHU e do Programa Cidade Legal, direcionado às Prefeituras e aos prestadores de serviços técnicos especializados.

Também o Município de São Paulo informou a edição do Manual Municipal de Reurb.

VIII) Definição das atividades integrantes de cada etapa, indicação dos responsáveis pela execução de cada etapa, das metas, dos indicadores, do estímulo e monitoramento de atividades e dos prazos máximos:

Situação: Vide resposta acima.

Resultados: O Estado de São Paulo informou que, para melhor condução dos processos de regularização e apoio aos Municípios, foi elaborado um Termo de Referência, em que previstas ações de planejamento e acompanhamento municipal, além de ações para o reconhecimento de núcleos ainda não indicados no plano de trabalho.

O Município de São Paulo informou que, em razão da grande extensão territorial e da complexidade administrativa da cidade, os serviços municipais estão distribuídos entre diversos órgãos e setores, sendo que a Coordenadoria de Regularização Fundiária atua de forma articulada com todos os envolvidos.

IX) Distribuição de despesas entre interessados, conforme diferentes modalidades de Reurb, inclusive despesas relativas ao georreferenciamento (quando necessário) de glebas, de resultantes de parcelamentos e de unidades imobiliárias:

Situação: A Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo não atua ou interfere nas questões relacionadas à distribuição de despesas entre os interessados.

O Estado de São Paulo informou que o Programa Cidade Legal atua na regularização de empreendimentos e núcleos classificados como Reurb-S, sem qualquer tipo de ônus para o morador que também seja identificado como de baixa renda. Se o morador declarar ter mais de um imóvel ou que sua renda é superior a cinco salários-mínimos, arcará apenas com o custo de registro de sua titulação. Para os Municípios conveniados ao Programa Cidade Legal, os custos com a execução de produtos técnicos e toda a assessoria e apoio na regularização dos núcleos são arcados pelo Estado.

No caso de núcleos caracterizados como conjunto habitacional, produzidos pela CDHU, também não haverá custo para o mutuário. No entanto, recentemente a CDHU lançou um edital de chamamento (Edital nº 003/24), voltado para moradores que ocuparam áreas da Companhia e que possibilita a regularização de tais imóveis, mediante organização comunitária e assunção de despesas por parte desses interessados.

O Município de São Paulo, por sua vez, esclareceu que os recursos utilizados na etapa administrativa da Reurb são recursos municipais ou de fundos como o FUNDURB e o FMSAI e que, nas etapas de projeto e obras, quando necessárias, além dessas fontes de recurso há parceria com o Governo do Estado de São Paulo em diversos núcleos.

Resultados: Clareza na distribuição de despesas, não havendo questionamentos e ou litígios sobre o tema.

X) Combate à grilagem de terras e à corrupção na cessão de direito de posse, com definição de indicadores hábeis à medição de eficiência e eficácia:

Situação: A Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, por meio da Ouvidoria Judicial, recebe reclamações, elogios e sugestões sobre os serviços e atos de responsabilidade das unidades extrajudiciais.

Resultados: Não houve, até o presente momento, recebimento de denúncias relativas à grilagem de terras e à corrupção na cessão de direito de posse que pudessem resultar na suspensão de processos de regularização fundiária.

XI) Realização de audiências públicas e ampla participação das comunidades e demais agentes envolvidos no programa de regularização, com garantia de que todos sejam consultados e de que o processo transcorra de forma transparente, mediante procedimentos simples, claros, acessíveis e compreensíveis para todos:

Situação: Não foram realizadas audiências públicas por parte da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Estado de São Paulo informou que todas as ações relacionadas ao tema da regularização fundiária são desenvolvidas de forma transparente e participativa, com o envolvimento direto da comunidade em todas as etapas do processo. Desde a identificação e entrada nas áreas passíveis de regularização, passando pelo levantamento socioeconômico, cadastro dos ocupantes e ações de mobilização social, até os eventos de entrega das matrículas, a população é constantemente informada e convidada a participar.

Além disso, quando são realizadas audiências públicas e reuniões comunitárias, há ampla divulgação, garantindo que todos os moradores, lideranças locais e demais agentes envolvidos no programa sejam devidamente consultados. O processo é conduzido com base em procedimentos simples, claros e acessíveis, assegurando que todas as informações sejam compreensíveis para os diferentes públicos.

O Município de São Paulo informou realizar reuniões de entrada em cada núcleo, para esclarecimento da população sobre todo o procedimento de regularização fundiária e particularidades do território envolvido, com participação do Conselho Municipal de Habitação.

Resultados: Aumento da adesão e da compreensão do programa pelas comunidades.

XII) Padronização de exigências e da escrituração de atos notariais e de registro (em especial quanto ao atendimento a princípios e à legislação registral, à configuração da matrícula-mãe, à arrecadação de áreas devolutas, ao atendimento à legislação federal pertinente ao patrimônio da União etc.):

Situação: A edição do Provimento nº 29/2024 promoveu a atualização das disposições sobre a regularização fundiária urbana contidas nos Capítulos XIII e XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, padronizando.

A leitura da Seção X do Capítulo XX das NSCGJ revela que os atos registrais da Reurb devem ser praticados de forma concentrada e coordenada: i) Item 285: o procedimento da CRF tramitará em prenotação única, que autoriza a prática de todos os atos registrais necessários; ii) Item 286: o Oficial deve instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir nota de exigência ou realizar os registros; iii) Itens 293 a 296**:** tratam da abertura da matrícula matriz e das matrículas individualizadas**,** com os respectivos registros e averbações, estabelecendo um encadeamento registral padronizado; iv) Item 303 e seguintes: dispõem sobre a titulação em Reurb, incluindo os contratos particulares, cessões e compromissos de compra e venda, que podem ser registrados sem a necessidade de título individualizado, desde que cumpridas as exigências.

Além disso, há diversos dispositivos que indicam padronização dos atos registrais em relação, por exemplo, aos memoriais e plantas técnicas, documentos mínimos para a CRF, escrituração em prenotação única, titulação e contratos particulares

e documentos em formato digital: i) Item 276: fixa que os memoriais descritivos, plantas e representações gráficas seguirão diretrizes estabelecidas pelo Município**,** mas o registro só os aceita mediante a emissão da CRF, o que padroniza o ingresso; ii) Item 276.1: exige subscrição apenas por responsável técnico, dispensando aprovações múltiplas; iii) item 274**:** lista de forma taxativa os elementos que devem compor a CRF (planta, memoriais, listagem de ocupantes, declarações do Município etc.), funcionando como checklist padronizado para o registro; iv) Item 285**:** estabelece que todos os atos decorrentes da CRF serão reunidos em um só procedimento registral**,** evitando multiplicidade de prenotações; v) Item 303.6**:** dispensa testemunhas instrumentárias; vi) Item 305: permite uso de cópias, desde que haja notificação para impugnação; vii) Itens 310.3 e 310.4: regulam o procedimento quando houver dúvida ou imperfeição, remetendo ao Juiz Corregedor Permanente; viii) Item 273.3: dispõe que os documentos devem ser apresentados em formato PDF/A ou PNG com certificação digital, observando decreto federal; ix) item 273.2: prevê uso de documento eletrônico estruturado, conforme as regras do item 111 (padrões tecnológicos comuns).

Também é possível constatar o atendimento a princípios registrais e a observância da Lei de Registros Públicos, pois: i) Item 268: determina que o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) observe a Lei nº 13.465/2017, o Decreto nº 9.310/2018 e a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), com controle de legalidade pelo registrador; ii) Item 287 e 287.1: remetem expressamente à suscitação de dúvida prevista na Lei nº 6.015/1973; iii) Item 309 e seguintes: cuidam de imperfeições relacionadas à especialidade e continuidade registral**,** demonstrando a aplicação direta dos princípios registrais.

Quanto à configuração da matrícula-mãe (matrícula matriz), está previsto que: i) Item 293: prevê a abertura da matrícula matriz (ou matrícula-mãe) para a gleba objeto da regularização, com averbações necessárias, ainda que a área supere a disponível nos registros de origem; ii) Item 294: dispõe que, registrada a CRF, devem ser abertas as matrículas individualizadas para as unidades resultantes.

E ainda, sobre terras devolutas e de domínio Federal, Estadual ou Municipal, está disposto, no item 280, que o registro da CRF de bem imóvel público independe de lei de desafetação ou licitação, estando disciplinado, nos itens 318 e seguintes (Subseção XI – Da abertura de matrícula de imóvel público), o requerimento da União, Estado ou Município para abertura de matrícula de imóvel urbano sem registro anterior**,** cujo domínio decorra de terras devolutas ou domínio público reconhecido por lei.

Resultados: Aumento da segurança jurídica dos atos praticados e uniformização do procedimento registral em todo o Estado, em decorrência da existência de uma disciplina detalhada sobre como os atos devem ser lavrados e encadeados, o que corresponde a uma forma padronizada de prática de atos registrais no âmbito da regularização fundiária.

XIII) Desenvolvimento de estudos voltados à alteração da lei local de emolumentos para concessão de incentivos e reduções nos casos não abrangidos pela gratuidade:

Situação: Não estão sendo desenvolvidos estudos voltados à alteração da lei local de emolumentos para concessão de incentivos e reduções nos casos não abrangidos pela gratuidade porque não há nenhuma demanda, no Estado de São Paulo, nesse sentido**.**

Resultados: Resposta prejudicada.

XIV) Estímulo à definição de regras e indicação de recursos para o ressarcimento dos atos gratuitos praticados no registro da Reurb-S:

Situação: A Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo tem dialogado com a ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo a respeito das questões relacionadas ao ressarcimento dos atos gratuitos praticados no registro da Reurb-S e, a despeito de não haver, até o presente momento, definição sobre as regras para criação de um Fundo de Compensação dos Atos Gratuitos, esse fato em nada dificultou a ampla adesão e colaboração dos registradores no processamento das regularizações fundiárias junto às serventias imobiliárias.

Resultados: Mesmo sem a criação de um Fundo de Compensação dos Atos Gratuitos, os resultados têm sido positivos em relação ao aumento de número de títulos registrados na Reurb-S.

---

3. Documentos Anexos

Em cumprimento ao item 2.1 do despacho, seguem anexas cópias eletrônicas, produzidas com tecnologia OCR, dos Capítulos XIII e XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

· [Documento 1] (Capítulo XIII, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça)

· [Documento 2] (Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça)

4. Informações Complementares

Além das providências e resultados descritos nos itens anteriores, a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo reitera que não promove diretamente procedimentos de regularização fundiária, em razão da repartição de competências estabelecida pela Lei nº 13.465/2017. A atuação da Corregedoria concentra-se na edição de normas de serviço aplicáveis às serventias extrajudiciais e na fiscalização da atividade registral, de forma a assegurar a efetividade e a segurança jurídica dos procedimentos de registro de imóveis afetados pela política pública de regularização fundiária

Outrossim, importa ressaltar que as ações adotadas — revisão normativa, criação do Grupo Permanente, articulação interinstitucional, uniformização de procedimentos registrais e apoio às iniciativas do Estado e Municípios — têm proporcionado maior segurança jurídica, previsibilidade e eficiência à regularização fundiária no Estado de São Paulo.

O panorama apresentado, consolidado a partir de relatórios da ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, do Programa Cidade Legal, da CDHU, do Município de São Paulo e dos Registradores de Imóveis, demonstra a efetiva integração entre os legitimados e o esforço institucional para dar concretude ao Provimento nº 158/2023 da Corregedoria Nacional de Justiça.

Assim sendo, é possível afirmar que as perspectivas futuras da Regularização Fundiária Urbana em São Paulo indicam um cenário de fortalecimento institucional, ampliação da cooperação entre todos os atores envolvidos no processo e consolidação dos mecanismos de melhoria já implementados.

Um dos principais eixos de avanço é a expansão do Grupo Permanente de Apoio à Regularização Fundiária Urbana, que continuará a promover a integração interinstitucional, com o objetivo de padronizar entendimentos e reduzir a fragmentação procedimental. A modernização tecnológica também figura como prioridade, certo que a ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, conforme esclarecimentos prestados a esta Corregedoria Geral da Justiça, pretende ampliar a utilização de sistemas eletrônicos de acompanhamento estatístico, possibilitando maior transparência na coleta de dados, no monitoramento das serventias registrais e no envio de informações em tempo real por meio dos sistemas do ONR e SREI.

Por fim, a atualização contínua das Normas de Serviço da Corregedoria garantirá maior clareza e uniformização dos procedimentos registrais, reduzindo divergências interpretativas e reforçando a segurança jurídica.

CAPÍTULO XIII[1]

DA FUNÇÃO CORRECIONAL; DAS DISPOSIÇÕES GERAIS; DOS LIVROS E CLASSIFICADORES OBRIGATÓRIOS E DOS EMOLUMENTOS, CUSTAS E DESPESAS DAS UNIDADES DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO[2]

SEÇÃO I

DA FUNÇÃO CORRECIONAL

1. A função correcional consiste na fiscalização dos serviços notariais e de registro, sendo exercida, em todo o Estado, pelo Corregedor Geral da Justiça, e, nos limites de suas atribuições, pelos Juízes de Direito.[3]

2. A fiscalização será exercida de ofício ou mediante representação de qualquer interessado para a observância da continuidade, celeridade, qualidade, eficiência, regularidade e urbanidade na prestação dos serviços notariais e de registro, assegurados o acesso direto ao notário ou registrador pelo usuário e o atendimento específico das pessoas consideradas por lei vulneráveis ou hipossuficientes.[4]

3. O exercício da função correcional será permanente, por meio de correições ordinárias ou extraordinárias, gerais ou parciais, ou, ainda, por visitas.[5]

3.1. A correição ordinária consiste na fiscalização prevista e efetivada segundo estas normas e leis de organização judiciária.[6]

3.2. A correição extraordinária consiste na fiscalização excepcional, realizável a qualquer momento, podendo ser geral ou parcial, conforme abranja todos os serviços notariais e de registro da comarca, ou apenas alguns.[7]

---

[1] Prov. CG 56/2019.
[2] Prov. CGJ 39/12.
[3] CJE, art. 50 e Provs. CGJ 2/84, 5/99 e Prov. CGJ 39/12
[4] Provs. CGJ 2/84, 5/99 e 39/12, L. 8.935/94, arts. 37 e 38.
[5] CJE, art. 51 e Provs. CGJ 2/84, 5/99 e 39/12.
[6] CJE, art. 48; L. 3.396/82, art. 29 e Provs. CGJ 24/83, 2/84, 5/99 e 39/12.
[7] D. 4.786/30, art. 1º, p.u.; RITJ, art. 117, p.u. e Provs. CGJ 24/83, 2/84, 5/99 e 39/12.

3.3. A visita correcional consiste na fiscalização direcionada à verificação da regularidade de funcionamento da unidade, à verificação de saneamento de irregularidades constatadas em correições ou ao exame de algum aspecto da regularidade ou da continuidade dos serviços e atos praticados.

4. O Juiz Corregedor Permanente deverá, uma vez por ano, efetuar correição ordinária em todos os serviços notariais e de registro sujeitos a sua fiscalização correcional, lavrando-se o correspondente termo no livro próprio, o qual poderá, a qualquer momento, ser solicitado pela Corregedoria Geral da Justiça.[8]

4.1. O Juiz Corregedor Permanente seguirá o termo padrão de correição disponibilizado pela Corregedoria Geral da Justiça e, dentro do prazo determinado em Comunicado a ser publicado anualmente, encaminhará Ata, via 'Sistema de envio de Atas de Correição', à Corregedoria Geral da Justiça.[9]

4.2. Na Comarca da Capital, o termo padrão de correição previsto no subitem 4.1 deverá ser adotado em no mínimo duas correições, facultado o uso, nas demais unidades, de termo especial elaborado e aprovado pela Corregedoria Geral da Justiça.[10]

5. A visita correcional independerá de edital ou de qualquer outra providência, dela lançando-se sucinto termo no livro de Visitas e Correições, no qual também constarão as determinações do Juiz Corregedor Permanente, se houver.[11]

5.1. Cópia desse termo será encaminhada à Corregedoria Geral da Justiça, no prazo de 30 dias da visita correcional, observado o modelo disponibilizado, quando houver. [12]

6. Para os trabalhos de correição e visita, ficarão à disposição da autoridade judicial os notários e registradores, assim como os oficiais de justiça da Comarca.[13]

---

[8] Prov. CGJ 48/2017.
[9] Prov. CGJ 25/2019.
[10] Prov. CGJ 32/2019.
[11] Com. CGJ 176/87 e Provs. CGJ 23/81, 5/99 e 39/12.
[12] Prov. CGJ 39/12.
[13] Com. CGJ 176/87, Provs. CGJ 5/99 e 39/12 e D. 4.786/30, art. 51 e p.u.

6.1. Poderá a autoridade judicial, se necessário para os trabalhos, requisitar força policial. [14]

7. Salvo na Comarca da Capital, o magistrado, ao assumir a Vara de que seja titular, fará, em 30 dias, visita correcional em todas as serventias notariais e de registro sob sua corregedoria permanente, verificando a regularidade de seu funcionamento.[15]

8. Haverá em cada unidade do serviço notarial e de registro um livro de visitas e correições no qual serão lavrados os respectivos termos.[16]

9. Os livros, fichas, documentos, papéis, microfilmes e sistemas de computação deverão, salvo quando solicitados pelo Corregedor Permanente ou pela Corregedoria Geral da Justiça, permanecer sempre sob a guarda e responsabilidade do titular de serviço notarial ou de registro, que zelará por sua ordem, segurança e conservação.[17]

9.1. Se houver necessidade de serem periciados, o exame deverá ocorrer na própria sede do serviço, em dia e hora adrede designados, com ciência do titular e autorização do Juiz Corregedor Permanente. [18]

9.2. A autorização do Juiz Corregedor Permanente fica dispensada sempre que se tratar de perícia determinada por decisão judicial. [19]

10. A Corregedoria Permanente dos serviços notariais e de registro caberá aos Juízes a que o Código Judiciário do Estado, as Leis de Organização Judiciária e os Provimentos cometerem essa atribuição.[20]

11. O Corregedor Geral da Justiça, com aprovação do Conselho Superior da Magistratura, poderá alterar a escala de Corregedores Permanentes nas comarcas

[14] Prov. CGJ 39/12.
[15] Com. CGJ 176/87 e Provs. CGJ 23/81, 5/99, 39/12 e 50/89, Tomo I, Capítulo I, item 9.1.
[16] Res. TJSP 2/76, art. 78, III e p.u. e Provs. CGJ 2/84, 5/99 e 39/12.
[17] Provs. CGJ 5/99 e 39/12, Arts. 37, 38 e 46 da Lei 8935/94 e art. 236, § 1º, da Constituição Federal.
[18] Prov. CGJ 34/2024.
[19] Prov. CGJ 34/2024.
[20] Provs. CGJ 23/81, 2/84, 5/99 e 39/12, CJE, art. 51.

com mais de uma Vara.[21]

11.1. Salvo no caso de interesse público, as designações modificativas serão feitas no mês de dezembro, prevalecendo as do ano imediatamente anterior quando não efetuadas.[22]

12. O Corregedor Geral da Justiça poderá, de ofício ou mediante provocação, rever as decisões proferidas no âmbito das Corregedorias Permanentes. [23]

SEÇÃO II

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

13. Respeitadas as particularidades de cada serviço, as disposições previstas no Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça aplicam-se a todos os notários e registradores, bem como, no que couber, aos responsáveis pela serventia.[24]

13.1. Nos tabelionatos e ofícios de registro os prazos em geral contar-se-ão segundo os critérios estabelecidos pela legislação processual civil, salvo expressa exceção legal ou regulamentar.[25]

13.2. Serão contados em dias e horas úteis os prazos estabelecidos para a vigência da prenotação, para os pagamentos de emolumentos e para a prática de atos pelos oficiais dos registros de imóveis, de títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas, incluída a emissão de certidões, exceto nos casos previstos em lei e naqueles contados em meses e anos.[26]

13.3. Consideram-se dias úteis aqueles em que houver expediente, e horas úteis aquelas regulamentares do expediente.[27]

---

[21] Provs. CGJ 2/84, 5/99 e 39/12 e CJE, art. 48; L. 3.396/82, art. 29.
[22] D. 4.786/30, art. 1, p.u.; RITJ, art. 117, p.u. e Provs. CGJ 2/84, 5/99 e39/12.
[23] Prov. CG nº 16/2015.
[24] Provs. CGJ 5/99 e 39/12.
[25] Prov. CGJ 04/2023 - Lei 6.015/1973, art. 9º, § 3º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[26] Prov. CGJ 04/2023 - Lei 6.015/1973, art. 9º, § 1º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[27] Prov. CGJ 04/2023 - Lei 6.015/1973, art. 9º, § 2º (Lei 14.382/2022, art. 11).

14. Os notários e registradores disponibilizarão a adequada e eficiente prestação do serviço público notarial ou de registro, mantendo instalações, equipamentos, meios e procedimentos de trabalho dimensionados ao bom atendimento, bem como número suficiente de prepostos.[28]

14.1. Observadas as peculiaridades locais, ao Juiz Corregedor Permanente caberá a verificação dos padrões necessários ao atendimento deste item, em especial quanto a:

a) local, condições de segurança, conforto e higiene da sede da unidade do serviço notarial ou de registro;
b) número mínimo de prepostos;
c) adequação de móveis, utensílios, máquinas e equipamentos, fixando prazo para a regularização, se for o caso;
d) adequação e segurança de "*softwares*", sistemas de cópias de segurança e de recuperação de dados eletrônicos, bem como de procedimentos de trabalho adotados, fixando, se for o caso, prazo para a regularização ou a implantação;
e) existência de computador conectado à "internet" e de endereço eletrônico da unidade para correspondência por "*e-mail*" [29];
f) eficiência dos módulos de correição eletrônica e de geração de relatórios pelo sistema informatizado, para fins de fiscalização, em relação aos livros, índices e classificadores escriturados, gravados e arquivados em meio digital, na forma regulamentada pela Corregedoria Geral da Justiça; [30]
g) fácil acessibilidade aos portadores de necessidades especiais, mediante existência de local para atendimento no andar térreo (cujo acesso não contenha degraus ou, caso haja, disponha de rampa, ainda que removível); rebaixamento da altura de parte do balcão, ou guichê, para comodidade do usuário em cadeira de rodas; destinação de pelo menos uma vaga, devidamente sinalizada com o símbolo característico na cor azul (naquelas serventias que dispuserem de estacionamento para os veículos dos seus usuários) e, finalmente, um banheiro adequado ao acesso e uso por tais cidadãos.

[28] Provs. CGJ 5/99 e 39/12.
[29] Proc. CG 966/03 e Prov. CGJ 39/12.
[30] Prov. CGJ 08/13.

14.2. Constatado o não atendimento de qualquer dos requisitos acima ou de qualquer outro necessário para que os fins indicados neste item sejam alcançados, o Juiz Corregedor Permanente os fixará e os aprovará em portaria específica.

14.3. Os notários e registradores, sob pena de responsabilidade, promoverão até o último dia útil do mês subsequente as atualizações das informações do Portal do Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça. As informações do Portal Justiça Aberta deverão ser prestadas no prazo fixado pelo Conselho Nacional de Justiça.

14.4. É vedada a incineração dos documentos em papel, que deverão ser destinados à reciclagem, mediante coleta seletiva ou doação para associações de catadores de papel ou entidades sem fins lucrativos.[31]

15. Sempre que o Juiz Corregedor Permanente realizar visita correcional ou correição anual, verificará se as determinações constantes do subitem 14.1 estão atendidas, consignando no termo o que for necessário para seu cumprimento ou aprimoramento.[32]

15.1. Cópia da Portaria do subitem 14.2, quando editada, será remetida à Corregedoria Geral da Justiça.

15.2. Igual procedimento será adotado pelo Juiz Corregedor Permanente quando a Serventia Extrajudicial mudar de endereço.[33]

15.3. A mudança de endereço da Serventia Extrajudicial depende de prévia autorização do Juiz Corregedor Permanente, cuja decisão levará em conta, especialmente, o disposto no item 14.e subitem.14.1.[34]

---

[31] Prov. 32/2014.
[32] Provs. CG nº 5/99, 17/2000, 39/12, 13/2014.
[33] Prov. CG nº 13/2014
[34] Provs. CG nº 13/2014

16. Havendo senha restritiva de acesso para qualquer livro, índice ou classificador em meio digital do serviço notarial ou de registro, será obrigatória a previsão de senha específica de correição, que dê acesso a todas as informações e módulos do sistema, a qual os notários e registradores deverão informar somente ao Juiz Corregedor Permanente quando implantada ou alterada, podendo, a qualquer momento, ser solicitada pela Corregedoria Geral da Justiça.[35]

17. Os notários e registradores deverão adotar na informatização das serventias soluções tecnológicas atualizadas e em uso, devendo evitar linguagens de programação e gerenciadores de bancos em desuso ou descontinuados e que criptografem dados ou imagens. Quando solicitados, apresentarão ao Juiz Corregedor Permanente ou ao Corregedor Geral da Justiça os códigos-fontes e demais documentações dos "*softwares*" desenvolvidos na própria serventia.[36]

17.1. Para "*softwares*" desenvolvidos por empresas especializadas, os notários e registradores, quando solicitados, deverão apresentar:

a) formatos e especificações técnicas da composição dos bancos de dados e arquivos de informações acumuladas;
b) garantia contratual da perenidade das informações processadas e da portabilidade delas na eventualidade da interrupção do contrato;
c) garantia contratual acerca da disponibilidade de acesso aos códigos-fontes sempre que necessários para os fins correcionais.

17.2. Serão observados, em cada unidade, os padrões mínimos de tecnologia da informação para segurança, integridade e disponibilidade de dados para a continuidade da atividade pelos serviços extrajudiciais definidos em ato normativo da Corregedoria Nacional de Justiça.

18. O Corregedor Geral da Justiça poderá, a qualquer tempo, rever os padrões fixados pelo Corregedor Permanente, sem prejuízo da fixação de padrões mínimos necessários à integração de sistemas computacionais.[37]

---

[35] L. 6.015/73, arts. 40 e 109 a 122 e Provs. CGJ 5/99 e 39/12.
[36] Provs. CGJ 5/99, 39/12 e 08/13.
[37] Provs. CGJ 5/99, 39/12.

19. Os notários e registradores arquivarão as amostras dos modelos dos carimbos, chancelas ou autenticações mecânicas, utilizados nas unidades de serviços, bem como amostras das inclusões ou alterações desses modelos quando ocorrer.[38]

20. Serão aproveitados a frente e o verso dos papéis utilizados para a escrituração dos atos, certidões e traslados.[39]

20.1. Fica a critério do tabelião a utilização do verso dos papéis de escrituração, inclusive para o início dos atos notariais. Na página não utilizada será apostada expressão “em branco”.[40]

20.2. Os papéis referidos neste item terão fundo inteiramente branco, salvo disposição expressa legal ou normativa em contrário ou quando adotados padrões de segurança. [41]

21. As certidões, quando fornecidas em papel, serão expedidas mediante escrita que permita a sua reprodução por fotocópia ou outro processo equivalente.[42]

21.1. As certidões fornecidas em meio digital deverão atender aos padrões de segurança, conforme disciplina específica, e permitir a verificação de sua autoria, data e integridade.[43]

22. É vedado o uso de borracha, detergente ou raspagem por qualquer meio, mecânico ou químico.[44]

23. Na escrituração dos atos, é vedada a utilização de rasuras e entrelinhas.[45]

24. As assinaturas deverão ser apostas logo após a lavratura do ato, não se

[38] Provs. CGJ 5/99, 21/2000, 39/12.
[39] Provs. CGJ 5/99, 39/2012 e 08/2013 e 15/2013
[40] Provs. CGJ 5/99, 39/2012 e 15/2013.
[41] Provs. CGJ 5/99, 39/2012 e 15/2013.
[42] Proc. CG 77.231/86, Provs. CGJ 5/99, 8/2003 e 39/12.
[43] Provs. CGJ 5/99 e 39/12.
[44] Proc. CG 77.231/86, Provs. CGJ 5/99, 8/2003 e 39/12.
[45] Provs. CGJ 5/99, 39/12 e 08/13.

admitindo espaços em branco.[46]

24.1. Os espaços não aproveitados serão inutilizados com traços horizontais ou com uma sequência de traços e pontos.[47]

25. Os atos deverão ser escriturados e assinados com tinta preta ou azul, indelével, com expressa identificação dos subscritores, nos moldes do item 26. [48]

25.1. No caso de assinatura digital, observar-se-ão os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP.[49]

26. As assinaturas constantes dos termos são aquelas usuais das partes, devendo os notários e registradores, por cautela e para facilitar a identificação futura, fazer constar, junto a elas, os nomes por inteiro exarados em letra de forma ou pelo mesmo meio de impressão do termo.[50]

26.1. Sempre que ocorra fundada dúvida sobre a autenticidade de firma constante de documento público ou particular, eles deverão, sob pena de responsabilidade, exigir o seu reconhecimento, valendo aquele feito pelo escrivão-diretor do processo nos documentos judiciais.[51]

26.2. Para a prática de ato notarial ou de registro com base em outro ato, de igual natureza, proveniente de comarca distinta, o notário ou registrador deverá conferir os dados constantes da certidão apresentada com os contidos na Central de Escritura e Procurações (CEP), bem como exigir que o traslado ou a certidão seja lavrado em papel de segurança e contenha selo digital lançado de forma regular, conforme os modelos aprovados pela Corregedoria Geral da Justiça do respectivo Estado de origem, se existentes. [52]

[46] Provs. CGJ 5/99 e 39/12.
[47] Prov. CGJ 39/12.
[48] L. 6.015/73, art. 16 e Provs. CGJ 5/99, 39/12, 08/13.
[49] Prov. CGJ 39/12.
[50] L. 6.015/73, art. 17 e Prov. CGJ 5/99 e 39/12.
[51] Vide Art. 84 da NSCGJ – Ofícios de Justiça. Prov. CG Nº 10/2014
[52] Prov. CG Nº 26/2024

26.2.1 A consulta prevista no subitem anterior será realizada pelo Sistema de Atos Notariais Eletrônicos – e-Notariado, quando se tratar de documento eletrônico nato-digital. [53]

26.2.2. Não sendo atendidos os requisitos previstos no item 26.2. deste Capítulo ou subsistindo dúvida, o notário ou registrador poderá exigir, mediante nota devolutiva fundamentada, a apresentação de nova certidão extraída por cópia integral do ato a que se referir, incluídas as assinaturas nele lançadas, lançando, na referida nota, as eventuais outras exigências a serem cumpridas para a prática do ato. [54]

26.2.3. O apresentante deverá ser informado da possibilidade de o notário ou o registrador que formular a exigência solicitar diretamente a certidão, arcando o apresentante com os emolumentos correspondentes, do que será expedido recibo escrito. [55]

26.2.4. Consideram-se fundamentadas, entre outras hipóteses, as dúvidas: [56]

a) em relação aos atos praticados de forma atípica, como os realizados fora da comarca da situação do imóvel e dos domicílios das partes;

b) relativas a imóveis com registros antigos que não contenham a adequada qualificação das partes ou a descrição precisa da coisa;

c) relativos a atos de disposição de imóveis pelos proprietários que os adquiriram mediante registros que, por serem muito antigos, indiquem que teriam idades por demais avançadas;

[53] Prov. CG Nº 26/2024
[54] Prov. CG Nº 26/2024
[55] Prov. CG Nº 26/2024
[56] Prov. CG Nº 26/2024

d) em relação a áreas de grande extensão com alienações parciais já registradas, ou relativas a imóveis que foram usucapidos, ou tiveram as matrículas canceladas, ou atingidas por sentenças judiciais.

26.3 O prazo da prenotação do título será suspenso até a apresentação da nova certidão extraída por cópia integral do ato a que se refere, incluídas as assinaturas nele lançadas, observado o limite máximo de 10 dias para essa suspensão quando não for apresentado o requerimento a que se refere o subitem 26.2.3. [57]

27. Não se permitirá que as partes assinem livros em branco, total ou parcialmente, ou em confiança.[58]

28. Se alguém não puder ou não souber assinar, uma pessoa capaz e a seu rogo o fará, devendo os notários e registradores declarar essa ocorrência no ato.[59]

28.1. As impressões digitais serão colhidas mediante emprego de coletores de impressões digitais, vedada a utilização de carimbo. [60]

28.2. Se o notário ou o registrador verificar que a pessoa assina mal, demonstrando não saber ler ou escrever, recomendará a utilização da impressão datiloscópica. [61]

28.3. Em torno de cada impressão deverá ser escrito o nome do identificado. [62]

29. Ao expedir certidões ou traslados, o notário e o registrador darão a sua fé pública do que constar ou não dos livros ou papéis a seu cargo, consignando o número e a página do livro onde se encontra o assento.[63]

30. Os notários e registradores lavrarão certidões do que lhes for requerido

[57] Prov. CG Nº 26/2024
[58] L. 6.015/73, art. 18 e Provs. CGJ 5/99 e 39/12.
[59] L. 6.015/73, art. 19 e Prov. CGJ 5/99.
[60] Prov. CGJ 39/12.
[61] Prov. CGJ 39/12.
[62] Prov. CGJ 39/12.
[63] L. 6.015/73, art. 20, p.u. e Provs. CGJ 5/99 e 39/12.

e fornecerão às partes as informações solicitadas, salvo disposição legal ou normativa expressa em sentido contrário.[64]

30.1. As informações poderão ser prestadas independentemente da expedição de certidão, quando assim for solicitado, observados os emolumentos incidentes.

31. As informações poderão ser pessoais, computadorizadas, por via eletrônica ou por sistema de telecomunicações.[65]

32. A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo notário ou registrador, independentemente de despacho judicial, devendo mencionar o livro do assento ou o documento arquivado, bem como a data de sua expedição e o termo final do período abrangido pela pesquisa:[66]

32.1 As certidões do Registro Civil de Pessoas Naturais mencionarão, sempre, a data em que foi lavrado o assento e serão manuscritas ou datilografadas e, no caso de adoção de papéis impressos, os claros serão preenchidos também em manuscritos ou datilografados. [67]

32.2. Sempre que houver qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, deve o oficial mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade civil e penal, ressalvadas as hipóteses legais que proíbem a publicidade da alteração, tais como as dispostas nos arts. 45 e 95 da Lei de Registros Públicos. [68]

32.3. A alteração a que se refere este item deverá ser anotada na própria certidão, contendo a inscrição de que "a presente certidão envolve elementos de averbação à margem do termo". *[69]*

---

[64] L. 6.015/73, art. 19 e Provs. CGJ 5/99 e 39/12.
[65] Provs. CGJ 5/99 e 39/12.
[66] Provs. CGJ 5/99 e 39/12.
[67] Prov. CG nº 10/2014
[68] Provs. CG nº 10/2014.
[69] Prov. CG nº 10/2014

33. É obrigatório o fornecimento de protocolo do requerimento de certidão, do qual deverão constar a data da protocolização e a prevista para a entrega, que não pode ser retardada por mais de 05 dias.[70]

33.1. O oficial deverá fornecer aos interessados nota de entrega, logo que receber pedido de certidão.[71]

34. Nos serviços de que são titulares, o notário e o registrador não poderão funcionar nos atos em que figurem como parte, procurador ou representante legal nem praticar, pessoalmente, qualquer ato de seu interesse, de seu cônjuge, ou de parentes, na linha reta ou colateral, consanguíneos ou afins, até o terceiro grau.[72]

34.1. O ato incumbirá ao substituto legal do titular da delegação quando este ou algum parente seu, em grau que determine impedimento, for o interessado[73]

35. Cada serventia notarial ou de registro funcionará em um só local, sendo vedada a instalação de sucursal.[74]

35.1. A Unidade Interligada que conecta estabelecimento de saúde aos serviços de registro civil não é considerada sucursal, pois relaciona-se com diversos cartórios. [75]

35.2. Todos os títulos, apresentados no horário regulamentar e que não forem registrados até a hora do encerramento do serviço, aguardarão o dia seguinte, no qual serão registrados, preferencialmente, aos apresentados nesse dia.[76]

35.3. O registro civil de pessoas naturais não poderá, entretanto, ser adiado.[77]

---

[70] Prov CG Nº 10/2014
[71] Prov CG Nº 10/2014
[72] Prov CG Nº 10/2014
[73] L. 6.015/73, art. 15 e Prov CG Nº 10/2014
[74] Art. 43, L. 8935/94 e Provs. CGJ 5/99 e 39/12.
[75] Art. 1º, § 2º, do Prov. 13/2012 do CNJ e Prov. CGJ 39/2012.
[76] Prov CG Nº 10/2014
[77] Prov CG Nº 10/2014

35.A. Para a prática de atos notariais e registrais a identificação civil da pessoa solicitante de refúgio, de asilo, de registro nacional migratório, de reconhecimento de apatridia ou de acolhimento humanitário poderá ser feita mediante apresentação do documento que esta dispuser, desde que contenha foto.[78]

35.A.1. A flexibilização da identificação civil da pessoa solicitante de refúgio, de asilo, de registro nacional migratório, de reconhecimento de apatridia ou de acolhimento humanitário depende da comprovação de pedido de reconhecimento de sua condição perante o Comitê Nacional para os Refugiados - CONARE.[79]

SEÇÃO III

DOS LIVROS E CLASSIFICADORES OBRIGATÓRIOS

Subseção I

Dos Livros Obrigatórios

36. Os notários e registradores respondem pela segurança, ordem e conservação dos livros e documentos sob sua guarda.[80]

36.1. Sempre que o livro for requisitado pelos órgãos correcionais e demais autoridades competentes, ou deva ser entregue por previsão legal ou normativa, será arquivado na unidade comprovante de retirada e devolução.

37. Os livros de registro e as fichas que os substituam somente sairão do respectivo cartório mediante autorização judicial. Em caso de perícia sobre os livros, fichas, documentos, papéis, microfilmes e sistemas de computação sobre a guarda e responsabilidade dos notários e registradores, o exame ocorrerá na própria serventia, em dia e hora previamente designados, mediante previa autorização do Juiz Corregedor

[78] Prov. CGJ 42/2024.
[79] Prov. CGJ 42/2024.
[80] Provs. CG 5/99 e 39/12.

Permanente e ciência do notário ou registrador.[81]

37.1. A escrituração dos registros públicos será feita em livros encadernados ou em folhas soltas, mecanicamente, obedecidos os modelos aprovados pela Corregedoria Geral da Justiça ou Juiz Corregedor Permanente. [82]

37.2. O Juiz poderá autorizar a diminuição do número de páginas dos livros respectivos, até a terça parte do consignado na lei de Registros Públicos, caso o justifique a quantidade dos registros.[83]

37.3. Os números de ordem dos registros serão ininterruptos, continuando, sempre, indefinidamente.[84]

38. Os serviços notariais e de registro possuirão os seguintes livros:[85]

a) Registro Diário da Receita e da Despesa;
b) Protocolo; e
c) Visitas e Correições.

38.1. Os notários e registradores cujos serviços admitam o depósito prévio de emolumentos possuirão, ainda, o Livro de Controle de Depósito Prévio, especialmente aberto para o controle das importâncias recebidas a esse título, livro em que deverão indicar o número do protocolo, a data do depósito e o valor depositado, além da data de sua conversão em emolumentos resultante da prática do ato solicitado, ou, conforme o caso, da data da devolução do valor depositado, quando o ato não for praticado.[86]

38.1.1. Considerando a natureza dinâmica do Livro de Controle de Depósito Prévio, poderá este ser escriturado apenas eletronicamente, com encerramento diário e assinatura digital, a critério do delegatário, livro esse que será impresso

[81] Prov. CG 10/2014
[82] Prov. CG 10/2014
[83] Prov. CG 10/2014
[84] Prov. CG 10/2014
[85] Provs. CG 5/99 e 39/12.
[86] Prov. CG 25/2015

sempre que a autoridade judiciária competente assim o determinar, sem prejuízo da manutenção de cópia atualizada em sistema de *backup* ou outro método hábil para sua preservação.[87]

38.1.2. A devolução do valor do depósito prévio que exceder os emolumentos devidos na data da prática do ato, ou que não forem devidos porque o ato não tenha sido praticado, deverá ser feita no prazo máximo de 60 dias, competindo ao oficial ou tabelião adotar as medidas cabíveis para a consignação em favor do credor que não for localizado para o recebimento. [88]

38.2. Os oficiais deverão assegurar às partes a ordem de precedência na apresentação dos títulos, com número de ordem, podendo para tanto adotar livros auxiliares de protocolo.[89]

38.3. O Livro de Visitas e Correições será escriturado pelas competentes autoridades judiciárias fiscalizadoras e se organizará na forma prevista no item 55.1 desse Capítulo, respondendo o delegatário pela guarda e integridade do conjunto de atos nele praticados.[90]

38.4. O livro protocolo previsto no *caput* deste item é normativo, se destina aos documentos em geral que não devam ser lançados em livro protocolo previsto na legislação, e sua manutenção é facultativa, desde que substituído por sistema de controle seguro de entrada e saída de documentos.

39. Os livros obrigatórios serão abertos, numerados, autenticados e encerrados pelo notário ou registrador, podendo ser utilizado, para tal fim, processo mecânico de autenticação previamente aprovado pela autoridade judiciária competente. Os termos de abertura e de encerramento serão lavrados e datados quando da abertura do livro. [91]

[87] Prov. CG 25/2015
[88] Prov. CG 26/2020
[89] Prov. CG 10/2014
[90] Provs. CG 25/2015, 06/2016.
[91] Provs. CGJ 5/99, 39/12.

39.1. O termo de abertura deverá conter o número do livro, o fim a que se destina, o número de folhas que contém, o nome do delegado do serviço notarial e de registro responsável, a declaração de que todas as suas folhas estão rubricadas e o fecho, com data e assinatura.

40. É vedado manter livro sem escrituração desde longa data enquanto novos são abertos e escriturados.[92]

41. O desaparecimento ou a danificação de qualquer livro deverá ser imediatamente comunicada ao Juiz Corregedor Permanente e à Corregedoria Geral da Justiça.[93]

41.1. Autorizada pelo Juiz Corregedor Permanente, far-se-á, desde logo, a restauração do livro desaparecido ou danificado, à vista dos elementos constantes dos índices, arquivos das unidades do serviço notarial e de registro e dos traslados e certidões exibidos pelos interessados.

42. À vista do art. 25 da Lei de Registros Públicos, os oficiais poderão utilizar-se do sistema de processamento de dados, mediante a autorização do Juiz Corregedor Permanente.[94]

42.1. Quando adotado o arquivamento de documentos sob a forma de microfilme, de gravação por processo eletrônico de imagens ou em meio digital ou informatizado, manterão cópias de segurança em local diverso da sede da unidade do serviço, o qual será informado ao Juiz Corregedor Permanente. [95]

42.2. As cópias de segurança dos arquivos digitais ou informatizados deverão ser arquivadas preferencialmente em data center.[96]

[92] Provs. CGJ 16/84, 5/99 e 39/12.
[93] Provs. CGJ 5/99 e 39/12.
[94] Prov. CG 10/2014
[95] Prov. CG 10/2014
[96] Prov. CG 10/2014

42.3. Os livros e papéis pertencentes ao acervo do cartório ali permanecerão enquanto durarem os prazos de arquivamento fixados em lei ou norma.[97]

43. Com exceção do Livro de Visitas e Correições, a responsabilidade pela escrituração dos demais é direta do delegatário, ainda quando escriturado por um seu preposto.[98]

43.1. O Livro Registro Diário da Receita e da Despesa observará o modelo usual para a forma contábil e terá suas folhas divididas em colunas para anotação da data, da discriminação da receita e da despesa, além do valor respectivo, devendo, quando impresso em folhas soltas, encadernar-se tão logo encerrado.[99]

44. A receita será lançada no Livro Registro Diário da Receita e da Despesa separadamente, por especialidade, de forma individualizada, no dia da prática do ato, ainda que o delegatário não tenha recebido os emolumentos, devendo discriminar-se sucintamente, de modo a possibilitar-lhe identificação com a indicação, quando existente, do número do ato, ou do livro e da folha em que praticado.[100]

45. Os lançamentos relativos a receitas compreenderão os emolumentos previstos no regimento de custas estadual exclusivamente na parte percebida como receita do próprio delegatário, em razão dos atos efetivamente praticados, excluídas as quantias recebidas em depósito para a prática futura de atos, os tributos recebidos a título de substituição tributária ou outro valor que constitua receita devida diretamente ao Estado, ao Tribunal de Justiça, a outras entidades de direito, e aos fundos de renda mínima e de custeio de atos gratuitos, conforme previsão legal específica.[101]

46. No lançamento da receita, além do seu montante, haverá referência ao número do ato, ou do livro e da folha em que praticado de forma que possibilite sempre a sua identificação.[102]

---

[97] Provs. CG 10/2014.
[98] Provs. CGJ 5/99, 39/12 e 25/15.
[99] Provs. CGJ 10/98, 5/99, 39/12 e 25/15.
[100] Provs. CGJ 5/99, 39/12 e 25/15.
[101] Provs. CGJ 5/99, 39/12 e 25/15.
[102] Provs. CGJ 5/99 e 39/12.

47. É vedada a prática de cobrança parcial ou de não cobrança de emolumentos, ressalvadas as hipóteses de isenção, não incidência ou diferimento previstas na legislação específica.[103]

48. Considera-se o dia da prática do ato o da lavratura do termo de cancelamento, o do acatamento do pedido de desistência e a do pagamento do título, para o serviço de protesto de títulos; o da lavratura e encerramento do ato notarial, para o serviço de notas; o do registro, para os serviços de registros de imóveis, títulos e documentos e civil de pessoa jurídica; e o do momento do recebimento do pagamento efetuado pelo Fundo do Registro Civil para os atos gratuitos da habilitação para o casamento, ou dos assentos de nascimento ou óbito, para o serviço de registro civil das pessoas naturais.[104]

49. As despesas serão lançadas no dia em que se efetivarem e sempre deverão resultar da prestação do serviço delegado, sendo passíveis de lançamento no Livro Registro Diário da Receita e da Despesa todas as relativas investimentos, custeio e pessoal, promovidas a critério do delegatário, dentre outras:[105]

a) locação de bens móveis e imóveis utilizados para a prestação do serviço, incluídos os destinados à guarda de livros, equipamentos e restante do acervo da serventia;
b) contratação de obras e serviços para a conservação, ampliação ou melhoria dos prédios utilizados para a prestação do serviço público;
c) contratação de serviços, os terceirizados inclusive, de limpeza e de segurança;
d) aquisição de móveis, utensílios, eletrodomésticos e equipamentos mantidos no local da prestação do serviço delegado, incluídos os destinados ao entretenimento dos usuários que aguardem a prestação do serviço e os de manutenção de refeitório;
e) aquisição ou locação de equipamentos (*hardware*), de programas (*software*) e de serviços de informática, incluídos os de manutenção prestados de forma terceirizada;
f) formação e manutenção de arquivo de segurança;
g) aquisição de materiais utilizados na prestação do serviço, incluídos os

[103] Provs. CGJ 5/99, 39/12 e 25/15.
[104] Provs. CGJ 5/99, 39/12 e 25/15.
[105] Provs. CGJ 5/99, 39/12 e 25/15.

utilizados para a manutenção das instalações da serventia;

h) plano individual ou coletivo de assistência médica e odontológica contratado com entidade privada de saúde em favor dos prepostos e seus dependentes legais, assim como do titular da delegação e seus dependentes legais, caso se trate de plano coletivo em que também incluídos os prepostos do delegatário;

i) despesas trabalhistas com prepostos, incluídos FGTS, vale alimentação, vale transporte e quaisquer outros valores que lhes integrem a remuneração, além das contribuições previdenciárias devidas ao Instituto Nacional do Seguro Social - INSS ou ao órgão previdenciário estadual;

j) custeio de cursos de aperfeiçoamento técnico ou formação jurídica fornecidos aos prepostos ou em que regularmente inscrito o titular da delegação, desde que voltados exclusivamente ao aprimoramento dos conhecimentos jurídicos, ou, em relação aos prepostos, à melhoria dos conhecimentos em sua área de atuação;

k) o valor que for recolhido a título de Imposto Sobre Serviço – ISS devido pela prestação do serviço extrajudicial, quando incidente sobre os emolumentos sem previsão do seu repasse ao solicitante do ato. [106]

l) o valor de despesas com assessoria jurídica para a prestação do serviço extrajudicial;

m) o valor de despesas com assessoria de engenharia para a regularização fundiária e a retificação de registro.

49.1. Todos os comprovantes das despesas efetuadas, aí incluídos os de retenção do imposto de renda, serão arquivados em pasta própria pelo prazo mínimo de cinco anos, salvo quando houver expressa previsão de prazo maior.[107]

49.2. Será fundamentada a decisão do Juiz Corregedor que determinar a exclusão de lançamentos de despesas contidas no Livro Diário da Receita e da Despesa.[108]

49.3. O responsável pela Serventia pode, em 15 dias, recorrer ao Corregedor Geral da Justiça da decisão que determinar a exclusão

[106] Provs. CGJ 5/99, 39/12, 25/15.
[107] Provs. CGJ 16/84, 5/99, 39/12 e 25/15.
[108] Provs. CGJ 07/14 e 25/15.

de lançamentos de despesas contidas no Livro Diário da Receita e da Despesa.[109]

50. Ao final do mês, serão somadas a receita e a despesa, apurando-se separadamente a renda líquida ou o déficit de cada unidade de serviço notarial e de registro.[110]

51. Ao final do ano, será feito o balanço, indicando-se a receita, a despesa e o líquido mês a mês, apurando-se, em seguida, a renda líquida ou o déficit de cada unidade de serviço notarial e de registro no exercício.[111]

52. Anualmente, até o décimo dia útil do mês de fevereiro, o Diário será visado pelo Juiz Corregedor Permanente, que determinará, sendo o caso, as glosas necessárias, podendo determinar sua apresentação sempre que entender conveniente.[112]

52.1. É desnecessária a remessa do balanço anual das serventias à Corregedoria Geral da Justiça, salvo se requisitado.[113]

53. Sem prejuízo do livro Registro Diário da Receita e da Despesa, pode-se adotar outro livro contábil para fins de recolhimento do imposto sobre a renda, obedecida a legislação específica.[114]

53.1. É facultativa a utilização do Livro Registro Diário da Receita e da Despesa também para fins de recolhimento do Imposto de Renda (IR), ressalvada nesta hipótese a obrigação de o delegatário indicar quais as despesas não dedutíveis para essa última finalidade e também o saldo mensal específico para fins de imposto de renda.[115]

53.2. A mesma faculdade aplica-se para os fins de cálculo de Imposto Sobre Serviços (ISS), hipótese em que deverá ser observada a

[109] Provs. CGJ 07/14 e 25/15.
[110] Provs. CGJ 13/97, 5/99 e 39/12.
[111] Provs. CGJ 13/97, 5/99 e 39/12.
[112] Comunicado CG nº 1803/2003 e Prot. Cg-85.064/88 e Provs. CGJ 13/97, 5/99 e 39/12.
[113] Provs. CGJ 13/97, 5/99, 10/2005 e 39/12.
[114] L. 4.476/84, art. 38, Provs. CGJ 5/99, 12/2007, 25/2010 e 39/12.
[115] Prov. CG 25/2015.

legislação municipal.[116]

54. Haverá livro Protocolo, com tantos desdobramentos quantos recomendem a natureza e o movimento da serventia notarial e de registro, destinado à escrituração nos casos de entrega ou remessa que não impliquem devolução.[117]

55. No livro de Visitas e Correições serão transcritos integralmente os termos de correições realizadas pelo Juiz Corregedor Permanente e pelo Corregedor Geral da Justiça.[118]

55.1. Este livro cumprirá os requisitos dos demais livros obrigatórios e será organizado em folhas soltas, em número de 100.

56. Os notários e registradores manterão as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça e as do Pessoal dos Serviços Extrajudiciais atualizadas em arquivo digitalizado, sendo facultativa a impressão. [119]

Subseção II

Dos Classificadores Obrigatórios

57. Os serviços notariais e de registro possuirão os seguintes classificadores: [120]

a) atos normativos e decisões do Conselho Superior da Magistratura;
b) atos normativos e decisões da Corregedoria Geral da Justiça;
c) atos normativos e decisões da Corregedoria Permanente;
d) arquivamento dos documentos relativos à vida funcional dos notários e registradores e de seus prepostos;
e) cópias de ofícios expedidos;
f) ofícios recebidos;
g) guias referentes à parte dos emolumentos devidas ao Estado, à Carteira de Previdência das Serventias não Oficializadas, à entidade gestora dos

[116] Prov. CG 25/2015.
[117] L. 4.476/84, art. 39 e Provs. CGJ 5/99 e 39/12
[118] Prov. CGJ 5/99.
[119] Provs. CGJ 14/89, 5/99 e 39/12.
[120] Provs. CGJ 5/99 e 39/12.

recursos destinados ao custeio dos atos gratuitos praticados pelos Oficiais do Registro Civil das Pessoas Naturais e ao Fundo de Despesas Especiais do Tribunal de Justiça e ao Fundo Especial de Despesa do Ministério Público do Estado de São Paulo. [121]

h) guias de recolhimento ao IPESP e IAMSPE;

i) guias de recolhimento de imposto sobre a renda retida na fonte;

j) folhas de pagamento dos prepostos e acordos salariais[122]; e

k) recolhimento da Contribuição de Solidariedade;

l) Títulos das dúvidas registrais eletrônicas (somente para os Oficiais de Registro).[123]

m) relatórios mensais, nas delegações que prestam o serviço correspondente ao Oficial de Registro de Imóveis, Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de apuração dos valores devido ao Fundo para Implementação e Custeio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis – FIC/SREI, ao Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico de Registro Civil das Pessoas Naturais – FIC-RCPN e o Fundo para a Implementação e o Custeio do Sistema de Registro Eletrônico do Registro de Títulos e Documentos e Civis das Pessoais Jurídicas – FIC-RTDPJ, elaborados na forma dos Provimentos CNJ nºs 115/2021 e 159/2023, salvo se arquivados em mídia eletrônica segura; [124]

n) guias de recolhimento do valor devido ao Fundo para Implementação e Custeio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis – FIC/SREI, nas delegações que prestam o serviço correspondente ao Oficial de Registro de Imóveis, ao Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico de Registro Civil das Pessoas Naturais – FIC-RCPN, nas delegações que prestam o serviço correspondente ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, e ao Fundo para a Implementação e o Custeio do Sistema de Registro Eletrônico do Registro de Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas – FIC-RTDPJ nas delegações que prestam os serviços correspondentes ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica. [125]

---

[121] Provs. CGJ 5/99, 39/12.
[122] Provs. CGJ 16/84 e 39/12.
[123] Prov. CG 17/2014.
[124] Prov. CG 09/2024.
[125] Prov. CG 09/2024.

57.1. Os classificadores referidos nas alíneas “a”, “b” e “c” reunirão apenas os atos e decisões de interesse da unidade do serviço notarial ou de registro, com índice por assunto, podendo ser substituídos por arquivos eletrônicos com índices.

57.2. O classificador a que alude a alínea “e” destina-se ao arquivamento, em ordem cronológica, das cópias de ofícios expedidos, dispondo de índice e numeração.

57.3. O classificador referido na alínea “f” destina-se ao arquivamento, em ordem cronológica, dos ofícios recebidos, dispondo cada um de numeração e, quando for o caso, de certidão do atendimento, mantido índice.

57.4. O classificador previsto na alínea “g” destina-se ao arquivamento das guias de recolhimento mencionadas, separadamente por ente credor.

57.5. No classificador referido na alínea “i” serão arquivados os comprovantes de retenção do imposto de renda.

57.6. No classificador referido na alínea “j” serão arquivados os comprovantes dos recolhimentos de valores a título de fundo de garantia por tempo de serviço e contribuição previdenciária ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) [126]

SEÇÃO IV

DOS EMOLUMENTOS E DESPESAS DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES

Subseção I

Das Disposições Gerais

[126] Provs. CGJ 9/99, 8/2000 e 39/12.

58. O pagamento das despesas e emolumentos, quando previstos em lei, será feito diretamente ao notário ou ao registrador, que deverá passar cota e obrigatoriamente emitir recibo, acompanhado de contrarrecibo, com especificação das parcelas relativas à receita dos notários e registradores, à receita do Estado, à contribuição à Carteira de Previdência das Serventias não Oficializadas, à parte destinada ao custeio dos atos gratuitos praticados pelos Oficiais do Registro Civil das Pessoas Naturais, à parte destinada ao Fundo de Despesas Especiais do Tribunal de Justiça, ao Fundo Especial de Despesa do Ministério Público do Estado de São Paulo, à Contribuição de Solidariedade, e quaisquer outras despesas autorizadas.[127]

58.1. Na falta de previsão nas notas explicativas e respectivas tabelas, somente poderão ser cobradas as despesas pertinentes ao ato praticado, quando autorizadas pela Corregedoria Geral da Justiça[128].

58.2. A cota-recibo obedecerá ao modelo padronizado e poderá ser aposta nos documentos por carimbo.[129]

58.3. Nos reconhecimentos de firma e nas autenticações de documentos, a cota-recibo será substituída pela inclusão, nos carimbos utilizados, do valor total recebido no serviço notarial ou de registro para a prática dos atos.

59. O pagamento dos emolumentos será efetuado pelo interessado em cartório ou na forma prevista em lei ou nestas Normas de Serviço.[130]

60. A emissão de recibo por impressora fiscal, conforme as normas próprias e as exigências da Secretaria da Fazenda Estadual, dispensa a emissão de outro tipo de recibo - incluindo o do item 62- e contrarrecibo, ressalvada a obrigatoriedade da cota-recibo.[131]

61. Até o valor total previsto na tabela vigente, poderá o notário ou registrador exigir depósito prévio para a prática de atos solicitados, entregando recibo

[127] L. 4.476/84, art. 10, § 1º e Provs. CGJ 5/99, 39/12.
[128] Proc. CG 2006/374, parecer nº 346/2012-E e Prov. CGJ 39/12.
[129] Prov. CGJ 16/84, 5/99, 39/12 e 08/13.
[130] L. 4.476/84, art. 10, § 2º, L. 11.331/02, art. 11 e Provs. CGJ 5/99 e 39/12.
[131] L. 4.476/84, art. 11 e Provs. CGJ 5/99 e 39/12.

de depósito provisório.[132]

61.1. Praticados os atos solicitados, o valor pago a título de depósito prévio converte-se em pagamento. Nesse caso, será lavrada, quando for o caso, cota-recibo à margem do ato praticado, e expedido recibo definitivo do valor pago, devolvendo-se, também, eventual saldo ao interessado.

61.2. Tratando-se de depósito prévio efetuado em serventia de registro de imóveis, observar-se-á o disposto no Capítulo XX, destas Normas de Serviço.

62. Além da cota-recibo a que se refere o item 58, os notários e registradores darão recibo de que constarão, obrigatoriamente, sua identificação e a do subscritor, a declaração do recebimento e o montante total e discriminado dos valores pagos[133].

62.1. Será mantido, por dez anos, em repositórios tradicionais ou eletrônicos, cópia dos recibos e, por 5 anos, a dos contrarrecibos, em meio físico ou eletrônico, comprobatórios de entrega do recibo de pagamento dos atos praticados ao interessado.[134]

62.2. O disposto nos itens 58, 62 e 62.1, relativamente à expedição de recibos e de contrarrecibos, não se aplica ao serviço de protestos de títulos nem aos atos de reconhecimento de firmas e de autenticação de cópias de documentos, ressalvada exigência da Secretaria da Fazenda Estadual de emissão de recibo por impressora fiscal, a ser respeitada para todos os serviços e atos indicados nas normas estaduais especificas.

63. Até o primeiro dia útil seguinte ao da publicação de qualquer tabela que lhes diga respeito, os notários e registradores a afixarão na sede da unidade, em lugar bem visível, de fácil leitura e franqueado ao público, além dos dispositivos fixados pela legislação específica e por atos normativos da Corregedoria Geral da Justiça.

---

[132] L. 4.476/84, art. 11, § 1º e Provs. CGJ 5/99 e 39/12.
[133] Provs. CGJ 13/97, 5/99.
[134] Provs. CGJ 13/97, 5/99, 10/2005 e 08/13.

64. Os notários e registradores manterão na serventia uma versão da tabela de emolumentos em Alfabeto Braille ou em arquivo sonoro (áudio-arquivo).[135]

64.1. Em qualquer dos casos, a atualização com base no índice de variação da Ufesp deverá estar disponível na serventia até o quinto dia útil do mês de fevereiro de cada ano.[136]

64.2. O arquivo sonoro (áudio-arquivo) da versão da tabela de emolumentos deverá ser disponibilizado de forma segmentada, de modo a facilitar a obtenção das informações pelos portadores de necessidades especiais, cabendo aos notários, registradores e seus prepostos auxiliar o usuário na localização da informação desejada. [137]

65. Junto às tabelas, também será afixado, nos termos do modelo disponibilizado pela Corregedoria Geral da Justiça, quadro constando os dados do Juízo Corregedor Permanente da serventia, ao qual deverá o usuário se reportar em caso de elogios, sugestões e reclamações, inclusive sobre a cobrança de emolumentos e despesas.

66. Sempre que forem alteradas ou divulgadas novas tabelas, estas não se aplicarão aos atos notariais e de registro já solicitados, tenha havido ou não depósito total ou parcial dos emolumentos, salvo nas hipóteses previstas nas respectivas notas explicativas das tabelas[138].

67. A União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios, e as respectivas autarquias, são isentos do pagamento das parcelas dos emolumentos destinadas ao Estado, à Carteira de Previdência das Serventias não Oficializadas da Justiça do Estado, ao custeio dos atos gratuitos de registro civil e ao Fundo Especial de Despesa do Tribunal de Justiça e ao Fundo Especial de Despesa do Ministério Público do Estado de São Paulo.

67.1. O Estado de São Paulo e suas respectivas autarquias são isentos

[135] Provs. CGJ 08/13 e 15/2013.
[136] Provs. CGJ 08/13 e 15/2013.
[137] Provs. CGJ 08/13 e 15/2013.
[138] L. 11.331/02, art. 37.

do pagamento de emolumentos[139].

67.2. A União é isenta do pagamento de emolumentos aos Oficiais de Registro de Imóveis, com relação aos registros, averbações e fornecimento de certidões relativas a quaisquer imóveis de sua propriedade ou de seu interesse, ou que por ela venham a ser adquiridos; de emolumentos aos Oficiais de Registro de Títulos e Documentos quanto aos registros, averbações e fornecimento de certidões; de emolumentos aos Tabeliães de Notas pelo fornecimento de certidões[140].

68. São gratuitos os atos previstos em lei e os praticados em cumprimento de mandados e demais títulos judiciais expedidos em favor da parte beneficiária da justiça gratuita, sempre que assim for expressamente determinado pelo Juízo.

68.1. A assistência judiciária gratuita é benefício de cunho eminentemente pessoal que não abrange outras partes para as quais não tenha havido expressa concessão de gratuidade pela Autoridade Judiciária.[141]

68.2. Os atos praticados em razão da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) serão compensados com recursos advindos do fundo previsto no art. 73 da Lei n. 13.465, de 2017. [142]

68.3. A propriedade de outro imóvel pelo beneficiário da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) não afasta a isenção de emolumentos prevista na Lei nº 13.465/2017, exceto na hipótese de legitimação fundiária. [143]

69. Nas hipóteses de requisições judiciais, os notários e registradores não poderão exigir prévio pagamento de emolumentos para o fornecimento de informações, documentos e certidões, exceto nos casos em que da ordem judicial constar ressalva

[139] L. 11.331/02, art. 8º e p.u.
[140] Prov. 10/2024.
[141] Prov. 25/2013
[142] Prov. 51/2017
[143] Prov. 51/2017

expressa a respeito[144].

70. É vedado cobrar emolumentos em decorrência da prática de ato de retificação ou que teve de ser refeito ou renovado em razão de erro imputável aos respectivos serviços notariais e de registro[145].

Subseção II
Das Consultas, Reclamações e Recursos sobre Emolumentos e Despesas das Unidades do Serviço Notarial e de Registro

71. Em caso de dúvida sobre a aplicação da lei e das tabelas de emolumentos, o notário e o registrador poderão formular consulta escrita ao respectivo Juiz Corregedor Permanente, que, em 5 dias, proferirá decisão[146].

72. Da decisão do Juiz Corregedor Permanente caberá recurso, no prazo de 05 dias, ao Corregedor Geral da Justiça.

72.1. Não havendo recurso, cópias da consulta formulada e da respectiva decisão serão encaminhadas pelo Juiz Corregedor Permanente à Corregedoria Geral da Justiça para reexame e uniformização do entendimento administrativo a ser adotado no Estado[147].

72.2. Havendo caso concreto que tenha ensejado a consulta, o Juiz Corregedor Permanente poderá determinar a pronta aplicação de sua decisão ao caso, desde que assegurada possibilidade de manifestação e de recurso ao usuário de serviço interessado quando a decisão lhe for desfavorável.

73. A parte interessada poderá oferecer reclamação escrita ao Juiz Corregedor Permanente contra a indevida cobrança de emolumentos e despesas[148].

73.1. Ouvido o reclamado, em 48 horas, o Juiz Corregedor Permanente, em igual prazo, proferirá a decisão.

---

[144] Prov. 29/2024.
[145] L. 10.169/00, art. 3º, IV.
[146] L. 11.331/02, art. 29.
[147] L. 11.331/02, art. 29, § § 1º ao 3º.
[148] L. 11.331/02, art. 30.

73.2. Da decisão do Juiz caberá recurso, no prazo de 05 dias, ao Corregedor Geral da Justiça[149].

74. Sem prejuízo de responsabilidade disciplinar, os notários e registradores que receberem valores não previstos ou maiores que os previstos nas tabelas ou infringirem as disposições legais pertinentes serão, em procedimento administrativo e garantida a ampla defesa, punidos com multa, nos limites previstos em lei, imposta de ofício ou a requerimento de qualquer interessado, pelo Juiz Corregedor Permanente, além da obrigação de restituir ao interessado o décuplo da quantia irregularmente cobrada[150].

74.1. A multa prevista na Lei Estadual nº 11.331/2002 constituirá renda do Estado, devendo seu recolhimento e a restituição devida ao interessado serem efetuados no prazo de 05 dias úteis, a contar da decisão definitiva, pelo notário ou registrador.

74.2. Na imposição da multa, o Juiz Corregedor Permanente fará a gradação, nos limites da lei, considerando a gravidade da infração e o prejuízo causado.

74.3. Não recolhida a multa no prazo previsto, sem prejuízo do acréscimo mensal de 50% de seus valores e eventuais outros acréscimos legais, o Juiz Corregedor Permanente encaminhará o procedimento administrativo à Secretaria da Fazenda, para inscrição do débito na dívida ativa, mantendo cópia dele em arquivo.

74.4. Não efetuada a restituição no prazo previsto, será expedida certidão relativa ao fato, no Juízo Corregedor Permanente, a ser entregue ao interessado.

75. Em caso de fiscalização referente a emolumentos, bem como ao cumprimento das obrigações tributárias, sociais e previdenciárias, os notários e os registradores devem prestar as informações e exibir os documentos e livros solicitados,

[149] L. 11.331/02, art. 30, § 2º.
[150] L. 11.331/02, art. 32.

sem criar embaraço a ação fiscalizadora do competente órgão administrativo[151].

75.1. O Juiz Corregedor Permanente, mediante solicitação, promoverá as medidas necessárias destinadas a cessar a recusa ou embaraço à ação fiscal, para o regular desempenho, pelo Fisco, de suas funções[152].

SEÇÃO V

DO ATENDIMENTO AO PÚBLICO

76. O atendimento ao público será, no mínimo, de seis horas diárias, em dias e horários estabelecidos pelo Juiz Corregedor Permanente, observadas as peculiaridades locais, sem prejuízo do poder normativo da Corregedoria Geral da Justiça[153].

76.1. O atendimento ao público nas unidades de registro de imóveis do Estado obedecerá ao horário ininterrupto das 9 às 16h, sem prejuízo da jornada de trabalho estipulada pelo Oficial. Quando a Serventia de Imóveis acumular a atribuição de protesto de letras e títulos, o horário de atendimento ao público desta especialidade será o mesmo fixado para o Tabelião de Notas da mesma Comarca.[154]

77. As portarias editadas fixando a jornada de trabalho dos serviços notariais e de registro serão encaminhadas à Corregedoria Geral da Justiça.

78. A jornada de trabalho para atendimento ao público deverá ser de horário ininterrupto nas unidades dos serviços de notas e de registro que contem com, no mínimo, 03 escreventes.

78.1. O Juízo Corregedor Permanente respectivo, “ad referendum” da Corregedoria Geral da Justiça e por meio de decisão

[151] L. 11.331/02, art. 33.
[152] L. 11.331/02, art. 33, p.u.
[153] L. 8.935/94, art. 4º.
[154] Prov. CG nº 16/2015.

fundamentada, poderá dispensar determinada unidade extrajudicial de cumprir o horário ininterrupto tratado no subitem anterior.

78.2. As decisões do Juízo Corregedor Permanente que dispensarem o horário ininterrupto, só entrarão em vigor depois de referendadas pela Corregedoria Geral da Justiça.

79. Os serviços notariais e de registro serão prestados, de modo eficiente e adequado, em dias e horários estabelecidos pelo juízo competente, atendidas as peculiaridades locais, em local de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para o arquivamento de livros e documentos. [155]

79.1. As unidades dos serviços notariais e de registro de todas as Comarcas do Estado de São Paulo não funcionarão nos feriados nacionais, estaduais e municipais.[156]

79.2. Nos dias úteis em que a atividade judicial sofrer paralisação em razão de deliberação da Egrégia Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a abertura das Unidades Extrajudiciais é facultativa, observada a obrigatoriedade do regime de plantão para o serviço de registro civil das pessoas naturais.[157]

79.3. Nos pontos facultativos forenses dos dias 28 de outubro e 08 de dezembro, bem como durante o recesso forense de fim de ano fixado pelo Tribunal de Justiça, as serventias funcionarão normalmente, facultando-se, a critério do titular, a abertura nos dias 24 e 31 de dezembro.[158]

80. Na prestação dos serviços, os notários e registradores devem:

a) atender as partes, com respeito, urbanidade, eficiência e presteza[159];
b) atender por ordem de chegada, assegurada prioridade às pessoas com deficiência, aos idosos com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos,

[155] Prov. CGJ 08/13.
[156] Prov. CG nº 08/13 e 13/2014
[157] Prov. CG nº 08/2013 e 13/2014
[158] Prov. CG nº 13/2014
[159] L. 8.935/94, art. 30, II, e L. 10.294/99, art. 7º, I.

com prioridade especial aos maiores de 80 (oitenta) anos, às gestantes, às lactantes, às pessoas com crianças de colo e aos obesos, exceto no que se refere à prioridade de registro prevista em lei [160]

c) observar a igualdade de tratamento, vedado qualquer tipo de discriminação;

d) manter as instalações limpas, sinalizadas, acessíveis e adequadas ao serviço ou atendimento, adotando, conforme a peculiaridade local exigir, medidas de proteção à saúde ou segurança dos usuários[161];

e) observar as normas procedimentais e os prazos legais fixados para a prática dos atos do seu ofício[162];

f) guardar sigilo sobre a documentação e os assuntos de natureza reservada de que tenham conhecimento em razão do exercício de sua profissão[163];

g) atender prioritariamente as requisições de papéis, documentos, informações ou providências que lhes forem solicitadas pelas autoridades judiciárias ou administrativas para a defesa das pessoas jurídicas de direito público em juízo[164];

h) assegurar ao usuário as informações precisas sobre o nome do notário ou registrador e dos prepostos que lhe atendem, formulários, procedimentos e outros dados necessários à prestação dos serviços[165].

80.1. O atendimento prioritário da pessoa com deficiência é extensivo ao seu acompanhante ou atendente pessoal. [166]

80.2. No caso da alínea “b”, ressalvado o prudente critério do notário ou registrador, não se concederá a prioridade quando houver indícios de abuso de direito [167].

80.3. O atendimento telefônico aos usuários será prestado no horário de expediente e limitado às informações que não demandarem a presença do solicitante em cartório.

---

[160] L. 10.294/99, art. 7, II e Provs. CG 32/2016.
[161] L. 10.294/99, art. 7, VIII e X.
[162] L. 8.935/94, 30, X, e L. 10.294/99, art. 7, VI.
[163] L. 8.935/94, 30, IV.
[164] L. 8.935/94, 30, III.
[165] L. 10.294/99, art. 4º, I e II.
[166] Prov. CG 32/2016.
[167] Prov. CG 32/2016.

81. Observadas as normas locais, deverá ser afixada, no lado externo de cada unidade de serviço, placa indicativa com informação precisa da serventia a que se refere, ao horário de atendimento e plantão, se houver[168].

Seção VI[169]

DA FORMAÇÃO DOS ARQUIVOS DE SEGURANÇA (*BACKUPS*) DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

82. Os notários e registradores devem formar e manter atualizados arquivos de segurança (*backups*), observados os seguintes critérios:

a) Preservação dos registros públicos originais.

b) Prazo de 1 ano para a formação do arquivo de segurança abrangendo, pelo menos, os documentos de 01.01.76 em diante, exceto para: I) os livros “Registro Diário da Receita e da Despesa”, “Protocolo”, “Controle de Depósito Prévio” e “Auxiliar de Protocolo”; e II) os tabelionatos de protesto, cujos arquivos de segurança deverão abarcar, ao menos, os livros escriturados nos últimos 5 anos.[170]

c) Pronta inserção dos documentos no arquivo de segurança.

d) Observação da Lei nº 12.682/2012 para digitalização e armazenamento dos documentos, dispensado o emprego de certificado digital emitido no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.[171]

e) Formação do arquivo de segurança partindo-se dos documentos mais recentes para os mais antigos.

f) Os documentos que não forem nativamente eletrônicos deverão ser digitalizados por meio de captura de imagem a partir dos documentos originais.

g) Existência de ao menos duas cópias de segurança, sendo uma de armazenamento interno na serventia (em disco rígido removível, microfilme ou servidor RAID), e outra externa em serviço de *STORAGE* no modelo NUVEM (PaaS - *Platform As A Service*), com SLA (acordo de nível de serviço) que garanta *backup* dos dados armazenados. Os

[168] L. 10.294/99, art. 4º, I e II.
[169] Prov. CG 22/14
[170] Prov. CG 14/2015
[171] Prov. CG 14/2015

serviços de datacenter e de *Storage* devem ser contratados com pessoa jurídica regularmente constituída no Brasil;[172]

h) Matriz com resolução equivalente a 200DPI, permitida a compressão sem perda (*lossless*), exceto quando adotado microfilme;[173]

i) Adoção de sistema de indexação que possibilite a sua precisa localização;

j) Para a atualização dos arquivos de segurança, utilização de sistema que permita a inserção de novos arquivos, bem como a modificação e a substituição dos já existentes em virtude de alterações posteriores, observada a indexação acima indicada.

k) Uso de meios de armazenamento que protejam os documentos de acesso, uso, alteração, reprodução e destruição não autorizados;

l) Prévia comunicação ao Juiz Corregedor Permanente quanto ao tipo de sistema utilizado, serviço de *storage* contratado e do cronograma previsto para a formação das cópias de segurança.

m) Aproveitamento dos procedimentos de digitalização anteriores à norma desde que observados os requisitos técnicos estabelecidos nesta Seção;

83. A formação do arquivo de segurança deverá recair sobre os seguintes documentos:

a) Comuns a todos os notários e registradores – Livros: Registro Diário da Receita e da Despesa; Protocolo; Correições; Controle de Depósito Prévio; e Auxiliar de Protocolo. Observação: o arquivo de segurança dos livros normativos de protocolo poderá ser formado por meio informatizado, dispensada a assinatura digital e a reprodução de imagem.

b) Tabelionato de Notas - Livros de uso geral para a lavratura de atos notariais;

c) Tabelionato de Protesto de Letras e Títulos – Livros: Protocolo dos títulos e documentos de dívida apresentados e Livro de Protestos, com índice;

d) Registro Civil de Pessoas Naturais - Livros: "A" - de registro de nascimento; "B" - de registro de casamento; "B Auxiliar" - de registro de casamento Religioso para Efeitos Civis; "C" - de registro de óbitos; "C Auxiliar" - de registro de natimortos; “E” - de inscrições dos demais atos relativos ao estado civil; Protocolo de Entrada se não for substituído por outro sistema seguro de controle; e Lavratura de Procurações,

[172] Provs. CG nº 14/2015.
[173] Prov. CG nº 14/2015

Revogações de Procurações, Renúncias e Substabelecimentos. Observação: a critério do Oficial de Registro, a formação de arquivo de segurança do Livro “D – de registro de proclama” poderá ser dispensada.

e) Registro de Títulos e Documentos - Livros: "A" - protocolo; "B" - registro integral de títulos e documentos; "C" - registro por extrato; "D" - indicador pessoal; e “E” - indicador Real; Eventuais Livros desdobrados. Observação: o arquivo de segurança dos indicadores real e pessoal (Livros D e E) poderá ser formado por meio exclusivamente informatizado, dispensada a assinatura digital e a reprodução de imagem. [174]

f) Registro Civil das Pessoas Jurídicas – Livros: "A" - registros indicados no item 1, alíneas “a” e “b”, do Capítulo XVIII; e "B" - matrícula de oficinas impressoras, jornais, periódicos, empresas de radiodifusão e agências de notícias. Observação: o arquivo de segurança dos índices poderá ser formado por meio exclusivamente informatizado, dispensada a assinatura digital e a reprodução de imagem.

g) Registro de Imóveis – Livros: Recepção de títulos; “1” - Protocolo; “2” - Registro Geral; “3” - Registro Auxiliar; “4” - Indicador Real; “5” - Indicador Pessoal; “6” - Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros. Observação: o arquivo de segurança dos indicadores real e pessoal (Livros 4 e 5) poderá ser formado por meio exclusivamente informatizado, dispensada a assinatura digital e a reprodução de imagem.

SEÇÃO VII[175]

DA CONCILIAÇÃO E DA MEDIAÇÃO

Subseção I

Das Regras Gerais

84. Os procedimentos de conciliação e de mediação nos serviços notariais e de registro serão facultativos e deverão observar os requisitos previstos na Lei nº 13.140/2015, no Provimento nº 67, de 26 de março de 2018, da Corregedoria Nacional de Justiça, e neste Provimento.

[174] Proc. CG 2022/16159
[175] Prov. CG 42/2018

85. O NUPEMEC – Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos emitirá a habilitação das delegações dos serviços notariais e de registro para a realização de conciliação e de mediação.

85.1. Os serviços notariais e de registro poderão solicitar autorização específica para que o serviço seja prestado, sob supervisão do responsável pela delegação, por no máximo cinco escreventes habilitados.

86. A Corregedoria Geral da Justiça manterá em seu *site*, em campo próprio do *site* do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, listagem para consulta pública dos serviços notariais e de registro autorizados para os procedimentos de conciliação e de mediação.

86.1. Os responsáveis pelas delegações de notas e de registro deverão informar à Corregedoria Geral da Justiça, pelo *e-mail* dicoge@tjsp.jus.br, a adesão à realização de conciliação e mediação extrajudiciais, com a relação dos nomes dos prepostos que estiverem habilitados para atuar em conformidade com as normas fixadas neste procedimento.

86.2. A confirmação da emissão da habilitação das delegações a que se refere o subitem 86.1, para a realização de conciliação e de mediação, poderá ser objeto de consulta pela Corregedoria Geral da Justiça ao NUPEMEC – Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos. [176]

87. A atuação dos responsáveis pelas delegações de notas e de registro e de seus prepostos nos procedimentos de conciliação e de mediação será fiscalizada pela Corregedoria Geral da Justiça, pelos Juízes Corregedores Permanentes, pelo NUPEMEC – Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos e pelo Juiz Coordenador do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC) da jurisdição a que as delegações estejam vinculadas.

[176] Proc. CG 2022/16159

87.1. A Corregedoria Geral da Justiça e os Juízes Corregedores Permanentes promoverão a fiscalização e o recebimento, processamento e decisão dos procedimentos que digam respeito ao preenchimento dos requisitos para a realização de conciliação e de mediação e aos procedimentos adotados para sua realização que não observarem a legislação e as normas aplicáveis, ou que possam caracterizar infração disciplinar prevista na Lei nº 8.935/94.

87.2. Caberá ao Juiz Coordenador do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC) da jurisdição a que estiverem vinculados os serviços notariais e de registro e ao NUPEMEC – Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos a fiscalização, o processamento e a apreciação do preenchimento dos requisitos para a realização de conciliação e de mediação, com informação à Corregedoria Geral da Justiça dos fatos e reclamações que considerar não abrangidos em sua área de atuação, ou em que houver notícia de fato que possa caracterizar infração administrativa.

87.3. Os processos administrativos a que se refere o art. 173 do Código de Processo Civil serão comunicados à Corregedoria Geral da Justiça pelo Juiz Coordenador do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC) da jurisdição a que estiverem vinculados os serviços notariais e de registro, ou pelo NUPEMEC – Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos, para apuração de eventual responsabilidade do responsável pela delegação de notas e de registro.

88. O NUPEMEC – Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos manterá no Portal Auxiliares da Justiça cadastro de conciliadores e mediadores habilitados, do qual constarão os dados e informações relevantes a que se refere o § 1º do art. 5º do Provimento nº 67, de 26 de março de 2018, da Corregedoria Nacional de Justiça.

88.1. Competirá ao NUPEMEC – Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos classificar sistematicamente os dados colhidos na forma do *caput* deste item.

88.2. Para a finalidade prevista no subitem .88.1, os responsáveis pelas delegações de notas e de registro encaminharão aos CEJUSCs de sua região os dados mensais com o número de causas de que participou, ou de que participou cada um de seus prepostos que deverá ser identificado, a matéria sobre a qual versou a controvérsia e outros dados que considerar relevantes, para que sejam inseridos no sistema MovJud e divulgados ao menos anualmente pelo NUPEMEC – Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos no Portal do Tribunal de Justiça.

89. Somente poderão atuar os conciliadores e mediadores formados em curso para o desempenho das funções, observadas as diretrizes curriculares estabelecidas no Anexo I da Resolução CNJ nº 125/2010, com a redação dada pela Emenda n. 2, de 8 de março de 2016.

89.1. O curso de formação *mencionado* no *caput* deste item será custeado pelos serviços notariais e de registro e será ofertado pelas escolas judiciais ou por instituição formadora de mediadores judiciais, nos termos do art. 11 da Lei nº 13.140/2015, regulamentada pela Resolução ENFAM nº 6 de 21 de novembro de 2016.

89.2. Competirá ao NUPEMEC – Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos, ou ao Juiz Coordenador do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC) por aquele indicado, a análise da habilitação do responsável pela delegação, ou dos prepostos que indicar, em curso de formação a que se refere o *caput* deste item.

89.3. Os conciliadores e mediadores autorizados a prestar o serviço deverão, a cada 2 (dois) anos, contados da autorização, comprovar à Corregedoria Geral da Justiça e ao NUPEMEC a que estão vinculados a realização de curso de aperfeiçoamento em conciliação e em mediação.

89.4. A admissão, como conciliadores ou mediadores, daqueles que comprovarem a realização do curso de formação mencionado no *caput* deste item, promovido por entidade não integrante do Poder Judiciário e anterior à edição do Provimento nº 67/2018, da Corregedoria Nacional de Justiça, será condicionada a prévio treinamento e aperfeiçoamento (art. 12, § 1º, da Resolução CNJ n. 125/2010).

90. O conciliador e o mediador observarão os princípios e regras previstos na Lei n. 13.140/2015, no art. 166 do Código de Processo Civil e no Código de Ética de Conciliadores e Mediadores (Anexo III da Resolução CNJ n. 125/2010).

91. Toda e qualquer informação revelada na sessão de conciliação ou mediação será confidencial, salvo as hipóteses do art. 30 da Lei n. 13.140/2015.

91.1. O dever de confidencialidade aplica-se ao conciliador, ao mediador, às partes, a seus prepostos, advogados, assessores técnicos e a outras pessoas que tenham, direta ou indiretamente, participado dos procedimentos.

91.2. Não será protegida pela regra de confidencialidade a informação relativa à ocorrência de crime de ação pública.

91.3. A confidencialidade não afastará o dever de prestar informações à administração tributária.

91.4. Serão vedados para fim diverso daquele expressamente deliberado pelas partes o registro, a divulgação e a utilização das informações apresentadas no curso do procedimento.

92. Aos que atuarem como conciliadores e mediadores aplicar-se-ão as regras de impedimento e suspeição, nos termos do disposto nos arts. 148, II, 167, § 5º, 172 e 173 do Código de Processo Civil e 5º a 8º da Lei n. 11.340/2015, devendo, quando constatadas essas circunstâncias, ser informadas aos envolvidos, interrompendo-se a sessão.

92.1. Notários e registradores poderão prestar serviços profissionais

relacionados com suas atribuições às partes envolvidas em sessão de conciliação ou de mediação de sua responsabilidade.

Subseção II

Das Partes

93. Podem participar da conciliação e da mediação como requerente ou requerido a pessoa natural absolutamente capaz, a pessoa jurídica e os entes despersonalizados a que a lei confere capacidade postulatória.

93.1. A pessoa natural poderá ser representada por procurador devidamente constituído mediante instrumento público, ou particular com poderes para transigir e com firma reconhecida. Será exigido instrumento público para as conciliações e mediações em que for previsto como requisito de validade em relação a parte do conflito, ainda que para o restante se admita a representação por mandatário constituído por instrumento particular.

93.2. A pessoa jurídica e o empresário individual poderão ser representados por preposto, munido de carta de preposição com poderes para transigir e com firma reconhecida, sem necessidade da existência de vínculo empregatício.

93.3. Deverá ser exigida da pessoa jurídica a prova de representação mediante a exibição dos seus atos constitutivos, de eventuais alterações contratuais ou da respectiva consolidação societária.

93.4. Os entes despersonalizados poderão ser representados conforme previsto em lei.

94. As partes poderão ser assistidas por advogados ou defensores públicos munidos de instrumento de mandato com poderes especiais para o ato.

94.1. Comparecendo uma das partes desacompanhada de advogado ou de defensor público, o conciliador ou mediador suspenderá o procedimento até que todas estejam devidamente assistidas.

Subseção III

Do Objeto

95. Os direitos disponíveis e os indisponíveis que admitam transação poderão ser objeto de conciliação e de mediação, o qual poderá versar sobre todo o conflito ou parte dele.

95.1. A conciliação e a mediação que envolvam direitos indisponíveis, mas transigíveis, deverão ser homologadas em Juízo, na forma do art. 725, VIII, do CPC e do art. 3º, § 2º, da Lei n. 13.140/2015.

95.2. Na hipótese do subitem anterior, o responsável pela delegação de notas e de registro encaminhará ao Juízo competente o termo de conciliação ou de mediação e os documentos que instruíram o procedimento e, posteriormente, em caso de homologação, entregará o termo homologado diretamente às partes.

95.3. O encaminhamento a que se refere o subitem anterior será promovido por meio físico, mediante protocolo, até que seja regulamentado o peticionamento eletrônico.

95.4. O Juiz competente poderá determinar a prestação de esclarecimentos pelo responsável pela delegação de notas ou de registro ou por qualquer das partes, ou a apresentação de outros documentos que considerar necessários, como requisito para a homologação da conciliação ou da mediação.

Subseção IV

Do Requerimento

96. O requerimento de conciliação ou de mediação poderá ser dirigido a qualquer serviço notarial ou de registro de acordo com as respectivas competências (art. 42 da Lei nº 13.140/2015).

96.1. Admitir-se-á a formulação de requerimento conjunto firmado pelos interessados.

96.2. Para a realização de conciliação e de mediação serão observadas as regras de especialização de cada serviço notarial e de registro, nos termos da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.

96.3. As delegações a que atribuída a especialidade de Tabelião de Notas, isolada ou cumulativamente, poderão realizar a conciliação e a mediação sobre qualquer matéria que admita a transação como forma de solução de litígio.

97. São requisitos mínimos do requerimento de realização de conciliação ou de mediação:

I – qualificação do requerente, em especial, o nome ou denominação social, endereço, telefone e *e-mail* de contato, número da carteira de identidade e do cadastro de pessoas físicas (CPF) ou do cadastro nacional de pessoa jurídica (CNPJ) na Secretaria da Receita Federal, conforme o caso;

II – dados suficientes da outra parte para que seja possível sua identificação e convite;

III – a indicação de meio idôneo de notificação da outra parte;

IV – narrativa sucinta do conflito e, se houver, proposta de acordo;

V – outras informações relevantes, a critério do requerente.

97.1. Para os fins do *caput* deste item os serviços notariais e de registro poderão disponibilizar formulário-padrão aos usuários, por intermédio da rede mundial de computadores ou presencialmente.

97.2. Caberá ao requerente oferecer tantas cópias do requerimento quantas forem as partes interessadas, caso não opte pelo meio eletrônico como forma de notificação.

97.3. Serão de inteira responsabilidade do requerente a veracidade e correção dos dados fornecidos relacionados nos incisos I a V deste item.

98. Após o recebimento e protocolo do requerimento, se, em exame formal, for considerado não preenchido algum dos requisitos previstos no item 97, o requerente será notificado, preferencialmente por meio eletrônico, para sanar o vício no prazo de 10 (dez) dias, marcando-se nova data para audiência, se necessário. [177]

98.1. Persistindo o não cumprimento de qualquer dos requisitos, o conciliador ou o mediador rejeitará o pedido.

98.2. A inércia do requerente acarretará o arquivamento do pedido por ausência de interesse.

99. No ato do requerimento, o requerente pagará emolumentos referentes a uma sessão de mediação de até 60 (sessenta) minutos.

100. A distribuição do requerimento será anotada no livro de protocolo de conciliação e de mediação conforme a ordem cronológica de apresentação.

101. Ao receber o requerimento, o serviço notarial ou de registro designará, de imediato, data e hora para a realização da sessão de conciliação ou de mediação e dará ciência dessas informações ao apresentante do pedido, dispensando-se a notificação do requerente.

101.1. A ciência a que se refere o *caput* deste item recairá na pessoa do apresentante do requerimento, ainda que não seja ele o requerente.

101.2. Ao apresentante do requerimento será dado recibo do protocolo com indicação de todos os valores pagos a título de depósito prévio, acompanhado de contrarrecibo assinado pelo requerente, especificando-se as parcelas relativas à receita dos notários e registradores, à receita do Estado, à contribuição à Carteira de Previdência das Serventias não Oficializadas, à parte destinada ao custeio dos atos gratuitos praticados pelos Oficiais do Registro Civil das Pessoas Naturais, à parte destinada ao Fundo de Despesas Especiais do Tribunal de Justiça, à Contribuição de Solidariedade,

[177] Proc. CG 2022/16159

e quaisquer outras despesas autorizadas. O contrarrecibo será arquivado em classificador próprio para essa finalidade.

102. A notificação da parte requerida será realizada por qualquer meio idôneo de comunicação, devendo ocorrer preferencialmente por meio eletrônico, por carta com AR ou notificação por oficial de registro de títulos e documentos do domicílio de quem deva recebê-la.

102.1. O serviço notarial ou de registro informará ao requerente os meios idôneos de comunicação permitidos e respectivos custos.

102.2. O requerente arcará com o custo da notificação; no entanto, se for feita por meio eletrônico, não será cobrada.

102.3. O custo do envio da carta com AR não poderá ser superior ao praticado pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos e o custo da notificação por oficial de registro de títulos e documentos será o previsto na tabela de emolumentos.

103. O serviço notarial ou de registro remeterá, com notificação, cópia do requerimento à parte requerida, esclarecendo, desde logo, que sua participação na sessão de conciliação ou de mediação será facultativa e concederá prazo de 10 (dez) dias para que, querendo, indique, por escrito, nova data e horário, caso não possa comparecer à sessão designada.

103.1. Para a conveniência dos trabalhos, o serviço notarial ou de registro poderá manter contato com as partes no intuito de designar data de comum acordo para a sessão de conciliação ou de mediação.

Subseção V

Das Sessões

104. Os serviços notariais e de registro manterão espaço reservado em suas dependências para a realização das sessões de conciliação e de mediação durante o horário de atendimento ao público, observando as orientações de estrutura emitidas pelo NUPEMEC – Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de

Conflitos que superarem os requisitos mínimos fixados em conformidade com os itens 14 e seguintes do Capítulo XIII das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

104.1. Na data e hora designadas para a realização da sessão de conciliação ou de mediação, realizado o chamamento nominal das partes e constatado o não comparecimento de qualquer delas, o requerimento será arquivado.

104.2. Não se aplicará o disposto no subitem anterior se estiverem preenchidos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

I – pluralidade de requerentes ou de requeridos;
II – comparecimento de ao menos duas partes contrárias com o intuito de transigir;
III – identificação formal da viabilidade de eventual acordo.

104.3. A sessão de conciliação ou de mediação terá eficácia apenas entre as partes presentes.

105. Obtido o acordo, será lavrado termo de conciliação ou de mediação e as partes presentes assinarão a última folha do termo, rubricando as demais. Finalizado o procedimento, o termo será arquivado no livro de conciliação e de mediação.

105.1. Será fornecida via do termo de conciliação ou de mediação a cada uma das partes presentes à sessão, que será considerado documento público com força de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, inciso IV, do Código de Processo Civil.

106. A não obtenção de acordo não impedirá a realização de novas sessões de conciliação ou de mediação até que finalizadas as tratativas.

107. O pedido será arquivado, independentemente de anuência da parte contrária, se o requerente solicitar, a qualquer tempo e por escrito, a desistência do pedido.

107.1. Solicitada a desistência, o requerimento será arquivado em pasta

própria, não subsistindo a obrigatoriedade de sua conservação quando for microfilmado ou gravado por processo eletrônico de imagens.

107.2. Presumir-se-á a desistência do requerimento se o requerente, após notificado, não se manifestar no prazo de 30 (trinta) dias.

108. Em caso de não obtenção do acordo ou de desistência do requerimento antes da sessão de conciliação ou de mediação, o procedimento será arquivado pelo serviço notarial ou de registro, que anotará essa circunstância no livro de conciliação e de mediação.

Subseção VI

Dos Livros

109. Os serviços notariais e de registro optantes pela prestação do serviço manterão livro de protocolo exclusivo para recebimento de requerimentos de conciliação e de mediação.

109.1. O livro de protocolo, com trezentas folhas, será aberto, numerado sequencialmente, rubricado em todas suas folhas, autenticado e encerrado pelo responsável pelo serviço notarial ou de registro. A rubrica das folhas poderá ser substituída por chancela.

109.2. Do livro de protocolo deverão constar os seguintes dados:

I – o número de ordem, que seguirá indefinidamente nos livros da mesma espécie;
II – a data da apresentação do requerimento;
III – o nome do requerente;
IV – a natureza da conciliação ou da mediação.

110. Os serviços notariais e de registro que optarem por prestar o serviço deverão instituir Livro de Conciliação e de Mediação, com trezentas folhas, que será aberto, numerado sequencialmente, rubricado em todas as suas folhas e encerrado, podendo a rubrica ser substituída por chancela do responsável pela delegação. O livro

será de uso exclusivo para conciliação e mediação.

110.1. Os termos de audiência de conciliação ou de mediação serão lavrados em livro exclusivo, vedada sua utilização para outros fins.

110.2. Os números de ordem dos termos de conciliação e de mediação não serão interrompidos ao final de cada livro, mas continuarão indefinidamente nos seguintes da mesma espécie.

110.3. Poderá ser adotado simultaneamente mais de um livro de conciliação e de mediação para lavratura de audiências por meio eletrônico.

110.4. Deverá ser adotado pelos serviços notariais e de registro livro de carga físico, no qual serão correlacionados os escreventes e os livros quando o serviço utilizar, concomitantemente, mais de um livro de conciliação e de mediação.

110.5. O livro sob a responsabilidade de um escrevente é de seu uso exclusivo, permitida a utilização por outro escrevente apenas com autorização prévia do notário e do registrador, lançada e datada no livro de carga.

111. O livro de conciliação e de mediação terá trezentas folhas, permitido o acréscimo apenas para evitar a inconveniência de cisão do ato, com anotação do ocorrido no termo de encerramento.

111.1. Além do timbre do serviço notarial e de registro, todas as folhas conterão o número do livro e do termo de conciliação ou de mediação correspondentes, numeradas em ordem crescente por sistema mecânico ou eletrônico.

111.2. Eventual erro material na numeração das folhas poderá ser corrigido mediante cláusula “em tempo”, devendo constar menção dessa cláusula no termo de encerramento, com identificação do conciliador ou mediador que a lançou, sendo vedadas as emendas, as entrelinhas e as notas marginais, mesmo para correção de erros,

inexatidões materiais e irregularidades sanáveis.

111.3. O livro eletrônico somente poderá ser adotado após regulamentação pela Corregedoria Geral da Justiça que fixará os requisitos mínimos do sistema que garanta a verificação da existência e conteúdo do ato, subordinando-se às mesmas regras de lavratura atinentes ao livro físico.

111.4. Após a regulamentação pela Corregedoria Geral da Justiça, os responsáveis pelas delegações de notas e de registro que tiverem interesse deverão solicitar ao Juiz Corregedor Permanente autorização para a adoção de livro eletrônico, com especificação da forma de escrituração e manutenção de arquivo de segurança.

111.5. Contra a decisão do Juiz Corregedor Permanente que indeferir o pedido, ou fixar requisitos suplementares de segurança, caberá recurso administrativo à Corregedoria Geral da Justiça no prazo de 15 dias corridos.

112. Nos termos de audiências de conciliação e de mediação lavradas em livro de folhas soltas, as partes lançarão a assinatura no final da última, rubricando as demais. Se a assinatura for ilegível a parte deverá lançar, também, seu nome de forma legível.

112.1. Se os declarantes ou participantes não puderem, por alguma circunstância, assinar, far-se-á declaração no termo, assinando a rogo outra pessoa e apondo-se à margem do ato a impressão datiloscópica da que não assinar mediante emprego de coletores de impressões digitais, vedada a utilização de tinta para carimbo.

112.2. Na escrituração do termo de conciliação e de mediação serão aplicados supletivamente, no que couberem, as regras previstas nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça para a forma de escrituração de escritura pública, dentre as quais:

I – o dia, mês, ano e local em que lavrado, lido e assinado;
II – o nome, nacionalidade, estado civil, profissão, número do registro de

identidade com menção ao órgão público expedidor ou do documento equivalente, número de inscrição no CPF ou CNPJ, domicílio e residência das partes e dos demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação, e expressa referência à eventual representação por procurador;

III – a manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;

IV – a referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato, ou à forma como serão atendidas pelas partes;

V – a declaração de ter sido lida na presença das partes e dos demais comparecentes, ou de que todos o leram;

VI – a assinatura do responsável pela delegação de notas ou de registro, ou de seu substituto legal, e do escrevente que realizou a sessão em que obtida a conciliação ou a mediação, os quais também ficarão sujeitos às regras de sigilo incidentes para o conciliador e o mediador;

VII – a menção à data, ao livro e à folha da serventia em que foi lavrada a procuração, bem como à data da certidão correspondente

VIII – quando se tratar de pessoa jurídica, a data do contrato social ou de outro ato constitutivo, o seu número na Junta Comercial ou no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, referência à cláusula do contrato ou do estatuto social que versa sobre as pessoas incumbidas da sua administração, seus poderes e atribuições, a autorização para a prática do ato, se exigível, e a ata da assembleia geral que elegeu a diretoria;

IX – a indicação clara e precisa da natureza do negócio jurídico celebrado mediante transação e de seu objeto;

X – a declaração, se o caso, da forma do pagamento, se em dinheiro ou em cheque, com identificação deste pelo seu número e pelo banco sacado, ou mediante outra forma estipulada pelas partes;

XI – a declaração de que é dada quitação da quantia recebida, quando for o caso;

XII – a indicação dos documentos apresentados nos respectivos originais, entre os quais, obrigatoriamente, em relação às pessoas físicas, documento de identidade ou equivalente, CPF e, se o caso, certidão de casamento;

XIII – o código de consulta gerado (*hash*) pela Central de Indisponibilidade, quando o caso;

XIV – o termo de encerramento;

XV – a menção aos documentos apresentados e ao seu arquivamento.

112.3. O verso da última folha que não for utilizada para o termo de conciliação e de mediação lavrado nas folhas imediatamente anteriores será inutilizado pelo responsável por sua escrituração, mediante carimbo “em branco” ou lançamento de termo equivalente.

113. As folhas soltas utilizadas serão acondicionadas em pasta própria, correspondente ao livro a que pertençam, até a encadernação, que ocorrerá no período de até 60 (sessenta) dias subsequentes à data do encerramento.

113.1. O encerramento será feito imediatamente após a lavratura do último termo de audiência, ainda que pendente o decurso do prazo previsto no *caput* deste item para ultimação do ato previamente praticado e não subscrito.

114. O livro de conciliação e de mediação conterá índice alfabético com a indicação dos nomes das partes interessadas presentes à sessão, devendo constar o número do CPF/CNPJ – ou, na sua falta, o número de documento de identidade – e a referência ao livro e folha em que foi lavrado o termo de conciliação ou de mediação.

114.1. Os índices poderão ser elaborados pelo sistema de fichas, microfichas ou eletrônico, em que serão anotados os dados das partes envolvidas nos procedimentos de mediação ou de conciliação, com manutenção de arquivo de segurança.

115. O livro e qualquer documento oriundo de conciliação ou de mediação extrajudicial deverão permanecer no ofício e quaisquer diligências judiciais ou extrajudiciais que exigirem sua apresentação serão realizadas, sempre que possível, no próprio ofício, salvo por determinação judicial, caso em que o documento ou o livro poderá deixar o serviço extrajudicial.

116. Os serviços notariais e de registro deverão manter em segurança permanente os livros e documentos de conciliação e de mediação, respondendo pela ordem, guarda e conservação e pela elaboração de arquivo de segurança.

116.1. O livro de conciliação e de mediação poderá ser escriturado em meio eletrônico e o traslado do termo respectivo poderá ser disponibilizado na rede mundial de computadores para acesso restrito, mediante a utilização de código específico fornecido às partes.

117. Os documentos apresentados pelas partes para a instrução da conciliação ou da mediação serão examinados e devolvidos a seus titulares durante a sessão, devendo os serviços notariais e de registro manter em arquivo próprio, além do requerimento firmado pelas partes, todos os documentos que julgar pertinentes, e que forem necessários para a homologação a que se refere o subitem 95.1, que poderão ser arquivados por meio de cópias físicas, microfilme ou gravação por processo eletrônico de imagens. . [178]

117.1. No termo de conciliação e de mediação serão indicados os documentos de identificação apresentados pelas partes e os que forem pertinentes para a solução do conflito, com anotação do número de ordem e do classificador utilizado para seu arquivamento, ou da forma de localização se forem arquivados por microfilme ou gravação por processo eletrônico de imagens.

117.2. Na remessa ao Juiz competente para a homologação será certificado, pelo responsável pela delegação ou preposto autorizado, que as cópias dos documentos que instruírem termo de conciliação ou de mediação correspondem aos que foram apresentados pelas partes.

118. Os serviços notariais e de registro observarão o prazo mínimo de 5 (cinco) anos para arquivamento dos documentos relativos a conciliação e mediação.

118.1. Não subsistirá a obrigatoriedade de conservação dos documentos microfilmados ou gravados por processo eletrônico de imagens.

[178] Proc. CG 2022/16159

Subseção VII

Dos Emolumentos

119. Enquanto não for editada lei específica relativa aos emolumentos, aplicar-se-á às conciliações e às mediações extrajudiciais a tabela referente ao menor valor cobrado na lavratura de escritura pública sem valor econômico.

119.1. Os emolumentos previstos no *caput* deste item referem-se a uma sessão de até 60 (sessenta) minutos e neles será incluído o valor de uma via do termo de conciliação e de mediação para cada uma das partes.

119.2. Se excedidos os 60 (sessenta) minutos mencionados no parágrafo anterior ou se forem necessárias sessões extraordinárias para a obtenção de acordo, serão cobrados emolumentos proporcionais ao tempo excedido, na primeira hipótese, e relativos a cada nova sessão de conciliação ou de mediação, na segunda hipótese, mas, em todo caso, poderá o custo ser repartido *pro rata* entre as partes, salvo se transigirem de forma diversa.

119.3. Será considerada sessão extraordinária aquela não prevista no agendamento.

120. É vedado aos serviços notariais e de registro receber das partes qualquer vantagem referente à sessão de conciliação ou de mediação, exceto os valores relativos aos emolumentos e despesas de notificação.

121. Na hipótese de o arquivamento do requerimento ocorrer antes da sessão de conciliação ou de mediação, 75% (setenta e cinco por cento) do valor recebido a título emolumentos será restituído ao requerente mediante recibo, com arquivamento do contrarrecibo, assinado pelo requerente, em classificador próprio.

121.1. As despesas de notificação não serão restituídas, salvo se ocorrer desistência do pedido antes da realização do ato.

122. Todos os termos de conciliação e de mediação contarão com selo

digital e com a cota dos emolumentos mediante indicação das parcelas componentes e de seu valor total.

123. Deverá ser utilizado selo digital nos termos de conciliação e de mediação e para a restituição de emolumentos a que se refere o item 121, em conformidade com as normas relativas ao selo.

124. Com base no art. 169, § 2º, do Código de Processo Civil, os serviços notariais e de registro realizarão sessões não remuneradas de conciliação e de mediação para atender demandas de gratuidade, como contrapartida da autorização para prestar o serviço.

124.1. As audiências não remuneradas não poderão ser inferiores a 10% da média semestral das sessões realizadas pelo serviço extrajudicial, considerados os períodos de janeiro a junho e de julho a dezembro, nem inferior ao percentual fixado para as câmaras privadas.

Subseção VIII

Das Disposições Finais

125. É vedado aos serviços notariais e de registro estabelecer, em documentos por eles expedidos, cláusula de compromisso de conciliação ou de mediação extrajudicial.

126. Aplica-se o disposto no art. 132, *caput,* e § 1º, do Código Civil à contagem dos prazos.

SEÇÃO VIII[179]

DO TRATAMENTO E PROTEÇÃO DOS DADOS PESSOAIS

127. O regime estabelecido pela Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018,

[179] Prov. CG 23/2020

será observado em todas as operações de tratamento realizadas pelas delegações dos serviços extrajudiciais de notas e de registro a que se refere o art. 236 da Constituição Federal, independentemente do meio ou do país onde os dados sejam armazenados e tratados, ressalvado o disposto no art. 4º daquele estatuto.

127.1. Deverão ser cumpridas as disposições previstas na LGPD e nas diretrizes, nos regulamentos, nas normas, nas orientações e nos procedimentos expedidos pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados Pessoais, com base nas competências previstas no artigo 55-J da referida lei.[180]

127.2. O cumprimento das disposições desta Seção não prejudica a aplicação das normas sobre prevenção à lavagem de dinheiro e financiamento do terrorismo previstas no Capítulo I do Título II do Livro II do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra).[181]

128. No tratamento dos dados pessoais, os responsáveis pelas delegações dos serviços extrajudiciais de notas e de registro deverão observar os objetivos, fundamentos e princípios previstos nos arts. 1º, 2º e 6º da Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018.

129. Os responsáveis pelas delegações dos serviços extrajudiciais de notas e de registro, na qualidade de titulares, interventores ou interinos, são controladores no exercício da atividade típica registral ou notarial e responsáveis pelas decisões referentes ao tratamento dos dados pessoais.[182]

129.1. Os administradores dos operadores nacionais de registros públicos e de centrais de serviços compartilhados são controladores para fins da legislação de proteção de dados pessoais.[183]

[180] Prov. CG 16/2025
[181] Prov. CG 16/2025
[182] Prov. CG 16/2025
[183] Prov. CG 16/2025

130. O tratamento de dados pessoais destinado à prática dos atos inerentes ao exercício dos respectivos ofícios será promovido de forma a atender à finalidade da prestação do serviço, na persecução do interesse público, e com os objetivos de executar as competências legais e desempenhar atribuições legais e normativas dos serviços públicos delegados.[184]

130.1 Consideram-se inerentes ao exercício dos ofícios os atos praticados nos livros mantidos por força de previsão nas legislações específicas, incluídos os atos de inscrição, transcrição, registro, averbação, anotação, escrituração de livros de notas, reconhecimento de firmas, autenticação de documentos; as comunicações para unidades distintas, visando as anotações nos livros e atos nelas mantidos; os atos praticados para a escrituração de livros previstos em normas administrativas; as informações e certidões; os atos de comunicação e informação para órgãos públicos e para centrais de serviços eletrônicos compartilhados que decorrerem de previsão legal ou normativa.

130.2. Na implementação dos procedimentos de tratamento de dados, o responsável pela serventia extrajudicial deverá verificar o porte da sua serventia e classificá-la, de acordo com o Capítulo I do Título I do Livro IV da Parte Geral do Código Nacional de Normas, da Corregedoria Nacional de Justiça (Classe I, II ou III), e observadas as regulamentações da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), fazer a adequação à legislação de proteção de dados conforme o volume e a natureza dos dados tratados, de forma proporcional à sua capacidade econômica e financeira para aporte e custeio de medidas técnicas e organizacionais.[185]

131. O tratamento de dados pessoais destinados à prática dos atos inerentes ao exercício dos ofícios notariais e registrais, no cumprimento de obrigação legal ou normativa, independe de autorização específica da pessoa natural que deles for titular.

[184] Prov. CG 16/2025
[185] Prov. CG 16/2025

131.1. O tratamento de dados pessoais decorrente do exercício do gerenciamento administrativo e financeiro promovido pelos responsáveis pelas delegações será realizado em conformidade com os objetivos, fundamentos e princípios decorrentes do exercício da delegação mediante outorga a particulares.

131.2. O livre acesso aos dados pessoais será restrito ao titular dos dados, mediante consulta facilitada e gratuita quanto à forma e duração do tratamento, bem como à integralidade das informações.[186]

131.3. As informações fornecidas em atendimento ao direito de acesso deverão conter advertência de que não se trata de certidão dotada de fé pública.[187]

132. Para o tratamento dos dados pessoais os responsáveis pelas delegações dos serviços extrajudiciais de notas e de registro, sob sua exclusiva responsabilidade, poderão nomear operadores integrantes e operadores não integrantes do seu quadro de prepostos, desde que na qualidade de prestadores terceirizados de serviços técnicos.

132.1. Os prepostos e os prestadores terceirizados de serviços técnicos deverão ser orientados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018, e manifestar a sua ciência, por escrito, mediante cláusula contratual ou termo autônomo a ser arquivado em classificador próprio.

132.2. Os responsáveis pelas delegações dos serviços extrajudiciais de notas e de registro orientarão todos os seus operadores sobre as formas de coleta, tratamento e compartilhamento de dados pessoais a que tiverem acesso, bem como sobre as respectivas responsabilidades, e arquivarão, em classificador próprio, as orientações transmitidas por escrito e a comprovação da ciência pelos destinatários.

[186] Prov. CG 16/2025
[187] Prov. CG 16/2025

132.3. Compete aos responsáveis pelas delegações dos serviços extrajudiciais de nota e de registro verificar o cumprimento, pelos operadores prepostos ou terceirizados, do tratamento de dados pessoais conforme as instruções que fornecer e as demais normas sobre a matéria.

132.4. A orientação aos operadores, e qualquer outra pessoa que intervenha em uma das fases de coleta, tratamento e compartilhamento abrangerá, ao menos:

I - as medidas de segurança, técnicas e administrativas, aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito;

II - a informação de que a responsabilidade dos operadores prepostos, ou terceirizados, e de qualquer outra pessoa que intervenha em uma das fases abrangida pelo fluxo dos dados pessoais, subsiste mesmo após o término do tratamento.

132.5. Os responsáveis pelas delegações dos serviços extrajudiciais de notas e de registro realizarão treinamentos para implementação da cultura de privacidade e proteção de dados pessoais, bem como para a capacitação de todos os envolvidos no tratamento dos dados pessoais sobre os novos controles, processos e procedimentos, devendo:[188]

I - capacitar todos os trabalhadores da serventia a respeito dos procedimentos de tratamento de dados pessoais;

II - realizar treinamentos com todos os novos trabalhadores;

III - manter treinamentos regulares, de forma a reciclar o conhecimento sobre o assunto e atualizar os procedimentos adotados, sempre que necessário;

IV - organizar, por meio do encarregado e eventual equipe de apoio,

[188] Prov. CG 16/2025

programa de conscientização a respeito dos procedimentos de tratamento de dados, que deverá atingir todos os trabalhadores;

V - manter os comprovantes da participação em cursos, conferências, seminários ou qualquer modo de treinamento proporcionado pelo controlador aos operadores e ao encarregado, com indicação do conteúdo das orientações transmitidas.

132.5.1. O responsável pela serventia extrajudicial poderá solicitar apoio à entidade de classe para capacitação de seus prepostos.[189]

133. Cada unidade dos serviços extrajudiciais de notas e de registro deverá manter um encarregado que atuará como canal de comunicação entre o controlador, os titulares dos dados e a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD).

133.1. Os responsáveis pelas delegações dos serviços extrajudiciais de notas e de registro poderão nomear encarregado integrante do seu quadro de prepostos, ou prestador terceirizado de serviços técnicos, pessoa física ou jurídica, desde que apto ao exercício da função.[190]

133.2. As serventias classificadas como “Classe I” e “Classe II” poderão designar encarregado de maneira conjunta.[191]

133.3. A nomeação e contratação do encarregado de Proteção de Dados Pessoais pelas serventias será de livre escolha do responsável pela delegação dos serviços extrajudiciais de notas e de registro, podendo, eventualmente, ser realizada de forma conjunta.[192]

133.4. Não há óbice para a contratação independente de um mesmo encarregado por serventias de qualquer classe, desde que demonstrável a inexistência de conflito na cumulação de funções

[189] Prov. CG 16/2025
[190] Prov. CG 16/2025
[191] Prov. CG 16/2025
[192] Prov. CG 16/2025

e a manutenção da qualidade dos serviços prestados.[193]

133.5. Poderão ser nomeados como encarregados prestadores de serviços técnicos com remuneração integralmente paga, ou subsidiada, pelas entidades representativas de classe.[194]

133.6. A nomeação do encarregado será promovida mediante contrato escrito, a ser arquivado em classificador próprio, de que participarão o controlador na qualidade de responsável pela nomeação e o encarregado.[195]

133.7. A nomeação de encarregado não afasta o dever de atendimento pelo responsável pela delegação dos serviços extrajudiciais de notas e de registro, quando for solicitado pelo titular dos dados pessoais.[196]

133.8. A atividade de orientação dos prepostos e prestadores de serviços terceirizados sobre as práticas a serem adotadas em relação à proteção de dados pessoais, desempenhada pelo encarregado, não afasta igual dever atribuído aos responsáveis pelas delegações dos serviços extrajudiciais de notas e de registro.[197]

133.9 Os responsáveis pelas delegações dos serviços extrajudiciais de notas e de registro manterão em suas unidades:[198]

I - sistema de controle do fluxo abrangendo a coleta, tratamento, armazenamento e compartilhamento de dados pessoais, até a restrição de acesso futuro;

II - política de privacidade que descreva os direitos dos titulares de dados pessoais, de modo claro e acessível, os tratamentos realizados e a sua finalidade;

[193] Prov. CG 16/2025
[194] Prov. CG 16/2025
[195] Prov. CG 16/2025
[196] Prov. CG 16/2025
[197] Prov. CG 16/2025
[198] Prov. CG 16/2025

III - canal de atendimento adequado para informações, reclamações e sugestões ligadas ao tratamento de dados pessoais, com fornecimento de formulários para essa finalidade.

134. A política de privacidade e o canal de atendimento aos usuários dos serviços extrajudiciais deverão ser divulgados por meio de cartazes afixados nas unidades e avisos nos sítios eletrônicos mantidos pelas delegações de notas e de registro, de forma clara e que permita a fácil visualização e o acesso intuitivo.

134.1 A critério dos responsáveis pelas delegações, a política de privacidade e a identificação do canal de atendimento também poderão ser divulgados nos recibos entregues para as partes solicitantes dos atos notariais e de registro.

135. O mapeamento de dados consiste na atividade de identificar o banco de dados da serventia, os dados pessoais objeto de tratamento e o seu ciclo de vida, incluindo todas as operações de tratamento a que estão sujeitos, como a coleta, o armazenamento, o compartilhamento, o descarte e quaisquer outras operações às quais os dados pessoais estejam sujeitos.[199]

135.1. O produto final da atividade de mapeamento será denominado “Inventário de Dados Pessoais”, devendo o responsável pela delegação:[200]

I - identificar formas de obtenção dos dados pessoais, do tratamento interno e do seu compartilhamento nas hipóteses em que houver determinação legal ou normativa;

II - efetuar os registros de tratamentos de dados pessoais contendo, entre outras, informações sobre:

1 - finalidade do tratamento;

2 - base legal ou normativa;

3 - descrição dos titulares;

4 - categoria dos dados que poderão ser pessoais, pessoais

[199] Prov. CG 16/2025

[200] Prov. CG 16/2025

sensíveis ou anonimizados, com alerta específica para os dados sensíveis;

5 - categorias dos destinatários;

6 - prazo de conservação;

7 - identificação dos sistemas de manutenção de bancos de dados e do seu conteúdo;

8 - medidas de segurança adotadas;

9 - obtenção e arquivamento das autorizações emitidas pelos titulares para o tratamento dos dados pessoais, nas hipóteses em que forem exigíveis;

10 - política de segurança da informação;

11 - planos de respostas a incidentes de segurança com dados pessoais.

136. Os registros serão elaborados de forma individualizada para cada ato inerente ao exercício do ofício, ou para cada ato, ou contrato, decorrente do exercício do gerenciamento administrativo e financeiro da unidade que envolva a coleta, tratamento, armazenamento e compartilhamento de dados pessoais.

137. Os sistemas de controle de fluxo abrangendo coleta, tratamento, armazenamento e compartilhamento de dados pessoais deverão proteger contra acessos não autorizados e situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou difusão, e permitir, quando necessário, a elaboração dos relatórios de impacto previstos no inciso XVII do art. 5º e nos arts. 32 e 38 da Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018, os quais deverão atender as seguintes instruções:[201]

I - adotar metodologia que resulte na indicação de medidas, salvaguardas e mecanismos de mitigação de risco;

II - elaborar o documento previamente ao contrato ou convênio que seja objeto da avaliação feita por meio do Relatório;

III - franquear, a título de transparência, aos afetados a possibilidade de se manifestarem a respeito do conteúdo;

IV - elaborar o documento previamente à adoção de novos procedimentos ou novas tecnologias.

[201] Prov. CG 16/2025

137.1. Serventias “Classe I” e “Classe II” poderão adotar modelo simplificado de Relatório de Impacto conforme orientações da CPD/CN/CNJ para a simplificação do documento. Na ausência de metodologia simplificada, adotar-se-á o Relatório completo.[202]

137.2. Serventias “Classe III” adotarão o modelo completo de Relatório de Impacto, conforme instruções metodológicas da CPD/CN/CNJ.[203]

138. As entidades representativas de classe poderão fornecer formulários e programas de informática para o registro do controle de fluxo, abrangendo coleta, tratamento, armazenamento e compartilhamento de dados pessoais, adaptados para cada especialidade dos serviços extrajudiciais de notas e de registro.

138.1. Os sistemas de controle de fluxo, abrangendo coleta, tratamento, armazenamento e compartilhamento de dados pessoais, serão mantidos de forma exclusiva em cada uma das unidades dos serviços extrajudiciais de notas e de registro, sendo vedado o compartilhamento dos dados pessoais sem autorização específica, legal ou normativa.

138.2. Os sistemas utilizados para o tratamento e armazenamento de dados pessoais deverão atender aos requisitos de segurança, aos padrões de boas práticas e de governança e aos princípios gerais previstos na Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018, e demais normas regulamentares.

139. O plano de resposta a incidentes de segurança com dados pessoais deverá prever a comunicação ao titular, à Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), ao Juiz Corregedor Permanente e à Corregedoria Geral da Justiça, no prazo máximo de 48 horas úteis, contadas a partir do seu conhecimento, com esclarecimento da natureza do incidente e das medidas adotadas para a apuração das suas causas e a mitigação de novos riscos e dos impactos causados aos titulares dos dados. [204]

[202] Prov. CG 16/2025
[203] Prov. CG 16/2025
[204] Prov. CG 16/2025

139.1. Os incidentes de segurança com dados pessoais serão imediatamente comunicados pelos operadores ao controlador.

140. A anonimização de dados pessoais para a transferência de informações para as Centrais Eletrônicas de Serviços Compartilhados, órgãos públicos, ou outro destinatário, será efetuada em conformidade com os critérios técnicos previstos no art. 12, e seus parágrafos, da Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018.[205]

141. Os titulares terão livre acesso aos dados pessoais, mediante consulta facilitada e gratuita que poderá abranger a exatidão, clareza, relevância, atualização, a forma e duração do tratamento e a integralidade dos dados pessoais.

142. O livre acesso é restrito ao titular dos dados pessoais e poderá ser promovido mediante informação verbal ou escrita, conforme for solicitado.

142.1 Na informação, que poderá ser prestada por meio eletrônico, seguro e idôneo para esse fim, ou por documento impresso, deverá constar a advertência de que foi entregue ao titular dos dados pessoais, na forma da Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018, e que não produz os efeitos de certidão e, portanto, não é dotada de fé pública para prevalência de direito perante terceiros.

143. As certidões e informações sobre o conteúdo dos atos notariais e de registro, para efeito de publicidade e de vigência, serão fornecidas mediante remuneração por emolumentos, ressalvadas as hipóteses de gratuidade previstas em lei específica.

144. Para a expedição de certidão ou informação restrita ao que constar nos indicadores e índices pessoais poderá ser exigido o fornecimento, por escrito, da identificação do solicitante e da finalidade da solicitação.

144.1 Igual cautela poderá ser tomada quando forem solicitadas certidões ou informações em bloco, ou agrupadas, ou segundo critérios não usuais de pesquisa, ainda que relativas a registros e atos notariais envolvendo titulares distintos de dados pessoais.

[205] Prov. CG 16/2025

144.2 Serão negadas, por meio de nota fundamentada, as solicitações de certidões e informações formuladas em bloco, relativas a registros e atos notariais relativos ao mesmo titular de dados pessoais ou a titulares distintos, quando as circunstâncias da solicitação indicarem a finalidade de tratamento de dados pessoais, pelo solicitante ou outrem, de forma contrária aos objetivos, fundamentos e princípios da Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018.

144.3 Os itens 144 a 144.2 deste Provimento incidem na expedição de certidões e no fornecimento de informações em que a anonimização dos dados pessoais for reversível, observados os critérios técnicos previstos no art. 12, e seus parágrafos, da Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018.

144.4 As certidões, informações e interoperabilidade de dados pessoais com o Poder Público, nas hipóteses previstas na Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018, e na legislação e normas específicas, não se sujeitam ao disposto nos itens 144 a 144.3 deste Provimento.

145. Será exigida a identificação do solicitante para as informações, por via eletrônica, que abranjam dados pessoais, salvo se a solicitação for realizada por responsável pela unidade, ou seu preposto, na prestação do serviço público delegado.

146. A retificação de dado pessoal constante em registro e em ato notarial deverá observar o procedimento, extrajudicial ou judicial, previsto na legislação ou em norma específica.

147. Os responsáveis pelas delegações dos serviços extrajudiciais de notas e de registro não se equiparam a fornecedores de serviços ou produtos para efeito de portabilidade de dados pessoais, mediante solicitação por seus titulares, prevista no inciso V do art. 18 da Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018.

148. A inutilização e a eliminação de documentos em conformidade com a Tabela de Temporalidade de Documentos prevista na Seção I do Capítulo I do Título II do Livro III da Parte Geral do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de

Justiça (CNN/CN/CNJ-Extra) serão promovidas de forma a impedir a identificação dos dados pessoais neles contidos.[206]

148.1 A inutilização e eliminação de documentos não afasta os deveres previstos na Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018, em relação aos dados pessoais que remanescerem em índices, classificadores, indicadores, banco de dados, arquivos de segurança ou qualquer outro modo de conservação adotado na unidade dos serviços extrajudiciais de notas e de registro.

149. É vedado aos responsáveis pelas delegações de notas e de registro, aos seus prepostos e prestadores de serviço terceirizados, ou qualquer outra pessoa que deles tenha conhecimento em razão do serviço, transferir ou compartilhar com entidades privadas dados a que tenham acesso, salvo mediante autorização legal ou normativa.

149.1 As transferências, ou compartilhamentos, de dados pessoais para as Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, incluídos os relativos aos sistemas de registro eletrônico sob a sua responsabilidade, serão promovidas conforme os limites fixados na legislação e normas específicas.

150. O compartilhamento de dados com centrais de serviços eletrônicos compartilhados é compatível com a proteção de dados pessoais, devendo as centrais observar a adequação, necessidade e persecução da finalidade dos dados a serem compartilhados, bem como a maior eficiência e conveniência dos serviços registrais ou notariais ao cidadão.[207]

150.1. Deve ser priorizada a descentralização das bases de dados entre a central de serviços eletrônicos compartilhados e as delegações de serviços extrajudiciais de notas e de registro por meio do acesso direto pelas centrais às informações necessárias para a finalidade perseguida, evitando-se a transferência de bases de dados, a não ser quando indispensável para atender aos objetivos das centrais

[206] Proc. CG 2022/16159 e Prov. CG 16/2025
[207] Prov. CG 16/2025

ou nos casos em que o volume de requisições ou outro aspecto técnico prejudiquem a eficiência da prestação do serviço.[208]

150.2. Revogado.[209]

151. O compartilhamento de dados com órgãos públicos pressupõe lei ou ato normativo do órgão solicitante, ou convênio ou outro instrumento formal com objeto compatível com as atribuições e competências legais da atividade notarial e registral.[210]

151.1. O compartilhamento deverá ser oferecido na modalidade de fornecimento de acesso a informações específicas adequadas, necessárias e proporcionais ao atendimento das finalidades presentes na política pública perseguida pelo órgão, observando-se os protocolos de segurança da informação e evitando-se a transferência de bancos de dados, a não ser quando estritamente necessária para a persecução do interesse público.[211]

151.2. Caso o registrador ou o notário entenda haver desproporcionalidade na solicitação de compartilhamento de dados pelo órgão público, deverá consultar a Corregedoria Nacional de Justiça, no prazo de 24 horas, oferecendo suas razões, à luz do disposto neste artigo.[212]

152. A serventia deverá revisar e adequar todos os contratos que envolvam as atividades de tratamento de dados pessoais às normas de privacidade e proteção de dados pessoais, considerando a responsabilização dos agentes de tratamento prevista na lei, mediante:[213]

I - revisão de todos os contratos celebrados com os seus empregados, incluindo a obrigatoriedade de respeito às normas de privacidade e proteção de dados nos contratos ou em regulamentos internos;

II - revisão dos modelos existentes de minutas de contratos e convênios

[208] Prov. CG 16/2025
[209] Prov. CG 16/2025
[210] Prov. CG 16/2025
[211] Prov. CG 16/2025
[212] Prov. CG 16/2025
[213] Prov. CG 16/2025

externos, que envolvam atividades de tratamento de dados pessoais, incluindo compartilhamento de dados;

III - elaboração de “Termos de Tratamento de Dados Pessoais” para assinatura com os operadores, sempre que possível, incluindo as informações sobre quais dados pessoais são tratados, quem são os titulares dos dados tratados, para quais finalidades e quais são os limites do tratamento;

IV - inclusão de cláusulas de descarte de dados pessoais nos contratos, convênios e instrumentos congêneres, conforme os parâmetros da finalidade (pública) e as necessidades acima indicadas;

V - elaboração de orientações e procedimentos para as contratações futuras, no intuito de deixá-los em conformidade com a lei de regência;

VI - criação de procedimentos de auditoria regulares para realizar a gestão de terceiros com quem houver o compartilhamento de dados pessoais.

153. Os responsáveis pelas serventias extrajudiciais deverão exigir de seus fornecedores de tecnologia, de automação e de armazenamento a adequação às exigências da LGPD quanto aos sistemas e programas de gestão de dados internos utilizados.[214]

154. Nas hipóteses voltadas às particularidades das diferentes especialidades dos serviços extrajudiciais, deverão ser observadas as diretrizes dispostas nas Seções XI a XV do Capítulo I do Título VI do Livro I da Parte Geral do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra).[215]

[214] Prov. CG 16/2025
[215] Prov. CG 16/2025

CAPÍTULO XX[1]

DO REGISTRO DE IMÓVEIS

SEÇÃO I[2]

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

1. O Registro de Imóveis é atividade exercida em caráter privado por profissionais do Direito, mediante delegação do Poder Judiciário, outorgada por meio de concurso público de provas e títulos, e está sujeito ao regime jurídico e procedimentos estabelecidos na Constituição Federal, na legislação e nos atos normativos que definem sua competência, atribuições, organização e funcionamento.

2. Ao Oficial do Registro de Imóveis cumpre prestar os serviços a seu cargo de modo adequado, observando rigorosamente os deveres próprios da delegação pública em que está investido, a fim de garantir a autenticidade, publicidade, segurança, disponibilidade e eficácia dos atos jurídicos constitutivos, translativos ou extintivos de direitos reais sobre imóveis e atividades correlatas.

3. Serviço prestado de modo adequado é o que atende ao interesse público e corresponde às exigências de qualidade, continuidade, regularidade, eficiência, atualidade, generalidade, modicidade, cortesia e segurança.

4. Entende-se por atualidade do serviço o uso de métodos, instalações e equipamentos que correspondam a padrões de modernidade e avanço tecnológico, bem como a sua ampliação, na medida das necessidades dos usuários e em apoio ao labor jurídico do registrador e seus prepostos.

5. Para os fins do disposto no item anterior, os Oficiais de Registro de Imóveis adotarão boas práticas de governança, observadas as normas vigentes.

6. Em prol da eficiência na prestação do serviço público delegado, o Oficial do Registro de Imóveis deverá adotar soluções visando a celeridade e rapidez ao trâmite

[1] Provs. CG 37/2013 e 56/2019
[2] Prov. CGJ 11/2013 e Prov. CG 37/2013

da documentação a seu cargo, liberando-a em prazos inferiores aos máximos assinalados.

7. Os oficiais de Registro de Imóveis gozam de independência jurídica ao interpretar disposição legal ou normativa no exercício de suas funções. A responsabilização pelos danos causados a terceiros, na prática de atos próprios da serventia, independe da responsabilidade administrativa.

8. Quando a tramitação do título depender de informações disponíveis na própria unidade de serviço ou em serviços de informações de órgãos oficiais publicadas na internet, deverá o Oficial obtê-las e certificar a fonte que acessou, evitando-se a devolução do título para cumprimento de exigências. Havendo incidência de taxas ou emolumentos, o pagamento deverá ser feito na retirada do título, desde que a busca das informações onerosas tenha sido previamente autorizada pelo apresentante.

8.1. Quando for requerida a prática de ato com base em título físico que tenha sido registrado, digitalizado ou armazenado, em outra serventia inclusive, será dispensada a reapresentação e bastará referência a ele ou a apresentação de certidão.[3]

8.2. No caso das averbações de que trata o § 1º do art. 246 da Lei n. 6.015/1973, o oficial poderá providenciar, preferencialmente por meio eletrônico, a requerimento e à custa do interessado, os documentos comprobatórios necessários junto às autoridades competentes.[4]

SEÇÃO II[5]

DAS ATRIBUIÇÕES

9. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:[6]

[3] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 221, § 4º (Lei 14.382, art. 11).
[4] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 246, § 1º (Lei 14.382, art. 11).
[5] Prov. CG 37/2013
[6] Prov. CGJ 11/2013.

a) o registro de:

1. instituição de bem de família[7] (Livros 2 e 3);
2. hipotecas legais, judiciais e convencionais (Livro 2);
3. contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada[8] e/ou para fins de exercício de direito de preferência na sua aquisição[9] (Livro 2);
4. penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles (Livro 3);
5. servidões em geral (Livro 2);
6. usufruto e uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família (Livro 2);
7. rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade (Livro 2);
8. contratos de compromissos de compra e venda, de permuta e de dação em pagamento, de cessão ou promessa de cessão destes, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações (Livro 2);
9. enfiteuse (Livro 2);
10. anticrese (Livro 2);
11. convenções antenupciais e das escrituras públicas que regulem regime de bens dos companheiros na união estável (Livro 3);
12. cédulas de crédito rural[10] (Livro 3);
13. cédulas de crédito industrial, à exportação e comercial[11] (Livro 3);
14. contratos de penhor rural (Livro 3);
15. incorporações (Livro 2), instituições (Livro 2), e convenções de condomínio (Livro 3);
16. contrato de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais e de promessa de permuta, a que se refere a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Livro 2);[12]

[7] DL 3.200/41 e CC, arts. 1.711/1714.
[8] L. 6.649/79, art. 14.
[9] L. 6.649/79, arts. 24 e 25, § 1º.
[10] DL 167/67.
[11] DL 413/69; L. 6.313/75 e L. 6.840/80.
[12] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 167, I, 18 (Lei 14.382/2022, art. 11).

17. loteamentos urbanos e rurais e desmembramentos urbanos[13] (Livro 2);
18. contratos de promessa de compra e venda, cessão e promessa de cessão de terrenos loteados ou desmembrados na forma do Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não compreendidos no nº 3 da letra "b", deste item (Livro 2);
19. citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis (Livro 2);
20. fideicomisso (Livro 2);

NOTA: Nos termos do art. 1.951 e ss. do Código Civil, o fideicomisso somente será admitido em favor de herdeiros não concebidos ao tempo da morte do testador, ressalvadas sucessões ocorridas na vigência do Código Civil anterior. O fideicomisso deverá ser mencionado no próprio registro da sucessão.

21. julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem, inclusive nos casos de incorporações que resultarem em constituições de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores (Livro 2);
22. sentenças que, nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas de herança (Livro 2);
23. atos de entrega de legados de imóveis, formais de partilha e sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento, quando não houver partilha (Livro 2);

NOTA: A escritura pública de separação ou divórcio e a sentença de separação judicial, divórcio ou que anular o casamento só serão objeto de registro quando versar sobre a partilha de bens imóveis ou direitos reais registrários.[14]

24. arrematação e adjudicação em hasta pública (Livro 2);
25. dote (Livro 2);
26.sentenças declaratórias de usucapião (Livro 2);

[13] L. 6.766/79 e DL 58/37.
[14] Com. CGJ 12/82.

27. compra e venda, pura e condicional (Livro 2);
28. permuta e promessa de permuta (Livro 2);15
29. dação em pagamento (Livro 2);
30. transferência de imóvel à sociedade, quando integrar quota social (Livro 2);
31. doação entre vivos (Livro 2);
32. desapropriação amigável e sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização (Livro 2);
33. ato de tombamento definitivo de bens imóveis, requerido pelo órgão competente, federal, estadual ou municipal, do serviço de proteção ao patrimônio histórico e artístico;[16]
34. alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel;[17]
35. imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão;[18]
36. termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia;[19]
37. constituição do direito de superfície de imóvel urbano;[20]
38. contrato de concessão de direito real de uso[21];
39. da legitimação de posse ou da sua conversão em propriedade[22];
40. da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) [23];
41. da legitimação fundiária[24];
42. outros atos, fatos ou títulos previstos em lei ou cuja natureza como ato de registro em sentido estrito seja definida em ato normativo;[25]
43. contrato de pagamento por serviços ambientais, quando este estipular obrigações de natureza *propter rem* (Livro 2);[26]
44. ato de tombamento definitivo de bens imóveis, sem conteúdo financeiro, declarado por ato administrativo ou legislativo ou por decisão judicial (Livro 2);[27]

---

[15] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 167, I, 30 (Lei 14.382/2022, art. 11).
[16] DL 25/37, art. 13; L. 6.292/75; D. 13.426/79, arts.12, 133 e 139 e Prov. CGJ 7/84.
[17] L. 9.514/1997.
[18] L. 12.424/2011.
[19] MP. 2.220/2001.
[20] L. 10.257/2001.
[21] Prov. CG 51/2017
[22] Prov. CG 51/2017
[23] Prov. CG 51/2017
[24] Prov. CG 51/2017
[25] Prov. CG 51/2017
[26] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 167, I, 45 (Lei 14.382/2022, art. 11).
[27] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 167, I, 46 (Lei 14.382/2022, art. 11).

45. patrimônio rural em afetação em garantia (Livro 2).[28]

b) a averbação de:

1. convenções antenupciais, das escrituras públicas que regulem regime de bens na união estável e dos regimes de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges ou companheiros, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento ou ao contrato ou reconhecimento judicial da união estável;
2. extinção dos ônus e direitos reais, por cancelamento;
3. contratos de promessa de compra e venda, cessões e promessas de cessão a que alude o Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
4. mudança de denominação e de numeração dos prédios, edificação, reconstrução, demolição e desmembramento de imóveis;
5. casamento, da alteração de nome por casamento ou por separação judicial, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro e nas pessoas nele interessadas, inclusive a alteração do regime de bens e da união estável declarada judicialmente ou estabelecida por escritura pública registrada no Livro E do Registro Civil das Pessoas Naturais;
6. atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
7. cédulas hipotecárias; [29]
8. caução e cessão fiduciária de direitos reais relativos a imóveis;[30]
9. sentença de separação de dote;
10. restabelecimento da sociedade conjugal;
11. cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como constituição de fideicomisso;
12. decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou

[28] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 167, I, 47 (Lei 14.421/2022, art. 4º).
[29] DL 70/66, arts. 10 e 13.
[30] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 167, II, 8 (Lei 14.382/2022, art. 11).

títulos registrados ou averbados;

13. nomes dos logradouros, decretados pelo Poder Público, atuando o cartório de ofício, na forma dos itens 125 a 125.2;
14. escrituras públicas de separação, divórcio e dissolução de união estável, das sentenças de separação judicial, divórcio, nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro; [31]

NOTA: A escritura pública de separação, divórcio e dissolução de união estável, a sentença de separação judicial, divórcio, nulidade ou anulação de casamento será objeto de averbação, quando não decidir sobre a partilha de bens dos cônjuges, ou apenas afirmar permanecerem estes, em sua totalidade, em comunhão, atentando-se, neste caso, para a mudança de seu caráter jurídico, com a dissolução da sociedade conjugal[32] e surgimento do condomínio "pro indiviso".[33]

15. rerratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros;[34]
16. transformação, fusão, cisão e incorporação de sociedades;[35]
17. arquivamento de documentos comprobatórios de inexistência de débitos para com a Previdência Social;[36]
18. indisponibilidade dos bens que constituem reservas técnicas das Companhias Seguradoras; [37]
19. processo de tombamento de bens imóveis e seu eventual cancelamento, sem conteúdo financeiro;[38]
20. restrições próprias dos imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural, por forma diversa do tombamento, em decorrência

[31] L. 6.850/80.
[32] CC, art. 267.
[33] CC, arts. 623 e segs. e Com. CGJ 12/82.
[34] L. 6.941/81.
[35] L. 6.404/76, arts. 220, CC, arts. 1.116/1.122.
[36] DL 1.958/82 e L. 7.526/86.
[37] DL 73/66, arts. 84 e 85, parágrafo único e Prov. CGJ 5/84.
[38] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 167, II, 36 (Lei 14.382/2022, art. 11).

de ato administrativo ou legislativo ou decisão judicial específicos; [39]

21. restrições próprias dos imóveis situados na vizinhança dos bens tombados ou reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural;[40]
22. certidão expedida com amparo no artigo 828 do Código de Processo Civil;[41]
23. ordens judiciais e administrativas que determinem indisponibilidades de bens;[42]
24. contrato de locação, para fins do exercício do direito de preferência;[43]
25. Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos ao regime fiduciário;[44]
26. notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;[45]
27. extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;[46]
28. extinção do direito de superfície do imóvel urbano;[47]
29. cessão do crédito com garantia real sobre imóvel, ressalvado o disposto na Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 167, II, 35;[48]
30. destaque de imóvel de gleba pública originária;[49]
31. auto de demarcação urbanística;[50]
32. extinção da legitimação de posse;[51]
33. extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;[52]
34. extinção da concessão de direito real de uso;[53]
35. sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição nos termos do disposto no art. 31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado, instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário, ressalvado o disposto na

[39] Prov. CGJ 21/2007.
[40] Prov. CGJ 21/2007.
[41] Prov. CGJ 22/2010 e Proc. CG 2022/16159.
[42] Prov. CGJ 26/2010 e Prov. CGJ 13/2012.
[43] L. 8.245/1991.
[44] L. 9.514/1997.
[45] L. 10.257/2001.
[46] L. 10.257/2001.
[47] L. 10.257/2001.
[48] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 167, II, 21 (Lei 14.382/2022, art. 11).
[49] L. 11.952/2009.
[50] L. 11.977/2009.
[51] L. 12.424/2011.
[52] L. 12.424/2011.
[53] L. 12.424/2011.

Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 167, II, 35;[54]

36. vínculo de área à Cota de Reserva Ambiental – CRA.[55]
37. instrumento ou termo de instituição da servidão ambiental.[56]
38. número de inscrição do imóvel rural no Sistema Paulista de Cadastro Ambiental Rural – SICAR-SP ou Cadastro Ambiental Rural - CAR.[57]
39. informação de classificação da área, pela CETESB, como Área Contaminada sob Investigação (ACI);[58]
40. informação de classificação da área, pela CETESB, como Área Contaminada com Risco Confirmado (ACRi);[59]
41. informação de classificação da área, pela CETESB, como Área Reabilitada para o Uso Declarado (AR);[60]
42. da certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários.*[61]*
43. do termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado e do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização. *[62]*
44. existência dos penhores previstos na Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 178, de ofício, sem conteúdo financeiro, por ocasião do registro no Livro 3 – Auxiliar, em relação a imóveis: *(a)* de titularidade do devedor pignoratício; ou *(b)* objeto de contratos registrados no Livro 2 – Registro Geral;[63]

[54] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 167, II, 30 (Lei 14.382/2022, art. 11).
[55] Provs. CGJ 36/2013 e 37/2013.
[56] Provs. CGJ 36/2013 e 37/2013.
[57] Provs. CGJ 36/2013, 37/2013 e 09/2016.
[58] Decreto Estadual nº 59.263/2013, art. 30, V.
[59] Decreto Estadual nº 59.263/2013, art. 41, III e § 1º.
[60] Lei Estadual 13.577/2009, art. 27, II e § 2º, e Decreto Estadual nº 59.263/2013, art. 54, II e § 2º.
[61] Prov. CG 51/2017
[62] Prov. CG 51/2017
[63] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 167, II, 34 (Lei 14.382/2022, art. 11).

45. cessão de crédito ou sub-rogação de dívida decorrentes de transferência do financiamento com garantia real sobre imóvel, nos termos do disposto no Capítulo II-A da Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997;[64]

46. demais atos previstos em lei, as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel.[65]

10**.** Todos os atos enumerados no item acima são obrigatórios e deverão ser efetuados no cartório da situação do imóvel, observado o seguinte: [66]

I – se desde logo for possível abrir a matrícula, esta providência será tomada no cartório da atual situação do imóvel, ainda que o ato por lavrar seja uma averbação apenas;[67] nesta hipótese, é vedado fazer averbação no cartório de origem;

II – as averbações serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro (transcrição ou inscrição) a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição, sempre que a matrícula não puder ser aberta no cartório da atual situação do imóvel;[68] a impossibilidade de abrir-se matrícula no cartório da atual situação do imóvel deve ser justificada em nota devolutiva;

III – se a transcrição não possuir, desde logo, todos os elementos necessários para a abertura de matrícula, as averbações serão feitas no ofício anterior, à margem da transcrição ou da inscrição de origem;[69]

IV – para o imóvel situado em duas ou mais circunscrições, serão abertas matrículas em todos os relativos cartórios; as matrículas conterão remissões recíprocas, e os atos de registro e averbação serão praticados apenas no cartório da circunscrição em que estiver situada a maior área, averbando-se, sem conteúdo econômico, a circunstância no outro ofício de registro de imóveis; se a área for idêntica em todas as circunscrições, será adotado o mesmo procedimento, sempre com remissões recíprocas, mas fazendo-se os registros e as averbações no

[64] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 167, II, 35 (Lei 14.382/2022, art. 11).
[65] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 246, *caput* (Lei 14.382/2022, art. 11).
[66] Prov. 05/2023.
[67] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 169, I, primeira parte, c. c. art. 176, § 1º, I (Lei 14.382/2022, art. 11).
[68] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 169, I, primeira parte (Lei 14.382/2022, art. 11).
[69] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 169, I, primeira parte, c. c. art. 176, § 18 (Lei 14.382/2022, art. 11).

cartório de escolha do interessado, e averbada a circunstância no outro ofício de registro de imóveis, sem conteúdo financeiro;[70]

V – aberta uma matrícula no cartório da situação do imóvel, o oficial comunicará essa abertura ao cartório de origem, para o encerramento, de ofício, da matrícula ou transcrição anterior;[71]

VI – para prevenir duplicidade de matrículas decorrente da ausência de encerramento de matrícula, transcrição ou inscrição, no caso de desmembramento territorial ocorrido antes de 18 de dezembro de 2019, o novo cartório comunicará ao anterior, de ofício, não apenas a abertura de matrícula, como também, uma só vez, a lavratura de certidão;[72]

VII – para o registro do loteamento e do desmembramento que abranger imóvel localizado em mais de uma circunscrição imobiliária, será aberta matrícula da gleba em todos os relativos cartórios; por sua vez, as matrículas das unidades imobiliárias serão abertas no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estas estiverem situadas, procedendo-se às averbações remissivas;[73]

VIII – o registro e a averbação previstos na Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 167, I, 3 (cláusula de vigência em caso de alienação da coisa locada), e II, 16 (direito de preferência, em contrato de locação), serão efetuados no registro de imóveis da circunscrição onde o imóvel estiver matriculado, mediante apresentação de uma via do contrato assinado pelas partes, admitida a forma eletrônica e bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o do locador.[74]

10.1**.** O acesso ao fólio real de atos de transferência, desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais dependerá de apresentação de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RTT), ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos

[70] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 169, II e § 3º, I-III (Lei 14.382/2022, art. 11).
[71] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 169, IV (Lei 14.382/2022, art. 11); Prov. 89/2019, da Corregedoria Nacional de Justiça, art. 5º, *caput*.
[72] Prov. 05/2023 - Prov. 89/2019, da Corregedoria Nacional de Justiça, art. 5º, par. único.
[73] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 169, II e § 1º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[74] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 167, par. único (Lei 14.382, art. 11).

imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional estabelecida pelo INCRA, observados os prazos regulamentares.[75]

10.1.1**.** A descrição precária do imóvel rural, desde que identificável como corpo certo e localizável, não impede o registro de sua alienação ou oneração, salvo quando sujeito ao georreferenciamento ou, ainda, quando a transmissão implique atos de parcelamento ou unificação, hipóteses em que será exigida sua prévia retificação.

10.2**.** O memorial descritivo certificado pelo INCRA será arquivado em classificador próprio, com índice no qual haverá remissão à matrícula correspondente, podendo ser microfilmado, ou digitalizado.[76]

10.3**.** Para os fins e efeitos do parágrafo 2º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, uma vez apresentado o memorial descritivo segundo os ditames do parágrafo 3º do art. 176 e do parágrafo 3º do art. 225 da mesma lei, o registro de subsequente transferência da totalidade do imóvel independerá de novo memorial descritivo.[77]

10.4. Suprimido.[78]

10.4.1. Suprimido.[79]

10.5. A CETESB e qualquer responsável legal pelas áreas contaminadas devem proceder às averbações referidas nas alíneas 39, 40 e 41 do item 9, *b*,[80] que também poderão ser realizadas mediante provocação de qualquer pessoa.

10.5.1**.** A averbação prevista na alínea 39 do item 9, *b*, deve conter

[75] Prov. CGJ 21/2021.
[76] Prov. CGJ 9/2004.
[77] Prov. CGJ 9/2004.
[78] Prov. CGJ 25/2023
[79] Prov. CGJ 25/2023
[80] Lei Estadual 13.577/2009, arts. 13, 24, III e parágrafo único, e 27, II e § 2º; e Decreto Estadual nº 59.263/2013, arts. 18, 30, V, 41, III e § 1º, e 54, II e § 2º.

a informação da contaminação identificada.[81]

10.5.2. A averbação prevista na alínea 40 do item 9, *b*, deve conter a informação sobre os riscos identificados na Avaliação de Risco.[82]

10.5.3**.** A averbação prevista na alínea 41 do item 9, *b*, deve indicar o conteúdo do Termo de Reabilitação para o Uso Declarado, com menção expressa ao uso para o qual a AR foi reabilitada, além da localização e tempo de vigência das medidas de controle institucional e de engenharia implantadas.[83]

10.5.4. As averbações referidas nas alíneas 39, 40 e 41 do item 9, *b*,[84] serão feitas de ofício pelo Oficial do Registro de Imóveis, sem cobrança de emolumentos, quando do primeiro registro e por meio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), assim que implantados os mecanismos de fluxo de informações entre a Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo (SMA), a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (Cetesb) e a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp), definidos no Acordo de Cooperação Técnica que entre si celebraram.[85]

11**.** O desmembramento territorial posterior ao registro não exige sua repetição no novo cartório.[86]

12. Os atos relativos a vias férreas serão registrados na circunscrição imobiliária onde se situe o imóvel. [87]

12.1. A requerimento do interessado, o Oficial do Registro de imóveis da circunscrição a que se refere o *caput* deste item abrirá a matrícula

[81] Decreto Estadual nº 59.263/2013, art. 30, V.
[82] Decreto Estadual nº 59.263/2013, art. 41, III.
[83] Lei Estadual 13.577/2009, art. 27, § 1º, e Decreto Estadual nº 59.263/2013, art. 54, § 1º.
[84] Lei Estadual 13.577/2009, arts. 13, 24, III e parágrafo único, e 27, II e § 2º; e Decreto Estadual nº 59.263/2013, arts. 18, 30, V, 41, III e § 1º, e 54, II e § 2º.
[85] Provs. CGJ 36/2013 e 37/2013.
[86] L. 6.015/73, art. 170.
[87] Prov. CG 51/2017

da área correspondente, com base em planta, memorial descritivo e certidão atualizada da matrícula ou da transcrição do imóvel, caso exista, podendo a apuração do remanescente ocorrer em momento posterior.*[88]*

13. Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.[89]

SEÇÃO III[90]

DOS LIVROS, SUA ESCRITURAÇÃO E PROCESSO DO REGISTRO

Subseção I[91]

Disposições Gerais

14. Haverá no Registro de Imóveis, além dos livros comuns a todas as serventias, os seguintes:

a) Livro de Recepção de Títulos;
b) Livro nº 1 – Protocolo;
c) Livro nº 2 – Registro Geral;
d) Livro nº 3 – Registro Auxiliar;
e) Livro nº 4 – Indicador Real;
f) Livro nº 5 – Indicador Pessoal;
g) Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros.[92]

14.1**.** Os Livros 2, 3, 4, e 5 serão escriturados mecanicamente ou por processador de texto, na forma de fichas. O Livro de Recepção de Títulos e o Livro nº 1 (Protocolo) poderão ser escriturados eletronicamente em bases de dados relacionais, desde que contenham os requisitos previstos para o sistema de registro eletrônico (Lei nº 11.977/2009), devendo ser emitidos relatórios

[88] Prov. CG 51/2017
[89] L. 6.015/73, art. 168.
[90] Prov. CG 37/2013
[91] Prov. CG 37/2013
[92] L. 5.709/1991, art. 10.

impressos diários. Os livros 4, 5 e o Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros poderão adotar sistema informatizado de base de dados.

14.2. Entende-se por escrituração eletrônica a escrituração dos atos registrais em mídia totalmente eletrônica.

14.3. A migração para escrituração eletrônica será feita de forma gradativa, nos prazos e condições previstos na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, em seu regulamento e normas da Corregedoria Geral da Justiça, sempre atendidos os critérios de segurança da informação.

14.4. Até a implantação plena do sistema de registro eletrônico, a escrituração em meio eletrônico, sem impressão em papel, restringe-se aos indicadores reais e pessoais, controle de títulos contraditórios, certidões e informações registrais e ao cadastro de aquisições de imóveis rurais por estrangeiros, mantidos os demais livros na forma e modelos previstos na Lei nº 6.015/1973.

14.5. O Livro 2 de Registro Geral e o Livro 3 de Registro Auxiliar serão compostos por fichas, escrituradas nos termos do parágrafo único, do art. 173, da Lei nº 6.015/1973.

14.6. As fichas deverão ser escrituradas com esmero, arquivadas com segurança e, de preferência, em invólucros plásticos transparentes, vedada sua plastificação.

14.7**.** As fichas deverão possuir dimensões que permitam a extração de cópias reprográficas e facilitem o manuseio, a boa compreensão da sequência lógica dos atos e o arquivamento, podendo ser utilizadas cores distintas para facilitar sua visualização e inseridas figuras representativas do imóvel.

15. As fichas dos Livros n°s 2 e 3 deverão ser autenticadas pelo oficial ou quem o substitua. Os atos assinados pelo escrevente autorizado que os tenha praticado podem ser subscritos pelo oficial.

Subseção II[93]

Do Livro de Recepção de Títulos

16. No Livro de Recepção de Títulos serão lançados exclusivamente os títulos apresentados para exame e cálculo dos respectivos emolumentos, a teor do art. 12, parágrafo único, da Lei n° 6.015/73, os quais não gozam dos efeitos da prioridade.[94]

17**.** O Livro de Recepção de Títulos para exame e cálculo poderá ser escriturado eletronicamente e conterá colunas ou campos com, ao menos, os seguintes elementos:

a) número de ordem, que seguirá indefinidamente;
b) data da apresentação, apenas no primeiro lançamento diário;
c) nome do apresentante;
d) natureza formal do título;
e) data da devolução do título;
f) data da entrega ao interessado.

18. A recepção de títulos somente para exame e cálculo é excepcional e dependerá de requerimento escrito e expresso do interessado, a ser arquivado em pasta própria, onde declare ter ciência de que a apresentação do título na forma escolhida não implica prioridade e preferência dos direitos.[95]

18.1. A serventia poderá fornecer requerimento para preenchimento de claros.

19. Quando a apresentação de títulos for exclusivamente para exame e cálculo, os emolumentos devidos serão os correspondentes ao valor da prenotação, ficando vedada a cobrança de emolumentos pelos atos registrais futuros.

20**.** Deverá ser fornecido ao apresentante recibo-protocolo de todos os documentos ingressados para exame e cálculo, contendo numeração de ordem idêntica

[93] Prov. CG 37/2013
[94] Prov. CGJ 32/97.
[95] Prov. CGJ 32/97.

à lançada no Livro de Recepção de Títulos que , necessariamente, será anotada, ainda que por cópia do mencionado recibo, nos títulos em tramitação, salvo os títulos que forem encaminhados por meio da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis (Central Registradores de Imóveis), os quais terão regramento próprio.

20.1. O recibo-protocolo de títulos ingressados na serventia apenas para exame e cálculo deverá conter a natureza do título, o nome do apresentante, a data em que foi expedido, a data prevista para devolução, a expressa advertência de que não implica prioridade prevista no art. 186, da Lei n° 6.015/73, o número do protocolo ou a senha, e o endereço eletrônico para acompanhamento do procedimento registral pela internet.[96]

21. É vedado lançar no Livro n° 1 – Protocolo – e prenotar títulos apresentados exclusivamente para exame e cálculo.

22. Deverá o Registrador proceder ao exame exaustivo do título apresentado e ao cálculo integral dos emolumentos, expedindo nota, de forma clara e objetiva, em papel timbrado do cartório que deverá ser datada e assinada pelo preposto responsável. A qualificação deve abranger completamente a situação examinada, em todos os seus aspectos relevantes para a prática do ato, complementação ou seu indeferimento, permitindo quer a certeza correspondente à aptidão registrária (Título apto), quer a indicação integral das deficiências para a inscrição registral e o modo de suprimento (Título não apto), ou a negação de acesso do registro (Título não apto). Se qualquer dessas informações for prejudicada pela falta de documentos entre os apresentados, a circunstância deverá ser expressamente mencionada.

22.1. Quando o Livro de Recepção de Títulos for escriturado por sistema informatizado, com impressão do termo de encerramento diário e não houver possibilidade de lançamento do resultado da qualificação na coluna da própria (Título apto ou Título não apto), seu lançamento será feito no termo de encerramento do dia em que for praticado, mediante remissão da data para facilitar sua localização.

[96] Prov. CGJ 42/2012.

22.2. A devolução do título ao apresentante com a competente nota do exame e cálculo deverá ficar documentada em cartório, mediante recibo, salvo nos casos de títulos que tramitaram eletronicamente por meio da Central Registradores de Imóveis.

22.3. Após a devolução do título ao apresentante poderão o requerimento e o recibo de entrega permanecer somente em microfilme ou armazenado em mídia digital.

Subseção III[97]

Do Livro nº 1 – Protocolo

23. O Livro Protocolo servirá para o apontamento (prenotação) de todos os títulos apresentados diariamente, com exceção daqueles que o tiverem sido, a requerimento expresso do interessado, apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos.[98]

24. O Livro Protocolo será escriturado, mesmo quando eletronicamente, em colunas ou campos, das quais constarão, ao menos, os seguintes elementos:

a) número de ordem, que seguirá indefinidamente;
b) data da apresentação, apenas no primeiro lançamento;
c) nome do apresentante;
d) natureza formal do título;
e) atos formalizados, resumidamente lançados, com menção de sua data; [99]
f) devolução com exigência e sua data;[100]
g) data de reingresso do título, se na vigência da prenotação.[101]

24.1. Apresentado ao cartório, o título será imediatamente protocolizado e tomará o número de ordem que lhe competir, em razão da

[97] Prov. CG 37/2013
[98] L. 6.015/73, arts. 174 e 12, parágrafo único. e Prov. CGJ 32/97.
[99] L. 6.015/73, arts. 175, 182 e 183 e Prov. CGJ 32/97.
[100] Prov. CGJ 32/97.
[101] Provs. CGJ 32/97 e 13/98.

sequência rigorosa de sua apresentação. É vedado o recebimento de títulos para exame sem o regular ingresso no Livro de Protocolo ou de Recepção de Títulos.

24.1.1. O título judicial digital emitido em processo judicial eletrônico receberá protocolo com a apresentação dos termos de abertura e de encerramento do formal de partilha, da carta de sentença, de arrematação e de adjudicação, ou outro documento previsto no art. 221 das Normas de Serviço das unidades judiciais, assinados eletronicamente pelo Escrivão Judicial e pelo Magistrado, contendo a indicação da folha inicial e final título e senha para acesso e extração de peças dos autos digitais, cabendo ao Oficial a formação de arquivo com os documentos que instruirão o pedido de registro.[102]

24.2. A cada título corresponderá um número de ordem do protocolo, independentemente da quantidade de atos que gerar. Após cada apontamento será traçada uma linha horizontal, separando-o do seguinte.

24.3. Sendo um mesmo título em várias vias, o número do protocolo será apenas um.

24.4. Nenhuma exigência fiscal, ou dúvida, obstará a apresentação de um título e o seu lançamento no Protocolo, com o respectivo número de ordem, salvo o depósito prévio de emolumentos, nas hipóteses em que incidir.

24.5. Quando o título for apresentado para prenotação, o usuário poderá optar:[103]

I – pelo depósito do pagamento antecipado dos emolumentos e das custas; ou[104]

II – pelo recolhimento do valor da prenotação e depósito posterior do pagamento do valor restante, em 5 (cinco) dias úteis, contados da data

[102] Prov. CGJ 14/2020.
[103] Prov. 05/2023.
[104] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 206-A, II e § 1º (Lei 14.382/2022, art. 11).

da análise pelo oficial que concluir pela aptidão para registro; esses 5 (cinco) dias úteis não serão computados no prazo de prenotação (o qual, durante eles, se manterá prorrogado)[105] nem no prazo para registro ou averbação.[106]

24.5.1. O oficial, por qualquer meio idôneo, poderá notificar o interessado para que complemente o valor dos emolumentos.[107]

24.6. Efetuado o depósito, os procedimentos do registro serão concluídos com realização dos atos solicitados e a expedição da respectiva certidão.[108]

24.7. O título apto para registro será devolvido sem a prática do ato, se não forem pagos as custas e os emolumentos; nessa hipótese, o apresentante perderá o valor da prenotação.[109]

24.8. Em caso de títulos apresentados por instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou por entidades autorizadas pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários a exercer as atividades de depósito centralizado ou de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários (artigos 22 e 28 da Lei nº 12.810, de 2013), os atos pertinentes poderão ser pagos à vista de fatura.[110]

24.9. Dependerá do pagamento integral do depósito prévio a reapresentação de título que tenha sido devolvido por falta de pagamento das custas e dos emolumentos.[111]

25. Para o controle da tramitação simultânea de títulos contraditórios ou excludentes de direitos sobre o mesmo imóvel, o oficial deverá se utilizar de mecanismos informatizados, admitindo-se concomitante controle por meio de

[105] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 206-A, I (Lei 14.382/2022, art. 11).
[106] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, arts. 188 e 206-A, § 7º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[107] Prov. 05/2023.
[108] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 206-A, § 2º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[109] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 206-A, § 3º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[110] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 206-A, § 4º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[111] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 206-A, § 6º (Lei 14.382/2022, art. 11).

lançamento em fichas nos indicadores pessoal e real.[112]

25.1. As fichas serão inutilizadas à medida que os títulos correspondentes forem registrados ou cessarem os efeitos da prenotação.

26**.** Deverá ser fornecido às partes recibo-protocolo de todos os documentos ingressados, contendo numeração de ordem idêntica à lançada no Livro 1 – Protocolo, a qual, necessariamente, constará anotada, ainda que por cópia do mencionado recibo, nos títulos em tramitação, salvo os títulos que forem encaminhados por meio da Central Registradores de Imóveis, os quais terão regramento próprio.[113]

26.1. O recibo-protocolo deverá conter, necessariamente, nomes do apresentante, do outorgante e outorgado, a natureza do título, o valor do depósito prévio, a data em que foi expedido, a data prevista para eventual devolução do título com exigências, a data prevista para a prática do ato, a data em que cessarão automaticamente os efeitos da prenotação, o número do protocolo ou a senha, e o endereço para acompanhamento do procedimento registral pela internet.[114]

26.1.1. Quando ocorrer protocolo de título em papel, uma via da nota de exigência será mantida em cartório para entrega concomitante com a devolução do título e dos valores correspondentes ao depósito prévio.[115]

26.2. Cópias das notas de devolução serão arquivadas em ordem cronológica para o controle da formulação de exigências e da observância do prazo legal. O arquivamento poderá ser feito apenas em microfilme ou documentos eletrônicos derivados de digitalização simples (dispensada autenticação), mas que permitam a preservação das informações e a transmissão, em condições de uso imediato, ao sucessor da delegação.[116]

---

[112] Prov. CGJ 32/97.
[113] Prov. CGJ 32/97 e Prov. CGJ 42/2012.
[114] Prov. CGJ 42/2012.
[115] Provs. CGJ º 11/2013.
[116] Provs. CGJ º 42/2012 e 11/2013.

27. A ocorrência de devolução com exigência, após a elaboração da nota, será imediatamente lançada na coluna própria do Livro Protocolo; reingressando o título no prazo de vigência da prenotação, será objeto do mesmo lançamento, em coluna própria, recebendo igual número de ordem.[117]

28. A entrega do título ao apresentante, com registro ou exigência, permanecerá documentada em Cartório, exigindo-se recibo, salvo nos casos em que o título tenha sido encaminhado por meio da Central Registradores de Imóveis, os quais terão regramento próprio.

28.1. Idêntica providência será adotada em relação à restituição, total ou parcial, dos valores correspondentes ao depósito prévio, vedada sua retenção quando o título for devolvido com exigência.

28.2. As cópias das notas de exigências e os comprovantes de entrega do título e de restituição do depósito prévio ao apresentante deverão permanecer arquivados pelo prazo de 1 (um) ano, podendo ser substituídos por microfilmagem ou digitalização.

29. O Protocolo, quando em folhas soltas, deverá ser impresso.[118]

30**.** A escrituração e subscrição do Protocolo incumbe ao Oficial, seus substitutos ou escreventes autorizados.[119]

31**.** É dispensável lavrar-se termo diário de abertura do Protocolo.

32. O Protocolo deverá possuir termo diário de encerramento, assinado física ou eletronicamente, mencionando-se os números dos títulos protocolados.

33. Na coluna "natureza formal do título", bastará referência à circunstância de se tratar de escritura pública, de instrumento particular, ou de ato judicial. Apenas estes últimos deverão ser identificados por sua espécie (formal de partilha, carta de adjudicação, carta de arrematação etc.).

---

[117] Prov. CGJ 32/97.
[118] Prov. CGJ 32/97.
[119] L. 8.935/94, art. 20, §§ 3º e 4º e Prov. CGJ 32/97.

34. Na coluna destinada à anotação dos atos formalizados, serão lançados, em forma resumida, os atos praticados nos Livros n°s 2 e 3, bem como as averbações efetuadas nos livros anteriores ao atual sistema de registro ou outras ocorrências do procedimento registral (Exemplos: R. 1/457; Av. 4/1950; R. 758; Av.1 na T. 3.789-L3D; dúvida suscitada; prenotação prorrogada; prenotação cancelada).

34.1. Quando o Livro Protocolo for escriturado por sistema informatizado com impressão do termo de encerramento diário e não houver possibilidade de lançamento do resultado do procedimento registral, seu lançamento será realizado no termo de encerramento do dia em que for praticado, mediante remissão da data para facilitar sua localização.

34.2. O mesmo procedimento deverá ser observado na escrituração eletrônica do Livro Protocolo, hipótese em que a remissão às datas e aos atos será feita na base de dados, nos campos respectivos.

35. O número de ordem determinará a prioridade do título.[120]

36**.** Em caso de permuta, e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes, sob um único número de ordem no Protocolo, ainda que apresentado título em mais de uma via.[121]

37. No caso de prenotações sucessivas de títulos contraditórios ou excludentes, criar-se-á uma fila de precedência. Cessados os efeitos da prenotação, poderá retornar à fila, mas após os outros, que nela já se encontravam no momento da cessação.[122]

37.1. O exame do segundo título subordina-se ao resultado do procedimento de registro do título que goza da prioridade. Somente se inaugurará novo procedimento registrário, ao cessarem os efeitos da prenotação do primeiro. Nesta hipótese, os prazos ficarão suspensos e se contarão a partir do dia em que o segundo

[120] L. 6.015/73, art. 186.
[121] L. 6.015/73, art. 187.
[122] Prov. CGJ 32/97.

título assumir sua posição de precedência na fila.

38. É dever do Registrador proceder ao exame exaustivo do título apresentado. Havendo exigências de qualquer ordem, deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, de forma clara e objetiva, em formato eletrônico ou papel timbrado do cartório, com identificação e assinatura do preposto responsável, para que o interessado possa satisfazê-las ou requerer a suscitação de dúvida ou procedimento administrativo.[123]

38.1. A nota de exigência deve conter a exposição das razões e dos fundamentos em que o Registrador se apoiou para qualificação negativa do título, vedadas justificativas de devolução com expressões genéricas, tais como “para os devidos fins”, “para fins de direito” e outras congêneres.

38.2 Ressalva-se a emissão de segunda nota de exigência, exclusivamente, na hipótese de, cumpridas as exigências primitivamente formuladas, surgirem elementos que não constavam do título anteriormente qualificado ou em razão do cumprimento parcial das exigências formuladas anteriormente.

38.3**.** Elaborada a nota de exigência, seu conteúdo será imediatamente postado na Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis do Estado de São Paulo (Central Registradores de Imóveis), admitidas funcionalidades de envio de avisos por *e-mail* ou por SMS (Short Message Service).[124]

39. Caso o interessado não se conforme com a exigência ou não lhe seja possível cumpri-la, o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, será remetido ao juízo competente para dirimi-la, observando-se o seguinte:[125]

a) Suprimido;[126]

b) Suprimido;[127]

[123] Prov. CGJ 42/2012.
[124] Provs. CGJ 42/2012 e 11/2013.
[125] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 198, VI (Lei 14.382/2022, art. 11).
[126] Prov. 05/2023.
[127] Prov. 05/2023.

c) Suprimido;[128]

d) Suprimido;[129]

e) Suprimido.[130]

I – o título será prenotado; [131]

II – será anotada, na coluna “atos formalizados”, à margem da prenotação, a observação “dúvida suscitada”, reservando-se espaço para anotação do resultado;[132]

III – certificadas a prenotação e a suscitação da dúvida no título, este será rubricado em todas as suas folhas;[133]

IV – em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la no prazo de 15 (quinze) dias úteis;[134] essa ciência e a cópia da suscitação poderão ser dadas por mensagem eletrônica enviada ao endereço fornecido no requerimento de suscitação de dúvida, e a confirmação de recebimento será confirmada e arquivada;

V – certificado o cumprimento dessas providências todas, o oficial remeterá, ao juízo competente, por meio eletrônico, digitalizando-os, o título, os documentos que o acompanham e as razões de dúvida, com certidão da matrícula, da transcrição ou da inscrição em questão;[135]

VI – se o título for físico, em seu original, ele será arquivado em ordem cronológica no classificador “Títulos das dúvidas registrais” até o trânsito em julgado;

VII – o título físico arquivado no classificador “Título das dúvidas registrais” não poderá ser desentranhado sem autorização judicial expressa;

VIII – o juiz, sempre que reputar necessário, requisitará ao oficial a apresentação da via original do título físico;

IX – o oficial terá prazo de 15 (quinze) dias úteis para apresentar as razões de dúvida, a contar do protocolo do pedido de suscitação;

---

[128] Prov. 05/2023.
[129] Prov. 05/2023.
[130] Prov. 05/2023.
[131] Prov. 05/2023.
[132] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. § 1º, I (Lei 14.382/2022, art. 11).
[133] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. § 1º, II (Lei 14.382/2022, art. 11).
[134] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. § 1º, III (Lei 14.382/2022, art. 11).
[135] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. § 1º, IV (Lei 14.382/2022, art. 11).

X – a inobservância destas disposições ensejará a aplicação das penas previstas no artigo 32 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça.[136]

39.1. Se a dúvida for suscitada diretamente pelo interessado, em meio físico, o oficial prenotará o título, assim que a receber do juiz para informações, e observará o disposto nos incisos II e III do item 39.[137]

39.1.1. Suscitada por meio eletrônico, o Juízo dará ciência dos termos e da data da suscitação ao oficial de registro e aguardará a apresentação dos motivos da recusa do registro.

39.1.2. Se não houver prenotação vigente, o oficial de registro notificará o suscitante para apresentar o original do título no prazo de cinco dias, para protocolo, sob pena de arquivamento.

39.1.3. Ao receber o título, o registrador o prenotará, dará recibo ao apresentante e, no prazo de cinco dias, informará ao Juízo se lhe foi apresentada a via original do título dentro do prazo e as razões da recusa.

39.1.4. Se o interessado no registro não tiver advogado constituído, poderá apresentar a petição em meio físico no distribuidor do Fórum, onde será protocolada, digitalizada, e destruída após a formação do processo eletrônico. Para apelar será indispensável a representação por advogado.

39.2. Se a dúvida for suscitada diretamente pelo interessado, em meio eletrônico, será observado o seguinte:[138]

I – o juiz dará ciência dos termos e da data da suscitação ao oficial, que terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis para a apresentação dos motivos da recusa do registro, contados do protocolo do título apresentado com a dúvida inversa; [139]

[136] Lei 6.015/1973, art. 198, § 2º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[137] Prov. 05/2023.
[138] Prov. CGJ 05/2023.
[139] Prov. CGJ 05/2023.

II – se não houver prenotação vigente, o oficial notificará o interessado para apresentar o original do título no prazo de 5 (cinco) dias úteis, para protocolo, sob pena de arquivamento; [140]

III – ao receber o título, o oficial prenotá-lo-á, dará recibo ao interessado e informará ao juiz a apresentação tempestiva da via original do título e as razões da recusa; e[141]

IV – se o interessado no registro não tiver advogado constituído, poderá apresentar a petição em meio físico no distribuidor do juízo, onde será protocolada, digitalizada, e destruída após a formação do processo eletrônico; para eventual apelação será indispensável a representação por advogado[142]

39.3**.** Impugnada a dúvida, com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de 10 (dez) dias.[143]

39**.**4. Se o interessado não impugnar a dúvida, será ela, ainda assim, julgada por sentença do Juiz Corregedor Permanente.[144]

39.4.1. O Juiz Corregedor Permanente, diante da relevância do procedimento de dúvida e da finalidade da função pública notarial, poderá, antes da prolação da sentença, admitir a intervenção espontânea do tabelião de notas que lavrou a escritura pública objeto da desqualificação registral ou solicitar, por despacho irrecorrível, de ofício ou a requerimento do interessado, a sua manifestação facultativa, no prazo de 15 (quinze) dias de sua intimação.[145]

39.4.2. A intervenção tratada no subitem anterior independe de representação do tabelião por advogado e de oferecimento de impugnação, e não autoriza a interposição de recurso[146].

[140] Prov. CGJ 05/2023.
[141] Prov. CGJ 05/2023.
[142] Prov. CGJ 05/2023.
[143] Prov. CGJ 11/2013.
[144] Prov. CGJ 11/2013.
[145] Prov. CGJ 14/2013.
[146] Prov. CGJ 14/2013.

39.5. Se não forem requeridas diligências, o Juiz Corregedor Permanente proferirá decisão no prazo de 15 (quinze) dias, com base nos elementos constantes dos autos[147].

39.5.1. No curso da dúvida não será possível a alteração do título apresentado para registro, visando atender exigência formulada pelo Oficial.

39.6. Da sentença que julgar a dúvida poderão interpor apelação, com efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado.[148]

39.7. Aplicam-se ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis, de competência recursal da Corregedoria Geral da Justiça, com base no art. 246 do Código Judiciário do Estado, as disposições previstas nestas normas para o procedimento da dúvida registral, a eletrônica inclusive.[149]

40. Transitada em julgado a decisão da dúvida, o oficial procederá do seguinte modo:

a) se for julgada procedente, assim que tomar ciência da decisão, a consignará no Protocolo e cancelará a prenotação;
b) se for julgada improcedente, procederá ao registro quando o título for reapresentado e declarará o fato na coluna de anotações do Protocolo, arquivando o respectivo mandado ou certidão da sentença.

40.1. Aos Juízes Corregedores sempre caberá comunicar aos cartórios o resultado da dúvida, após seu julgamento definitivo.

41. O prazo para exame, qualificação e devolução do título, com exigências ou lavratura do registro ou averbação, será de 10 (dez) dias úteis, contados da data do protocolo, salvo os casos previstos nos artigos 188, § 1º, e 189 a 192 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973.[150]

---

147 Prov. CGJ 11/2013.
148 Prov. CGJ 11/2013.
149 Prov. CG 17/2014.
150 Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 188 (Lei 14.382/2022, art. 11) e Lei 4.591/1964, art. 31-E, § 6º (Lei

41.1. Se não houver exigências, e pagos as custas e os emolumentos, deverão ser registrados ou averbados, no prazo de 5 (cinco) dias úteis:[151]

I – as compras e vendas sem cláusulas especiais;[152]

II – as construções;[153]

III – o cancelamento de garantias;[154]

IV – os documentos eletrônicos apresentados por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP;[155] e

V – os títulos que reingressarem na vigência da prenotação com o cumprimento integral das exigências antes formuladas.[156]

41.2. Reapresentado o título com a satisfação das exigências, o registro será efetivado nos 5 (cinco) dias seguintes, prorrogáveis por mais cinco dias em razão de dificuldades decorrentes do volume de serviço, desde que emitida pelo Oficial nota escrita e fundamentada a ser arquivada, microfilmada ou digitalizada com a documentação de cada título.[157]

41.3. As disposições acima não se aplicam às hipóteses de prazos previstos em lei ou decisão judicial.[158]

41.4. Apresentado título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o Oficial, depois de prenotá-lo, aguardará, durante 30 (trinta) dias, que os interessados na primeira promovam o registro. Esgotado o prazo, que correrá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, o segundo será registrado.[159]

14.382/2022, art. 10).
[151] Prov. 05/2023.
[152] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 188, § 1º, I (Lei 14.382, art. 11).
[153] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 188, § 1º, I (Lei 14.382, art. 11).
[154] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 188, § 1º, I (Lei 14.382, art. 11).
[155] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 188, § 1º, II (Lei 14.382, art. 11).
[156] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 188, § 1º, III (Lei 14.382, art. 11).
[157] Prov. CGJ 11/2013.
[158] Prov. CGJ 11/2013.
[159] L. 6.015/73, art. 189 e Prov. CGJ 11/2013.

41.5. O prazo geral máximo de 10 (dez) dias úteis para exame, qualificação e devolução do título, com exigências ou lavratura do registro ou averbação, contados da data do protocolo, também se aplicará nos casos relativos ao Programa Minha Casa Minha Vida.[160]

41.6. A inobservância dos prazos ensejará a aplicação das penas previstas no artigo 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça.[161]

42**.** Não serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel.[162]

43. Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, 1 (um) dia útil.[163]

44. O disposto nos itens 42 e 43 não se aplica às escrituras públicas da mesma data e apresentadas no mesmo dia, que determinem taxativamente, a hora de sua lavratura, prevalecendo, para efeito de prioridade, a que foi lavrada em primeiro lugar.[164]

45. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação, salvo prorrogação por previsão legal ou normativa, se, decorridos 20 (vinte) dias úteis do seu lançamento no livro protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender as exigências legais. Na contagem do prazo exclui-se o primeiro e inclui-se o último dia, não se postergando os efeitos para além da data final, ainda que esta ocorra em sábado, domingo ou feriado.[165].

45.1. Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos 40 (quarenta) dias

[160] Prov. 05/2023 - Lei 11.977/2009, art. 44-A.
[161] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 188, § 2º (Lei 14.382, art. 11).
[162] L. 6.015/73, art. 190.
[163] L. 6.015/73, art. 191.
[164] L. 6.015/73, art. 192.
[165] Lei 6.015/1973, art. 205, *caput* (Lei 14.382/2022, art. 11).

úteis de seu lançamento no protocolo.[166]

45.2. Será prorrogado o prazo da prenotação nos casos dos arts. 189, 198 e 260 da Lei nº 6.015/1973 e art. 18 da Lei n° 6.766/1979, bem como nos casos de prazo para pagamento das custas e emolumentos (quando o interessado só houver depositado o valor da prenotação), de procedimento de retificação administrativa bilateral na forma do art. 213, II, da Lei nº 6.015/1973, de regularização fundiária e de registro dos títulos dela decorrentes, e de reconhecimento extrajudicial da usucapião, quando houver expedição de notificação, publicação de edital, audiência de conciliação e remessa ao juízo corregedor permanente para decidir impugnação. [167]

45.3. Será também prorrogado o prazo da prenotação se o reingresso do título, com todas as exigências cumpridas, ocorrer na vigência da força do primeiro protocolo.[168]

46**.** Para a averbação de arresto ou penhora decorrente de execuções fiscais, indispensável a apresentação da contrafé e cópia do termo ou auto respectivo, fornecendo-se recibo ao encarregado da diligência, salvo no caso de remessa pela Central Registradores de Imóveis (Penhora Online).[169]

46.1. Havendo exigências a cumprir, o oficial do Registro as comunicará, por escrito e em 5 (cinco) dias, ao Juízo competente, para que a Fazenda Pública, intimada, possa, diretamente perante o cartório, satisfazê-las, ou, não se conformando, requerer a suscitação de dúvida.

46.2. Tais atos independem de qualquer pagamento por parte da Fazenda Pública. Os emolumentos devidos pela averbação da penhora, efetivada em execução trabalhista ou fiscal serão pagos a final ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel, ou do cancelamento da constrição, pelos

[166] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 205, par. único (Lei 14.382/2022, art. 11).
[167] Prov. 05/2023.
[168] Prov. 05/2023.
[169] L. 6.830/80, art. 14 e L. 6.015/73, arts. 167, I, 5 e 221, IV.

valores vigentes à época do pagamento.[170]

47**.** Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro, observando-se as exceções legais no que se refere às regularizações fundiárias.[171]

48**.** Todos os atos serão assinados e encerrados pelo oficial ou por seu substituto legal, podendo fazê-lo escrevente expressamente designado e autorizado, ainda que os primeiros não estejam afastados ou impedidos.[172]

49**.** Nas vias dos títulos restituídos aos apresentantes, serão declarados, resumidamente, o número e a data da prenotação, os atos praticados, bem como serão discriminados os valores correspondentes aos emolumentos, custas e contribuições, podendo estes serem englobados sob a rubrica "Tributos".[173]

Subseção IV[174]

Livro n° 2 – Registro Geral

50**.** O Livro nº 2 será destinado à matrícula dos imóveis onde serão lançados os registros e as averbações dos atos inscritíveis atribuídos ao Registro de Imóveis e não atribuídos ao Livro nº 3.[175]

51. No preenchimento das fichas das matrículas que comporão o Livro nº 2 de Registro Geral, serão observadas as seguintes normas:

I – a ficha da matrícula deverá conter a expressão “Livro 2 – Registro Geral” e a identificação da respectiva unidade de registro de imóveis, inclusive com o número do Código Nacional de Serventias (CNS), atribuído pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), não havendo necessidade de inserção retroativa desses dados;

[170] L. 6.830/80, arts. 7, IV e 39; L.E. 11.331/2002, Tab. 1, item 1.7
[171] Prov. CG 51/2017
[172] L. 6.015/73, art. 210.
[173] L. 6.015/73, art. 211.
[174] Prov. CG 37/2013
[175] L. 6.015/73, arts. 167 e 176/178.

II – no alto da face do anverso de cada ficha serão lançados o número da matrícula, o da ficha e a data de abertura desta; no verso apenas o número da matrícula e o da ficha, com a informação de tratar-se de seu verso;

III – no espaço restante da ficha e em seu verso serão lançados por ordem cronológica e em forma narrativa, os registros e as averbações dos atos pertinentes ao imóvel matriculado;

IV – ao se esgotar o espaço no anverso da ficha e se tornar necessária a utilização do verso, será consignada, ao pé da ficha, a expressão "continua no verso";

V – se for necessário o transporte para nova ficha, proceder-se-á da seguinte maneira:

a) no pé do verso da ficha anterior será inscrita a expressão "continua na ficha nº__";

b) o número da matrícula será repetido na ficha seguinte, que levará o número de ordem correspondente (ex: matrícula nº 325 – Ficha nº 2, matrícula nº 325 – ficha nº 3, e assim sucessivamente);

VI – cada lançamento de registro será precedido pela letra “R” e o de averbação pelas letras “AV”, seguindo-se o número sequencial do ato e o da matrícula. O número do ato será lançado por rigorosa ordem sequencial, de sorte que inicia-se no número 1 e segue-se ao infinito (exemplos: R. 1/780; R. 2/780; AV. 3/780; AV. 4/780; R.5/780; AV. 6/780 e assim, sucessivamente);

VII – é opcional a repetição do número da matrícula em seguida ao número de ordem do lançamento de cada ato;

VIII – no registro ou na averbação será sempre indicado o número e a data do protocolo do documento apresentado e a data em que o ato é praticado;

IX – na matrícula não poderá ser feito qualquer lançamento sob a rubrica de "certidão", "anotação" ou "observação", visto que o ato deve ser unicamente de registro (R) ou averbação (AV), inexistindo previsão legal para lançamento diverso;

X – a cada imóvel deve corresponder uma única matrícula (ou seja, um imóvel não pode ser matriculado mais de uma vez) e a cada matrícula deve corresponder um único imóvel (isto é, não é possível que a matrícula descreva e se refira a mais de um imóvel). Caso haja mais de uma descrição para o mesmo imóvel no sistema de transcrição ou na

circunscrição imobiliária anterior, antes da abertura de nova matrícula, deverá ser promovida sua unificação.

52. Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro 2 de Registro Geral. Caso o imóvel não tenha matrícula própria, esta será obrigatoriamente aberta por ocasião do primeiro registro ou, ainda:[176]

a) Suprimido; [177]

b) Suprimido; [178]

c) Suprimido; [179]

I – quando de tratar de averbação, e a transcrição já possuir todos os requisitos necessários para a abertura de matrícula;[180]

II – quando se tratar de averbação que deva ser feita no antigo Livro de Transcrição das Transmissões e neste não houver espaço, à margem da qual será anotada a abertura da matrícula, desde que o imóvel esteja em área da competência registral da mesma serventia, ainda que precária a descrição do imóvel, desde que se refira ao imóvel em sua integralidade;[181]

III – nos casos de fusão de matrículas e unificação de imóveis;[182]

IV – a requerimento do proprietário.[183]

52.1. Na circunscrição onde estiver o imóvel, é facultada a abertura de matrícula a requerimento do interessado ou de ofício, por conveniência do serviço, ainda que faltem elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, contanto que haja segurança quanto à localização e à identificação do imóvel, a critério do oficial, e que se façam constar os dados do assento anterior.[184]

[176] Prov. 05/2023.
[177] Prov. 05/2023.
[178] Prov. 05/2023.
[179] Prov. 05/2023.
[180] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 176, § 1º, I (Lei 14.382, art. 11).
[181] Prov. 05/2023.
[182] Prov. 05/2023.
[183] Prov. 05/2023.
[184] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 176, §§ 14 e 15 (Lei 14.382, art. 11).

52.2. Não sendo suficientes os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, para a abertura de matrícula o interessado deverá requerer prévia retificação ao cartório da atual situação do imóvel.[185]

52.3. Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterarem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico praticado, quando não constantes do título ou do acervo registral, poderão ser complementados por outros documentos ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade.[186].

53. É facultada a abertura de matrícula, de ofício, desde que não acarrete despesas para os interessados, nas seguintes hipóteses:

a) para cada lote ou unidade de uso exclusivo, logo em seguida ao registro de loteamento, desmembramento ou condomínio edilício;
b) no interesse do serviço.

53.1. Na hipótese da alínea "a" serão devidos emolumentos quando o empreendedor ou outro interessado expressamente requerer a abertura de tais matrículas.

54. A matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior. Se este tiver sido efetuado em outra circunscrição, deverá ser apresentada certidão expedida há no máximo 30 (trinta) dias pelo respectivo cartório, a qual ficará arquivada, de forma a permitir fácil localização.

54.1. Se na certidão constar ônus ou ações, o oficial fará a abertura da matrícula e em seguida (AV. 1) averbará sua existência, consignando sua origem, natureza e valor, o que ocorrerá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório. Por tais averbações não são devidos emolumentos e custas.

[185] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 176, § 16 (Lei 14.382, art. 11).
[186] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 176, § 17 (Lei 14.382, art. 11).

54.1.1. Quando se tratar de legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, ou de legitimação de posse, após a conversão da propriedade, a matrícula da unidade imobiliária estará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado. [187]

54.1.2**.** Os ônus não serão transportados quando forem anteriores ao registro de arrematação ou adjudicação e quando desse registro decorrer, de forma inequívoca, o seu cancelamento direto ou indireto.

54**.**2. A matrícula deve compreender o imóvel em sua integralidade, sendo irregular a abertura de matrícula para parte ideal.

54.3. Será, igualmente, irregular a abertura de matrícula de parte do imóvel, sobre a qual tenha sido instituída servidão, que, corretamente, deverá ser registrada na matrícula do imóvel todo.

54.4. O ônus que gravar parte do imóvel deve ser registrado na matrícula do imóvel todo, sendo incorreta a abertura de matrícula da parte onerada.

54.5. É vedado constar da matrícula a indicação de rua ou qualquer outro logradouro público, sem que tal circunstância conste do registro anterior.

55. Facultativamente a qualquer momento e obrigatoriamente por ocasião do ato a ser praticado na vigência destas normas, o Oficial do Registro de Imóveis transportará a matrícula do sistema de livros encadernados para o de fichas, conservando a mesma numeração. O Oficial poderá optar entre transcrever todos os atos constantes da matrícula ou somente os direitos vigentes. Nesta hipótese, logo após a descrição do imóvel deverão ser consignados os titulares de domínio e seus títulos aquisitivos e em seguida averbará a existência de ônus, quando houver, mantendo

[187] Prov. CG 51/2017.

rigorosa ordem sequencial dos atos, com remissão à margem da matrícula no livro encadernado.

56. São requisitos da matrícula:

a) Suprimido; [188]
b) Suprimido; [189]
c) Suprimido; [190]
d) Suprimido; [191]
e) Suprimido; [192]

I – o número da ordem, que seguirá ao infinito, na forma dos artigos 2º a 7º do Provimento n. 89, de 18 de dezembro de 2019, e demais regulamentos da Corregedoria Nacional de Justiça acerca do Código Nacional de Matrícula; [193]

II – a data; [194]

III – a identificação e a caracterização do imóvel; [195]

IV – o nome e a qualificação do proprietário; [196]

V – o número e a data do registro anterior ou, em se tratando de imóvel oriundo de loteamento ou de condomínio edilício, o número do registro ou inscrição do loteamento ou da instituição e especificação do condomínio.[197]

57. A identificação e caracterização do imóvel compreendem:[198]

I – se urbano:

a) a localização e nome do logradouro para o qual faz frente;

b) o número, quando se tratar de prédio; ou, sendo terreno, se fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância

[188] Prov. 05/2023.
[189] Prov. 05/2023.
[190] Prov. 05/2023.
[191] Prov. 05/2023.
[192] Prov. 05/2023.
[193] Prov. 05/2023.
[194] Prov. 05/2023.
[195] Prov. 05/2023.
[196] Prov. 05/2023.
[197] Prov. CGJ 05/2023.
[198] Prov. CGJ 39/2001.

métrica da edificação ou da esquina mais próxima; ou número do lote e da quadra, se houver;

c) a designação cadastral, se houver.

II – se rural, o código do imóvel e os dados constantes do CCIR, a localização e denominação;

III – o distrito em que se situa o imóvel;

IV – as confrontações, inadmitidas expressões genéricas, tais como "com quem de direito", ou "com sucessores" de determinadas pessoas, que devem ser excluídas, se existentes no registro de origem, indicando-se preferencialmente os imóveis confinantes e seus respectivos registros.

V – a área do imóvel.

57.1. Quando se tratar de matrícula de gleba e unidades imobiliárias decorrentes de Reurb, o Oficial de Registro de Imóveis poderá dispensar requisitos constantes dos itens 56 e 57 acima, com base nos documentos e declarações constantes da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).[199]

57.2. A descrição georreferenciada constante do memorial descritivo certificado pelo INCRA será averbada para o fim da alínea “a” do item 3 do inciso II do parágrafo 1º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, mediante requerimento do titular do domínio nos termos do parágrafo 5º do art. 9º do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, ficando dispensada a anuência dos confrontantes nas hipóteses em que observado o § 13 do art. 176 da referida Lei.

57.3. Não sendo apresentadas as declarações constantes do parágrafo 6º e a certidão prevista no parágrafo 1º, ambos do art. 9º do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, o Oficial, caso haja requerimento do interessado nos termos do inciso II art. 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, providenciará o necessário para que a retificação seja processada na forma deste último dispositivo.[200]

57.4. O procedimento previsto no art. 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73

[199] Prov. CG 51/2017

[200] Provs. CGJ 9/2004 e 2/2005.

será adotado quando a descrição original do imóvel sofreu alteração em razão de desfalque parcial, sem que tenha ocorrido a apuração do remanescente.

57.5. Após o registro do parcelamento do solo (quer na modalidade loteamento ou desmembramento) e da incorporação imobiliária (quer condomínio edilício ou condomínio de lotes), e até que tenha sido averbada a conclusão das obras de infraestrutura ou da construção, as averbações e registros relativos à pessoa do loteador, incorporador ou referentes a quaisquer direitos reais, inclusive de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento e suas unidades, bem como a própria averbação da conclusão do empreendimento, serão realizados na matrícula de origem do imóvel a ele destinado e replicados, sem custo adicional, em cada uma das matrículas recipiendárias dos lotes ou das unidades autônomas eventualmente abertas.[201]

57.5.1. Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no caput, serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de lotes ou de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.[202]

57.5.2. Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação.[203]

[201] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 237-A, *caput* (Lei 14.382, art. 11).
[202] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 237-A, § 1º (Lei 14.382, art. 11).
[203] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 237-A, § 2º (Lei 14.382, art. 11).

57.5.3. O registro da instituição de condomínio ou da especificação do empreendimento constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos.[204]

57.5.4. É facultada a abertura de matrícula para cada lote ou fração ideal que corresponderá a determinada unidade autônoma, após o registro do loteamento ou da incorporação imobiliária.[205]

57.5.5. Na hipótese do subitem anterior, se a abertura da matrícula se der no interesse do serviço, fica vedado o repasse das despesas daí decorrentes ao interessado. Por sua vez, quando a abertura de matrícula se der por requerimento do interessado, serão devidos por ele os emolumentos pelo ato praticado.[206]

57.5.6. O item 57.2 aplica-se em favor de quem se sub-rogar na posição de loteador ou incorporador. [207]

57.5.7. O item 57.2 não se aplica aos negócios jurídicos celebrados com o público em geral (e. g., adquirentes finais dos lotes) nem a empreendimentos diversos daquele que tiver sido registrado originalmente. [208]

58. Para os fins do disposto no art. 225, § 2º, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, entende-se por "caracterização do imóvel" apenas a indicação, as medidas e a área, não devendo ser considerados irregulares títulos que corrijam omissões ou que atualizem nomes de confrontantes, respeitado o princípio da continuidade.

58.1. Entende-se ocorrer atualização de nomes de confrontantes quando, nos títulos, houver referência expressa aos anteriores e aos que os substituírem, observada sua correspondência com os

[204] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 237-A, § 3º (Lei 14.382, art. 11).
[205] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 237-A, § 4º (Lei 14.382, art. 11).
[206] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 237-A, § 5º (Lei 14.382, art. 11).
[207] Prov. 05/2023.
[208] Prov. 05/2023.

registros dos imóveis confinantes.

58.2. Não será considerada irregular a abertura de matrícula que segue os dados existentes no registro anterior (matrícula por transporte), bem como o registro do título subsequente, quando houver coincidência entre os dados.

59. Sempre que possível, nos títulos devem ser mencionados, como confrontantes, os próprios prédios e não os seus proprietários.

60. Se, por qualquer motivo, não constarem, do título e do registro anterior, os elementos indispensáveis à caracterização do imóvel (v.g., se o imóvel está do lado par ou ímpar, distância da esquina mais próxima, etc.), poderão os interessados, para fins de matrícula, completá-los, servindo-se exclusivamente de documentos oficiais.

61. A qualificação do proprietário, quando se tratar de pessoa física, referirá ao seu nome civil completo, sem abreviaturas, nacionalidade, estado civil, profissão, residência e domicílio, número de inscrição no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF), número do Registro Geral (RG) de sua cédula de identidade ou, à falta deste, sua filiação e, sendo casado, o nome e qualificação do cônjuge e o regime de bens no casamento, bem como se este se realizou antes ou depois da Lei nº 6.515, de 26 de dezembro de 1977.

61.1. Sendo o proprietário casado sob regime de bens diverso do legal, deverá ser mencionado o número do registro do pacto antenupcial no Cartório de Registro de Imóveis competente, ou o dispositivo legal impositivo do regime, bem como na hipótese de existência de escritura pública que regule o regime de bens dos companheiros na união estável.

61.2. As partes serão identificadas por seus nomes corretos, não se admitindo referências dúbias, ou que não coincidam com as que constem dos registros imobiliários anteriores (p. ex: que também assina e é conhecido) a não ser que tenham sido precedentemente averbadas no Registro Civil das Pessoas Naturais e seja comprovada por certidão ou que de outra forma o oficial constate tratar-se da mesma pessoa.

61.3 Deverá ser sempre indicado o número de inscrição no CPF, sendo obrigatório para as pessoas físicas participantes de operações imobiliárias, até mesmo na constituição de garantia real sobre imóvel, inclusive das pessoas físicas estrangeiras, ainda que domiciliadas no exterior (Instrução Normativa RFB nº 864, de 25 de julho de 2008, art. 3º, IV e XII, "a").

61.4. Tratando-se de brasileiros ou de estrangeiros casados no exterior, para evitar dúvida acerca da real situação jurídica dominial do imóvel, o regime de bens deve ser desde logo comprovado para constar do registro.

62. Quando se tratar de pessoa jurídica, além do nome empresarial, serão mencionados a sede social, o número de inscrição do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) do Ministério da Fazenda e o NIRE atribuído pela Junta Comercial ou os dados do registro constitutivo no Oficial de Registro Civil de Pessoa Jurídica ou na Ordem dos Advogados do Brasil ou, ainda, o número do ato legislativo de criação, conforme o caso, ou registro na forma legal do país de origem no caso de Pessoa Jurídica Estrangeira.

62.1. Deverá ser indicado o número de inscrição no CNPJ das pessoas jurídicas domiciliadas no exterior participantes de operações imobiliárias, inclusive na constituição de garantia real sobre imóvel (Instrução Normativa RFB nº 748, de 28 de julho de 2007, art. 11, XIV, "a", 1).

62.2. Não constando do registro anterior os elementos indispensáveis à identificação das partes, e não tendo o tabelião, nas escrituras públicas, atestado a identidade por conhecimento pessoal e afirmado por fé pública tratar-se da mesma pessoa constante do registro, ou promovida a identificação na forma do § 5º do art. 215 do Código Civil, podem os interessados completá-los exclusivamente com documentos oficiais. Havendo necessidade de produção de provas, a inserção dos elementos identificadores somente será feita mediante retificação do título que deu origem ao registro, ou por retificação do registro.

63. As averbações das circunstâncias atualmente previstas no art. 167, II, 4, 5, 10 e 13, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, constantes à margem de transcrições, deverão ser, quando da respectiva matrícula, incorporadas à descrição do imóvel. Irregular, portanto, venha a ser o imóvel matriculado com a mesma descrição anterior, mencionando-se, em seguida, o conteúdo das averbações precedentemente efetuadas.

63.1. Na hipótese de óbito do titular de domínio, a remissão à averbação do óbito deverá ser transportada para a matrícula aberta.

64. A descrição do imóvel não poderá incluir construção que não conste do registro anterior ou que nele não tenha sido regularmente averbada. Permite-se seja a averbação feita logo após a abertura da matrícula, se o registro anterior estiver em outro cartório.

64.1. Logo após a abertura da matrícula, também poderão ser averbadas, no cartório a que atualmente pertencer o imóvel, as circunstâncias previstas no art. 167, II, 1, 4, 5, 10 e 13 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, sendo suficiente que tais documentos se encontrem arquivados na Serventia.

65. Também não deverá ser feita, na descrição do imóvel, referência a lotes e respectivos números, quando não se trate de loteamento ou desmembramento registrado ou regularizado, ou, ainda, de subdivisão de imóvel constante de planta arquivada no cartório anteriormente à Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ou de projeto de desdobro regularmente aprovado pela Municipalidade em que os imóveis oriundos da subdivisão passem a ter indicação para diferenciá-los (ex. lote “22-A”).

66. Quando houver divisão de imóvel, deverá ser aberta matrícula para cada uma das partes resultantes, sendo registrado, em cada matrícula, o título da divisão. Na originária, averbar-se-á a circunstância, com subsequente encerramento.

67. Será aberta matrícula. [209]

[209] Prov. CGJ 33/2021.

67.1. Para registro de usucapião judicial ou extrajudicial, com menção, se houver, do registro anterior e averbação do encerramento, ou do desfalque, no registro atingido.

67.2 - Em nome da União, na hipótese de demarcação de terra indígena devidamente homologada na forma da lei, a requerimento do órgão federal de assistência ao índio e diante da comprovação do processo demarcatório, nos termos do Provimento nº 70/2018-CNJ:

a) com a subsequente averbação da demarcação da terra indígena, se o imóvel não estiver matriculado ou transcrito;
b) com averbação da demarcação da terra indígena na matrícula ou transcrição existente em nome de particular, que deverá ser encerrada se atingida a totalidade do imóvel;
c) com averbação do destaque na matrícula ou transcrição existente em nome de particular, quando a área demarcada não abranger completamente o imóvel matriculado ou transcrito.

67.2.1 - Se o imóvel estiver matriculado ou transcrito em nome da União Federal, será averbada a demarcação de terra indígena no registro existente.

67.3 - O registro de terra indígena sem título ou registro anterior, localizada em mais de uma circunscrição imobiliária, poderá ser requerido pelo órgão federal de assistência ao índio separadamente em cada uma das circunscrições envolvidas, instruído o requerimento também com os memoriais descritivos e a planta da parcela do imóvel que se localizar em cada uma das circunscrições do registro imobiliário.

67.3.1 - O registro efetuado na forma do subitem anterior será comunicado ao Oficial da outra circunscrição em que a terra indígena demarcada estiver situada.

67.4 - A averbação da existência de processo demarcatório de terras indígenas em matrícula de domínio privado será realizada mediante requerimento instruído com:

I - portaria inaugural do processo administrativo;

II - indicação do número das matrículas e/ou transcrições sobre os quais a averbação deverá ser praticada, sob responsabilidade do órgão federal;

III - número-código de cadastro da terra indígena no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), e

IV - relatório circunstanciado de identificação de delimitação quando já realizado.

68. Uma vez aberta matrícula, não mais poderão ser feitas averbações à margem da transcrição anterior.

68.1. Também não serão feitas averbações nas matrículas de imóveis que passarem a pertencer a outra circunscrição, se estiverem matriculados na nova unidade.

68.2. Para tal finalidade, incumbe à nova circunscrição informar a abertura de matrícula à antiga por meio do sistema Ofício Eletrônico (funcionalidade PEC) em até 2 (dois) dias, indicando o número da matrícula ou transcrição da antiga circunscrição e o número correspondente na nova unidade.

68.3**.** Recebida a informação, a antiga circunscrição averbará de ofício a abertura da matrícula na nova unidade, indicando-lhe o número.

69. Quando for apresentado título anterior à vigência do Código Civil Antigo (Lei nº 3.071/1916), referente a imóvel ainda não registrado, a matrícula será aberta com os elementos constantes desse título e aqueles constantes de documentos oficiais.

70. A inocorrência dos requisitos previstos nos itens 58 e 59 não impedirá a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior.[210]

71. A matrícula só será cancelada por decisão judicial.

[210] L. 6.015/73, art. 176, § 2º.

72. A matrícula será encerrada:

a) quando, em virtude de alienações parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários;
b) pela fusão.

73. Quando 2 (dois) ou mais imóveis contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas.[211]

74. Podem, ainda, ser unificados com abertura de matrícula única:

a) dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores a esta Lei, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar; [212]
b) dois ou mais imóveis, registrados por ambos os sistemas, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no item anterior, as matrículas serão encerradas na forma do artigo anterior; [213]
c) dois ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória na posse registrada em nome da União, Estado, Município ou Distrito Federal. [214]

74.1. A hipótese de que trata a letra “c” somente poderá ser utilizada nos casos de imóveis inseridos em área urbana ou de expansão urbana e com a finalidade de implementar programas habitacionais ou de regularização fundiária, o que deverá ser informado no requerimento de unificação. [215]

74.2. Na hipótese de que trata a letra “c”, a unificação das matrículas poderá abranger um ou mais imóveis de domínio público que sejam contíguos à área objeto da imissão provisória na posse. [216]

[211] L. 6.015/73, art. 234.
[212] Prov. CG 51/2017
[213] Prov. CG 51/2017
[214] Prov. CG 51/2017
[215] Prov. CG 51/2017
[216] Prov. CG 51/2017

75. No caso de fusão de matrículas, deverá ser adotada rigorosa cautela na verificação da área, medidas, características e confrontações do imóvel que dela poderá resultar, a fim de se evitarem, a tal pretexto, retificações sem o devido procedimento legal, ou efeitos só alcançáveis mediante processo de usucapião[217].

75.1. Além disso, para esse propósito, será recomendável que o requerimento seja instruído com prova de autorização da Prefeitura Municipal, que poderá ser a aprovação de planta da edificação a ser erguida no imóvel resultante da fusão.

75.2. Para a unificação de diversas transcrições e matrículas, não deve ser aceito requerimento formulado por apenas 1 (um) dos vários titulares de partes ideais.

75.3. A fusão e a unificação não devem ser admitidas, quando o requerimento vier acompanhado de simples memorial, cujos dados tornem difícil a verificação da regularidade do ato pretendido.

75.4. Nas unificações e desmembramentos de áreas urbanas, são consideradas regulares as descrições que contenham apenas as medidas lineares e a metragem quadrada, mesmo que não sejam declinados ângulos internos e graus do polígono.

75.5. Tratando-se de unificação de imóveis transcritos, não se fará prévia abertura de matrículas para cada um deles, mas sim a averbação da fusão nas transcrições respectivas.

75.6. Os documentos apresentados para a fusão de matrículas, incluídos o memorial e a planta, que deverão permitir a identificação das áreas originais e sua correspondência com a formada pela unificação, deverão ser arquivados em classificador próprio, ou por meio eletrônico seguro.

76. São requisitos do registro no Livro nº 2:[218]

[217] L. 6.015/73, arts. 213 e segs.
[218] L. 6.015/73, art. 176, § 1º, III.

a) a data;
b) o número e data da prenotação;
c) o nome do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, com a respectiva qualificação;
d) o título da transmissão ou do ônus;
e) a forma do título, sua procedência e caracterização;
f) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive juros, se houver;
g) demais dados que influenciem na constituição, modificação ou extinção do direito real, ou expressamente previstos em lei (ex. condição resolutiva, direito de acrescer no usufruto, encargo nas doações, localização da coisa no penhor).

76.1. O testamento não é título que enseje registro de transmissão.

76.2. É vedado o registro da cessão, enquanto não registrado o respectivo compromisso de compra e venda.

76.3. O protesto contra alienação de bens, o arrendamento e o comodato são atos insuscetíveis de registro, admitindo-se a averbação do protesto contra alienação de bens diante de determinação judicial expressa do juiz do processo, consubstanciada em Mandado dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis.[219]

76.4. A ausência no título da profissão e residência do adquirente e do nome e qualificação de seu cônjuge não obstará o registro, desde que esses dados sejam comprovados por documentos oficiais e declaração de profissão e residência.

Subseção V[220]

Livro n° 3 – Registro Auxiliar

77. O Livro nº 3 será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos

[219] Prov. CGJ 20/2007.
[220] Prov. CG 37/2013

ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado.[221]

78. Serão registrados no Livro nº 3:[222]

a) as cédulas de crédito rural, de crédito industrial, de crédito à exportação e de crédito comercial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular;
b) as convenções de condomínio edilício;
c) o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
d) as convenções antenupciais e as escrituras públicas que regulem regime de bens dos companheiros na união estável;
e) os contratos de penhor rural;
f) os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato praticado no Livro nº 2;
g) transcrição integral da escritura de instituição do bem de família, sem prejuízo do seu registro no Livro nº 2;[223]
h) tombamento definitivo de imóvel.[224]

79. Os registros do Livro nº 3 serão feitos de forma resumida, arquivando-se no cartório uma via dos instrumentos que os originarem.

79.1. Se adotado o sistema de fichas, é recomendável que o seu arquivamento seja feito segundo a ordem numérica dos próprios registros.

79.2. As fichas deverão conter a expressão “Livro 3 – Registro Auxiliar” e a identificação da respectiva unidade de registro de imóveis, inclusive com o número do Código Nacional de Serventias (CNS), atribuído pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), não havendo necessidade de inserção retroativa desses dados; [225]

80. Ao registrar convenção de condomínio edilício, deverá o cartório referir

[221] L. 6.015/73, art. 177.
[222] L. 6.015/73, art. 178.
[223] L. 6.015/73, art. 263.
[224] Proc. CG 88.429/89.
[225] Prov. CG 11/2014

expressamente o número do registro de especificação do condomínio feito na matrícula do imóvel. No registro da especificação, fará remissão ao número do registro da convenção.

81. A alteração da convenção de condomínio edilício depende de aprovação, em assembleia regularmente convocada, de pelo menos 2/3 (dois terços) dos condôminos, titulares de direitos reais de gozo e fruição ou de direitos aquisitivos, salvo se a convenção a ser alterada exigir quórum superior. [226]

82. A alteração da especificação exige a anuência da totalidade dos condôminos, salvo no tocante à mudança de destinação do edifício ou da unidade imobiliária. [227]

83. As escrituras antenupciais e as escrituras públicas que regulem regime de bens na união estável serão registradas no Registro de Imóveis da comarca em que os cônjuges ou companheiros têm ou tiverem seu último domicílio sem prejuízo de sua averbação obrigatória no lugar da situação dos imóveis de propriedade ou dos que forem sendo adquiridos.

83.1. O registro da convenção antenupcial ou da escritura pública envolvendo regime de bens na união estável mencionará, obrigatoriamente, os nomes e a qualificação dos cônjuges ou companheiros, as disposições ajustadas quanto ao regime de bens e a data em que se realizou o casamento ou da escritura pública, constante de certidão que deverá ser apresentada com a escritura. Se essa certidão não for arquivada em cartório, deverão ainda ser mencionados no registro o cartório em que se realizou o casamento, o número do assento, o livro e a folha em que tiver sido lavrado ou do registro da escritura envolvendo a união estável no Livro "E" do Registro Civil das Pessoas Naturais.[228]

84. Os atos de tombamento definitivo de bens imóveis, requeridos pelo órgão competente, federal, estadual ou municipal, do serviço de proteção ao patrimônio histórico e artístico, serão registrados, em seu inteiro teor, no Livro 3, além de averbada

[226] Prov. CG 64/2024
[227] Prov. CG 64/2024
[228] Prov. CG 7/84

a circunstância à margem das transcrições ou nas matrículas respectivas, sempre com as devidas remissões.[229]

84.1. Havendo posterior transmissão, "inter vivos" ou "causa mortis", dos bens tombados, é recomendável que o cartório comunique imediatamente o fato ao respectivo órgão federal, estadual ou municipal competente.[230]

84.2. Poderão ser averbados à margem das transcrições ou nas matrículas:[231]

a) o tombamento provisório de bens imóveis;
b) as restrições próprias dos imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural, por forma diversa do tombamento, mediante ato administrativo ou legislativo ou decisão judicial;
c) as restrições próprias dos imóveis situados na vizinhança dos bens tombados ou reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural.

84.3. O registro e as averbações de que tratam o item 84 e o subitem 84.2 serão efetuados mediante apresentação de certidão do correspondente ato administrativo ou legislativo ou de mandado judicial, conforme o caso, com as seguintes e mínimas referências:[232]

a) à localização do imóvel e sua descrição, admitindo-se esta por remissão ao número da matrícula ou transcrição;
b) às restrições a que o bem imóvel está sujeito;
c) quando certidão de ato administrativo ou legislativo, à indicação precisa do órgão emissor e da lei que lhe dá suporte, bem como à natureza do ato, se tombamento (provisório ou definitivo) ou forma diversa de preservação e acautelamento de bem imóvel reconhecido como integrante do patrimônio cultural (especificando-a);
d) quando mandado judicial, à indicação precisa do Juízo e do processo

[229] DL 25/37, art. 13; L. 6.292/75; D. 13.426/79, arts. 12, 133 e 139; L. 6.015/73, arts. 178, VII e 246; Provs. CGJ 7/84 e 21/2007.
[230] Prov. CGJ 7/84.
[231] Prov. CGJ 21/2007.
[232] Prov. CGJ 21/2007.

judicial correspondente, à natureza do provimento jurisdicional (sentença ou decisão cautelar ou antecipatória) e seu caráter definitivo ou provisório, bem como à especificação da ordem do juiz do processo em relação ao ato de averbação a ser efetivado;

e) na hipótese de tombamento administrativo, provisório ou definitivo, à notificação efetivada dos proprietários.

85. Para o registro das cédulas de crédito industrial, rural, à exportação e comercial, bem como de seus aditivos, é dispensável o reconhecimento de firmas. Também será dispensável o reconhecimento de firma das Cédulas Bancárias para o registro das garantias reais ali versadas. No entanto, tal providência deve ser exigida, para fins de averbação, em relação aos respectivos instrumentos de quitação, comprovando-se, por documento autêntico, os poderes do signatário para dar quitação, caso não seja o próprio credor ou este esteja representado.[233]

86. Nas cédulas de crédito hipotecárias, além de seu registro no Livro nº 3, será efetuado o da hipoteca no Livro nº 2, após a indispensável matrícula do imóvel.[234]

86.1. Na matrícula será feita remissão ao número do registro da cédula. Neste, por sua vez, será feita remissão ao número do registro da hipoteca.

86.2. Quando o cartório entender conveniente efetuar tais remissões por meio de averbações, estas não poderão ser cobradas.

87. Os emolumentos devidos pelos registros das cédulas de crédito industrial, de crédito à exportação e de crédito comercial no Livro nº 3, não incluem aqueles atinentes ao registro da hipoteca, no Livro nº 2, que serão cobrados na forma do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado.

Subseção VI[235]

Livro n° 4 – Indicador Real

[233] Proc. CG 61.371/82.
[234] L. 6.015/73, art. 227.
[235] Prov. CG 37/2013

88. O Livro nº 4 será o repositório das indicações de todos os imóveis que figurarem no Livro nº 2, devendo conter sua identificação, o número de cadastro fiscal e o número da matrícula e será feito por sistema de banco de dados relacional.[236]

89. Poderá o cartório, paralelamente ao sistema de banco de dados elaborar fichas que serão arquivadas conforme os municípios, distritos, subdistritos e logradouros em que se situem os imóveis a que correspondem.

89.1. O mesmo critério será seguido para pesquisa no banco de dados.

90. Na escrituração do Livro nº 4, deverão ser observados critérios uniformes, para evitar que imóveis assemelhados tenham indicações discrepantes.

91. Tratando-se de imóvel localizado em esquina, devem ser abertas indicações para todas as ruas confluentes.

92. Sempre que for averbada a mudança da denominação do logradouro para o qual o imóvel faça frente, a construção de prédio ou a mudança de sua numeração, deverá ser feita nova indicação no Livro nº 4. Se forem utilizadas fichas, será aberta outra e conservada a anterior, com remissões recíprocas.

93. Os imóveis rurais deverão ser indicados no Livro nº 4, não só por sua denominação, mas também por todos os demais elementos disponíveis para permitir a sua precisa localização.

93.1. Dentre os elementos recomendados, devem figurar aqueles atinentes a acidentes geográficos conhecidos e mencionados nas respectivas matrículas.

93.2. Cada elemento de identificação utilizado deve ensejar uma indicação.

93.3. Deverão ser mencionados os números de inscrição no cadastro do INCRA (CCIR) e no da Receita Federal do Brasil (NIRF).

[236] L. 6.015/73, art. 179.

Subseção VII[237]

Livro n° 5 – Indicador Pessoal

94. O Livro nº 5, dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, inclusive os cônjuges, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem e será feito por sistema de banco de dados relacional.[238]

94.1. Poderá o cartório, paralelamente ao sistema de banco de dados, elaborar fichas que serão arquivadas por ordem alfabética rigorosa.

95. Ao lado do nome do interessado deverá constar o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), ou do Registro Geral da cédula de identidade (RG), ou a filiação respectiva, quando se tratar de pessoa física; ou o número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), quando pessoa jurídica.

96. Após a averbação de casamento, em sendo caso, deve ser aberta indicação do nome adotado pelo cônjuge, com remissão ao nome antigo, cuja indicação será mantida.

Subseção VIII[239]

Do Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros

97. O Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros terá o formato e os lançamentos preconizados no regulamento da lei que o instituiu.[240]

97.1. A escrituração deste livro não dispensa a correspondente do Livro nº 2 de Registro Geral.

---

[237] Prov. CG 37/2013
[238] L. 6.015/73, art. 180.
[239] Prov. CG 37/2013
[240] L. 5.709/71, art. 10 e D. 74.965/74, art. 15, parágrafo único.

97.2. Este livro poderá ser escriturado pelo sistema de fichas ou de banco de dados relacional, desde que adotados os mesmos elementos de autenticidade das matrículas e de segurança da base de dados.

98. Todas as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros deverão ser obrigatória e trimestralmente comunicadas ao INCRA e à Corregedoria Geral da Justiça, ainda que inaplicáveis as restrições estabelecidas na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, e no Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974.[241]

98.1. Na hipótese de inexistência de aquisição de imóvel rural por estrangeiro, a comunicação negativa também é obrigatória e será feita trimestralmente à Corregedoria Geral da Justiça.[242]

98.2. As comunicações serão realizadas mediante cadastramento de planilhas no Portal do Extrajudicial, anexando-se no sistema cópia da respectiva matrícula.

98.3. Serão obrigatoriamente comunicadas à Corregedoria Geral da Justiça pelo endereço eletrônico dicoge5.1@tjsp.jus.br, tão logo ocorram, com cópia reprográfica das respectivas matrículas atualizadas, mas sem necessidade de preenchimento de novas planilhas, todas situações que envolvam alteração do cadastro efetuado em nome do estrangeiro.

98.4. Quando se tratar de aquisição de imóvel rural situado em área indispensável à segurança do território nacional, a comunicação também será feita, obrigatoriamente, ao Conselho de Defesa Nacional.[243]

99. Na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, é da essência do ato a escritura pública, sendo vedado ao registrador, sob pena de responsabilidade, registrar títulos que não atendam aos requisitos legais.

100. O registrador deverá manter controle atualizado tanto da dimensão das

[241] L. 5.709/71, art. 11, D. 74.965/74, art. 16, Prov. CGJ 11/97 e Prov. CGJ 14/2012.
[242] Prov. CGJ 11/97.
[243] Prov. CGJ 14/2012.

áreas adquiridas por pessoas estrangeiras, quanto da dimensão das áreas dos estrangeiros da mesma nacionalidade, visando cumprir as restrições impostas pela Lei nº 5.709/71, regulamentada pelo Decreto nº 74.965/74. Quando houver alterações das circunscrições ou desmembramentos da Comarca, o Oficial da Serventia atingida deverá, no prazo de 30 (trinta) dias, encaminhar tais informações à nova unidade do registro de imóveis.

101. A pessoa física estrangeira, ainda que casada com brasileiro(a) e mesmo residindo no Brasil e com filhos brasileiros, para adquirir imóvel rural, submete-se às exigências da Lei nº 5.709/71, regulamentada pelo Decreto nº 74.965/74.

102. O cidadão português declarado titular de direitos civis em igualdade de condições com os brasileiros (CF, art. 12, § 1º) poderá livremente adquirir imóveis rurais, mediante comprovação dessa condição com a apresentação da carteira de identidade perante o tabelião de notas ou o registrador, consignando-se o fato no registro.

103. Aplicam-se as mesmas restrições relativas à aquisição de imóvel rural por estrangeiro aos casos de fusão ou incorporação de empresas, de alteração de controle acionário de sociedade, ou de transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira.

SEÇÃO IV[244]

DAS PESSOAS, DOS TÍTULOS, DAS AVERBAÇÕES E DAS RETIFICAÇÕES DO REGISTRO

Subseção I[245]

Das Pessoas

104. O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas.[246]

104.1**.** É possível a cisão do título que abranger mais de um imóvel, a

[244] Prov. CG 37/2013
[245] Prov. CG 37/2013
[246] L. 6.015/73, art. 217.

requerimento do interessado que, na apresentação, deverá indicar o imóvel em que pretende a prática do ato de registro.

105. Nos atos a título gratuito, o registro pode também ser promovido pelo transferente, acompanhado da prova de aceitação do beneficiado.[247]

106. O registro do penhor rural independe do consentimento do credor hipotecário.[248]

107. São considerados, para fins de escrituração, credores e devedores, respectivamente:

a) nas servidões, o dono do prédio dominante e o do prédio serviente;
b) no uso, o usuário e o proprietário;
c) na habitação, o habitante e o proprietário;
d) na anticrese, o mutuante e o mutuário;
e) no usufruto, o usufrutuário e o nu-proprietário;
f) na enfiteuse, o senhorio e o enfiteuta;
g) na constituição de renda, o beneficiário e o rendeiro censuário;
h) na locação, o locatário e o locador;
i) nas promessas de compra e venda, o promitente comprador e o promitente vendedor;
j) nas penhoras e ações, o autor e o réu;
k) nas cessões de direito, o cessionário e o cedente;
l) nas promessas de cessão de direitos, o promitente cessionário e o promitente cedente.[249]

Subseção II[250]

Dos Títulos

108. Somente serão admitidos a registro:

[247] L. 6.015/73, art. 218.
[248] L. 6.015/73, art. 219.
[249] L. 6.015/73, art. 220.
[250] Prov. CGJ 37/2013

a) escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

b) escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes, com as firmas reconhecidas,[251] dispensado o reconhecimento de firma quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH);

c)atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no Registro de Títulos e Documentos, assim como as sentenças proferidas por tribunais estrangeiros, após homologação pelo Superior Tribunal de Justiça;[252]

d) cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processos judiciais;[253]

e) contratos ou termos administrativos assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.[254]

108.1 Quando se tratar de ordem de indisponibilidade que tenha por objeto título determinado, que já esteja tramitando no registro imobiliário para fim de registro, sua prenotação ficará prorrogada, até que seja solucionada a pendência, cumprindo seja anotada a ocorrência na respectiva prenotação, no local próprio do Livro 1 – Protocolo.[255]

108.2 Na hipótese descrita no subitem .108.1, também permanecerão suspensas as prenotações dos demais títulos representativos de direitos reais conflitantes relativos ao mesmo imóvel que forem posteriormente protocolados, passando-se à qualificação, observadas a ordem de prioridade decorrente da anterioridade do protocolo, assim que apreciada definitivamente a matéria na esfera jurisdicional.256

108.3. Quando se tratar de ordem genérica de indisponibilidade de

[251] CSM – Apelação Cível nº 0018645-08.2012.8.26.0114.
[252] Prov. CGJ 10/2016.
[253] L. 6.015/73, art. 221.
[254] L. 6.015/73, art. 221 V: L. 12.424/ 2011, art. 4º.
[255] Provs. CGJ 17/99 e 26/2010.
[256] Provs. CGJ 17/99 e 26/2010.

determinado bem imóvel, sem indicação do título que a ordem pretende atingir, não serão sustados os registros dos títulos que já estejam tramitando, porque estes devem ter assegurado o seu direito de prioridade. Contudo, os títulos que forem posteriormente protocolados terão suas prenotações suspensas como previsto no item 108.2.[257]

108.4. Das certidões dos registros atingidos pela ordem de indisponibilidade constará, obrigatoriamente, a existência de títulos com prenotação, aguardando solução definitiva.[258]

108.5. As disposições acima não se aplicam aos mandados extraídos do Procedimento Cautelar de Protesto Contra Alienação de Bens.[259]

108.6. Fica dispensada a apresentação dos títulos previstos nos incisos "a" a "e" do *caput* deste item quando se tratar de registro do projeto de regularização fundiária e da constituição de direito real, sendo o ente público promotor da regularização fundiária urbana responsável pelo fornecimento das informações necessárias ao registro, ficando dispensada a apresentação de título individualizado, nos termos da legislação específica. [260]

109. Os títulos físicos serão digitalizados, devolvidos aos apresentantes e mantidos exclusivamente em arquivo digital, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça.[261]

109.1. Suprimido.[262]

109.2. Suprimido.[263]

110. Para o registro de imóveis adquiridos, para fins residenciais, com financiamento do Sistema Financeiro da Habitação, deverá ser exigida, caso a

[257] Provs. CGJ 17/99 e 26/2010.
[258] Provs. CGJ 17/99 e 26/2010.
[259] Provs. CGJ 17/99 e 26/2010.
[260] Prov. CG 51/2017
[261] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 194 (Lei 14.382, art. 11).
[262] Prov. 05/2023.
[263] Prov. 05/2023.

circunstância não conste expressamente do próprio título, declaração escrita do adquirente, a qual permanecerá arquivada em cartório, esclarecendo tratar-se, ou não, de primeira aquisição, a fim de possibilitar o exato cumprimento do disposto no art. 290, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e seu posterior controle. A exatidão da declaração poderá ser confirmada pelo oficial por buscas no sistema de Ofício Eletrônico.

110.1. Em caso positivo, a redução para cobrança dos emolumentos prevista no art. 290, da Lei nº 6.015/73, incidirá sobre todos os atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária.[264]

110.2. Quando do registro de escrituras ou escritos particulares autorizados por lei, que tenham por objeto imóveis hipotecados a entidades do Sistema Financeiro da Habitação, os oficiais, sob pena de responsabilidade, procederão na forma do disposto no parágrafo único, do art. 1º, da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.

111. Os oficiais de registro de imóveis, quando cabível, receberão interessados, por meio do Sistema Eletrônico de Registros Públicos – Serp, os extratos eletrônicos para registro ou averbação de fatos, de atos e de negócios jurídicos, segundo definição da Corregedoria Nacional de Justiça.[265]

111.1. O oficial qualificará o título pelos elementos, pelas cláusulas e pelas condições constantes do extrato eletrônico, e colocará à disposição do requerente as informações relativas à certificação do registro em formato eletrônico.[266]

111.2. O requerente poderá, a seu critério, solicitar o arquivamento da íntegra do instrumento contratual que deu origem ao extrato eletrônico relativo a bens móveis.[267]

111.3. Suprimido.[268]

[264] Prov. CGJ 23/2012.
[265] Prov. CGJ 05/2023 - Lei 14.382/2022, arts. 6º, *caput,* e 7º, VIII.
[266] Prov. CGJ 05/2023 - Lei 14.382/2022, arts. 6º, § 1º, I, *a* e *b.*
[267] Prov. CGJ 05/2023 - Lei 14.382/2022, arts. 6º, § 1º, II.
[268] Prov. 05/2023.

112. No caso de extratos eletrônicos para registro ou averbação de atos e negócios jurídicos relativos a bens imóveis, ficará dispensada a atualização prévia da matrícula quanto aos dados objetivos ou subjetivos previstos no art. 176 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, exceto dos dados imprescindíveis para comprovar a subsunção do objeto e das partes aos dados constantes do título apresentado, ressalvado o seguinte: [269]

I – não poderá ser criada nova unidade imobiliária por fusão ou desmembramento sem observância da especialidade; e[270]

II – subordinar-se-á a dispensa de atualização à correspondência dos dados descritivos do imóvel e dos titulares entre o título e a matrícula.[271]

112.1. Será dispensada, no ofício de registro de imóveis, a apresentação da escritura de pacto antenupcial, desde que os dados de seu registro e o regime de bens sejam indicados no extrato eletrônico, com a informação sobre a existência ou não de cláusulas especiais.[272]

112.2. O instrumento contratual a que se refere o inciso II do § 1º do artigo 6º da Lei 14.382, de 27 de junho de 2022, será apresentado por meio de documento eletrônico ou digitalizado, nos termos do inciso VIII do caput do art. 3º dessa mesma Lei, acompanhado de declaração, assinada eletronicamente, de que seu conteúdo corresponde ao original firmado pelas partes.[273]

113. Suprimido.[274]

114. Suprimido.[275]

115. Suprimido.[276]

115.1. Suprimido.[277]

115.2. Suprimido.[278]

---

[269] Prov. CGJ 05/2023.
[270] Prov. CGJ 05/2023.
[271] Prov. CGJ 05/2023 - Lei 14.382/2022, arts. 6º, § 2º, I e II.
[272] Prov. CGJ 05/2023 - Lei 14.382/2022, arts. 6º, § 3º.
[273] Prov. CGJ 05/2023 - Lei 14.382/2022, arts. 6º, § 4º.
[274] Prov. 05/2023.
[275] Prov. 05/2023.
[276] Prov. 05/2023.
[277] Prov. 05/2023.
[278] Prov. 05/2023.

115.3. Suprimido.[279]

116. Tratando-se de usucapião, os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial.[280]

117. Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais.[281]

117.1. Com exceção do recolhimento do imposto de transmissão e prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos, nenhuma exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de débitos previdenciários, fará o oficial, para o registro de títulos particulares, notariais ou judiciais.[282]

Subseção III[283]

Das Averbações

118. O oficial atualmente competente pode abrir matrícula para imóvel transcrito, ainda que para a prática exclusiva de atos de averbação, desde que logo após a abertura da matrícula averbe todas as informações necessárias para o ato e de que a abertura não seja impedida pela inobservância da especialidade objetiva.

118.1. As averbações de indisponibilidades, ordens judiciais e atos da administração pública serão feitas na comarca de origem, caso o imóvel ainda não esteja matriculado na nova unidade. Em tais casos, o Oficial deverá solicitar informação eletrônica quanto à existência de matrícula na nova serventia, que deverá ser atendida no prazo de duas horas.

118.1.1. Para fornecimento de certidões e para as averbações à

[279] Prov. 05/2023.
[280] L. 6.015/73, art. 226.
[281] L. 6.015/73, arts. 222/224, 225, §§ 1º e 2º e 239.
[282] CTN, art. 192; CPC, arts. 1.026 e 1.031 e Proc. CG 61.983/82; Apelação nº 0006907-12.2012.8.26.0344, Marília (SP); NSCGJSP, XVI, 59.2.
[283] Prov. CG 37/2013

margem do antigo Livro 3 (das Transcrições das Transmissões), o Oficial poderá abrir ficha individual, semelhante à da matrícula, para a qual transportará os dados e o número da transcrição, que será arquivada em ordem numérica, em arquivo específico e separado, o que fará sem prejuízo das averbações no Livro das Transcrições das Transmissões.

118.2. Quando não houver mais espaço no antigo Livro 3 (das Transcrições das Transmissões) para as averbações, o Oficial poderá abrir ficha individual, semelhante à da matrícula, para a qual transportará os dados e o número da transcrição, que será arquivada em ordem numérica, em arquivo específico e separado.[284] Prenotados na circunscrição de origem títulos para as demais averbações não previstas no subitem 118.1, o Oficial, igualmente, deverá solicitar informação eletrônica quanto à existência de matrícula na nova serventia, que deverá ser atendida no prazo de até 5 (cinco) dias.

119. Serão objeto de averbação as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.[285]

119.1. A requerimento da Fazenda Pública e independentemente do ajuizamento de execução fiscal, a certidão de dívida ativa será averbada na matrícula desde que haja comprovação de notificação prévia do proprietário para pagamento do débito fiscal em processo administrativo, nos termos da legislação em vigor (Lei Estadual n. 17.843/2023, art. 27).[286]

120. As averbações serão feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente, dispensado o reconhecimento de firma no requerimento quando for assinado perante o Registrador ou seu preposto.[287]

[284] Prov. CGJ 17/2015.
[285] L. 6.015/73, art. 246.
[286] Prov. CGJ 12/2024.
[287] L. 6.015/73, art. 246, parágrafo único.

120.1. A alteração de nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil.

120.2. Os desmembramentos de imóveis urbanos não subordinados ao registro especial da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, dependerão de prévia aprovação da Prefeitura Municipal. Nos rurais, atender-se-á a legislação especial do INCRA.

120.3. As construções, ampliações, reformas e demolições serão averbadas quando comprovadas por habite-se, certificado de conclusão de obra ou documento equivalente expedido pela prefeitura, acompanhado da certidão negativa de débitos de contribuições previdenciárias relativas a obra de construção civil expedida pela Receita Federal do Brasil, ressalvado o disposto na Lei nº 13.865, de 08 de agosto de 2019.

120.3.1. A averbação de construção a que se refere o art. 247-A da Lei nº 6.015/73 será promovida mediante declaração do proprietário, com firma reconhecida, de que se trata de prédio residencial urbano unifamiliar de um só pavimento, finalizado há mais de 5 (cinco) anos e situado em área ocupada predominantemente por população de baixa renda. Deverá constar da averbação a informação de que esta se dá sem comprovação da regularidade da construção perante a prefeitura, nos termos do art. 247-A da Lei nº 6.015/73. [288]

120.3.2. As averbações previstas no subitem 120.3.1. serão comunicadas ao Município, pelo Oficial de Registro de Imóveis, com arquivamento do comprovante em classificador próprio, ou por sistema eletrônico seguro. [289]

120.4. Para os imóveis rurais, se a prefeitura não expedir documentos acerca das edificações, o interessado deverá apresentar certidão que ateste esta circunstância, bem como planta, memorial descritivo e ART ou RRT, nos quais profissional legalmente

[288] Prov. CGJ 22/2020.
[289] Prov. CGJ 22/2020.

habilitado declare a área construída.

120.5. Ocorrendo a ruina da construção, o proprietário deverá apresentar certidão ou documento equivalente da prefeitura atestando a inexistência de edificação no terreno e declaração sob as penas da lei de que o imóvel ruiu, não tendo sido efetuada obra de demolição.

120.6**.** Salvo quando adotado o sistema de microfilmagem ou de digitalização, todos os documentos deverão ser obrigatória e convenientemente arquivados em cartório.

120.7**.** O requerimento previsto no *caput* deste item será dispensado quando a averbação deva ser feita para possibilitar o registro de título prenotado, presumindo-se, com a mera apresentação do título na forma do art. 217 da Lei n° 6.015/73, que o interessado solicita todas as providências necessárias para a obtenção do registro pleiteado.

121. Serão averbadas a alteração de destinação do imóvel, de rural para urbano, bem como a mudança da zona urbana ou de expansão urbana do Município, quando altere a situação do imóvel.

122. Será averbada, nas matrículas respectivas, a declaração de indisponibilidade de bens.

122.1. O disposto neste item aplica-se à indisponibilidade dos bens que constituem reservas técnicas das Companhias Seguradoras. Tal averbação será considerada sem valor declarado e seu cancelamento dependerá de expressa autorização da SUSEP, requisito esse, ademais, indispensável para o registro de qualquer transmissão ou oneração dos imóveis.[290]

123. Poderão ser averbados:[291]

[290] DL 73/66, arts. 84 e 85, parágrafo único e Prov. CGJ 5/84.
[291] Prov. CGJ 33/2025.

I - o número de inscrição no cadastro ambiental rural (CAR);[292]

II – os termos de responsabilidade de preservação de reserva legal e outros termos de compromisso relacionados à regularidade ambiental do imóvel, emitidos pelo órgão ambiental competente;[293]

III – a informação de adesão do interessado ao Programa de Regularização Ambiental (PRA) de posses e propriedades rurais;[294]

IV – a notícia de compensação de reserva legal, na matrícula de todos os imóveis afetados, após a homologação ou aprovação pelo órgão ambiental competente.[295]

123.1. A averbação do número de inscrição no cadastro ambiental rural (inciso I do item 123) será realizada:[296]

I – mediante provocação de qualquer interessado; ou [297]

II – de ofício pelo Oficial de Registro de Imóveis, sem cobrança de emolumentos, quando do primeiro registro, assim que estiverem implantados os mecanismos de fluxo de informações com o órgão ambiental competente, por meio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI).[298]

123.2. Por ocasião da qualificação de título que importe em qualquer ato de averbação ou registro, o Oficial de Registro de Imóveis, deverá verificar, mediante consulta direta ao SICAR, se, em conformidade com o Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas, o CAR está ativo e há proposta para a reserva legal, qualificando negativamente o título em caso contrário.[299]

123.2.1. Caso constate a situação de “Analisado” e a indicação de reserva legal aprovada, deverá atualizar a averbação do CAR, incluindo os dados mencionados no item 123.3, II.[300]

[292] Provs. CGJ 25/2023 e 33/2025.
[293] Provs. CGJ 25/2023 e 33/2025.
[294] Provs. CGJ 25/2023 e 33/2025.
[295] Prov CGJ 33/2025.
[296] Provs. CGJ 25/2023 e 33/2025.
[297] Provs. CGJ 25/2023 e 33/2025.
[298] Provs. CGJ 25/2023 e 33/2025.
[299] Provs. CGJ 25/2023 e 33/2025.
[300] Prov. CGJ 33/2025.

123.2.2. Não existindo proposta de reserva legal, o Oficial exigirá que o proprietário apresente declaração contendo a motivação da ausência, sob pena de desqualificação do título.[301]

123.2.2.1. Caso a motivação esteja relacionada à hipótese legal que permita a inscrição sem reserva legal, como, por exemplo, nos casos definidos nos artigos 67 e 68 da Lei Federal nº 12.651/2012, o Oficial deverá qualificar o título positivamente.[302]

123.3. Por ocasião da averbação do número de inscrição no CAR, serão acrescidas as seguintes informações: [303]

I – para o CAR em análise: a área do imóvel rural; os módulos fiscais; a área proposta para a reserva legal; e a data do cadastro;[304]

II – para o CAR analisado: a área do imóvel rural; os módulos fiscais; os dados da regularidade ambiental: passivo/excedente de reserva legal, área de reserva legal a recompor, áreas de preservação permanente a recompor e áreas de uso restrito a recompor; e a data do cadastro.[305]

123.4. A averbação da reserva legal será feita de ofício pelo Oficial de Registro de Imóveis, sem cobrança de emolumentos, assim que seu perímetro for validado pela autoridade ambiental e quando estiverem implantados os mecanismos de fluxo de informações com o órgão ambiental competente, por meio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI). [306]

123.5. Para a finalidade de averbação do número de inscrição no Cadastro Ambiental Rural, não é necessária a coincidência e total

[301] Prov. CGJ 33/2025.
[302] Prov. CGJ 33/2025.
[303] Provs. CGJ 25/2023 e 33/2025.
[304] Provs. CGJ 25/2023 e 33/2025.
[305] Provs. CGJ 25/2023 e 33/2025.
[306] Provs. CGJ 25/2023 e 33/2025.

identidade da área entre a matrícula ou transcrição do imóvel e o cadastro ambiental rural. [307]

123.6. Suprimido.[308]

123.7. Suprimido.[309]

123.8. Suprimido: [310]

I – Suprimido;[311]

II – Suprimido. [312]

124. Nos casos em que houver matrícula ou transcrição em nome do particular, poderá ser averbado o "Termo de Consolidação de Domínio", expedido pelo Estado de São Paulo, nos termos da Lei Estadual nº 11.600/2003 e dos Decretos regulamentadores correspondentes, do qual deverá constar que o interessado na regularização se comprometeu a requerer o licenciamento ambiental referente à Reserva Legal Florestal perante o órgão estadual competente e a proceder à sua averbação na matrícula do imóvel dentro dos prazos previstos no art. 5º, da Lei Estadual 11.600/2003, cuja base de cálculo será o valor da terra nua atribuído ao imóvel pelo órgão competente do Estado de São Paulo.

125. As averbações de nomes de logradouros e de suas alterações, decretados pelo Poder Público, deverão ser procedidas de ofício, à vista de documento oficial.[313]

125.1. Segundo a conveniência do serviço, essas averbações poderão ser efetuadas à medida que houver registro individual a ser praticado.

125.2. Em nenhuma hipótese serão devidos emolumentos e custas por tais averbações, ainda que requeridas pelo interessado.

---

[307] Provs. CGJ 25/2023 e 33/2025.
[308] Provs. CGJ 25/2023 e 33/2025.
[309] Provs. CGJ 25/2023 e 33/2025.
[310] Provs. CGJ 25/2023 e 33/2025.
[311] Provs. CGJ 25/2023 e 33/2025.
[312] Provs. CGJ 25/2023 e 33/2025.
[313] L. 6.015/73, art. 167, II, 13.

126. Para a averbação de abertura de rua, deverá ser exigida certidão da Prefeitura Municipal, contendo sua perfeita caracterização (localização, medidas, área ocupada) e possibilitando o seguro controle de disponibilidade do imóvel em que aberta.[314]

126.1. Fora dessas hipóteses, será necessária a intervenção judicial, atentando o cartório para o fato de que a abertura de rua, sem o cumprimento das exigências legais, é prática indevida que facilita a proliferação de loteamentos irregulares e clandestinos.

127. Registrada a hipoteca, não deverão ser averbados os pagamentos de prestações, pois apenas caberá averbar o seu cancelamento, após a regular quitação da obrigação.

128. O pacto comissório não deve ser objeto de averbação, pois é da essência da compra e venda condicional, prevista, como ato registrável, no art. 167, I, nº 29, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973.[315] O seu posterior cumprimento, todavia, poderá, a requerimento do interessado, ser averbado.

129. Faculta-se a averbação autônoma de documentos comprobatórios da inexistência de débitos para com a Previdência Social, relativamente à edificação, quando expressamente requerida pelo interessado.

130. O cancelamento será efetuado mediante averbação, da qual constarão o motivo que o determinou e a menção do título em virtude do qual foi feito.[316]

130.1. É dispensável a averbação de:[317]

I – cancelamento do registro de compromisso de compra e venda, quando ocorrer o registro da escritura definitiva; e

II – cancelamento do usufruto, quando ocorrer a venda da plena propriedade conjuntamente pelo nu-proprietário e pelo usufrutuário.

[314] L. 12.424/2011, art. 5º.
[315] Proc. CG 164/81.
[316] L. 6.015/73, art. 248.
[317] Prov. 05/2023.

130.2. Se, por conveniência do serviço, a averbação vier a ser efetuada, deverá sempre suceder ao registro da escritura definitiva, não sendo, porém, devidos emolumentos e custas por aquele ato.[318]

130.3. Nos loteamentos registrados segundo o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, caso o imóvel tenha deixado de pertencer à circunscrição, sempre deverá ser exigida, para a averbação de compromisso de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, certidão atualizada da nova circunscrição imobiliária. A certidão atualizada deverá ser arquivada. Essa averbação não se fará, caso seja possível, desde logo, abrir-se a relativa matrícula.[319]

130.4. É facultada ao interessado a apresentação para qualificação e averbação, na circunscrição atualmente competente, do compromisso de venda e compra, cessão ou de promessa de cessão de imóvel oriundo de loteamento inscrito segundo o Decreto-lei n. 58, de 10 de dezembro de 1.937. Neste caso, o ato deverá estar instruído com certidão da circunscrição imobiliária anterior para possibilitar a abertura da matrícula e consequente transporte de eventuais ônus e alienações.[320]

131. O cancelamento poderá ser total ou parcial e referir-se a qualquer dos atos do registro.[321]

132. Será feito o cancelamento:

a) em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;
b) a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas;
c) a requerimento do interessado, instruído com documento hábil.[322]

133. O cancelamento de hipoteca só poderá ser feito:

[318] Prov. 05/2023.
[319] Prov. 05/2023.
[320] Prov. 05/2023.
[321] L. 6.015/73, art. 249.
[322] L. 6.015/73, art. 250.

a) à vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular;

b) em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado; [323]

c) na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias.[324]

134. Em caso de falta de pagamento (e sem prejuízo da aplicação dos itens 193 e seguintes, quando couber), o cancelamento do registro do compromisso de compra e venda de imóvel será efetuado na forma seguinte:[325]

> I – a requerimento do promitente vendedor, o promitente comprador, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado pessoalmente pelo oficial do competente registro de imóveis a satisfazer, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, a prestação ou as prestações vencidas e as que vencerem até a data de pagamento, os juros convencionais, a correção monetária, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais ou despesas de conservação e manutenção em loteamentos de acesso controlado, imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança, de intimação, bem como do registro do contrato, caso esse tenha sido efetuado a requerimento do promitente vendedor;[326]
>
> II – O oficial do registro de imóveis poderá delegar a diligência de intimação ao oficial do registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la;[327]
>
> III – aos procedimentos de intimação ou notificação efetuados pelos oficiais de registros públicos, aplicam-se, no que couber, os dispositivos referentes à citação e à intimação previstos na Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);[328]
>
> IV – a mora poderá ser purgada mediante pagamento ao oficial do registro de imóveis, que dará quitação ao promitente comprador ou ao seu cessionário das quantias recebidas no prazo de 3 (três) dias úteis e depositará esse valor na conta bancária informada pelo promitente

[323] CPC, art. 698.
[324] L. 6.015/73, art. 251.
[325] Prov. 05/2023 - LRP/1973, art. 251-A, *caput* (Lei 14.382/2022, art. 11).
[326] Prov. 05/2023 - LRP/1973, art. 251-A, § 1º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[327] Prov. 05/2023 - LRP/1973, art. 251-A, § 2º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[328] Prov. 05/2023 - LRP/1973, art. 251-A, § 3º (Lei 14.382/2022, art. 11).

vendedor no próprio requerimento ou, na falta dessa informação, o cientificará de que o numerário está à sua disposição;[329]

V – se não ocorrer o pagamento, o oficial certificará o ocorrido e intimará o promitente vendedor a promover o recolhimento dos emolumentos para efetuar o cancelamento do registro; e[330]

VI – a certidão do cancelamento do registro do compromisso de compra e venda reputa-se como prova relevante ou determinante para concessão da medida liminar de reintegração de posse.[331]

134.1. Suprimido. [332]

134.2. Suprimido.[333]

134.3. Suprimido.[334].

Subseção IV[335]

Das Retificações do Registro

135. A retificação administrativa de erro constante do registro será feita pelo Oficial de Registro de Imóveis ou através de procedimento judicial, a requerimento do interessado.[336]

135.1 O oficial retificará o registro ou a averbação, de ofício ou a requerimento do interessado, quando se tratar de erro evidente e nos casos de:[337]

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

b) indicação ou atualização de confrontação;

[329] Prov. 05/2023 - LRP/1973, art. 251-A, § 4º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[330] Prov. 05/2023 - LRP/1973, art. 251-A, § 5º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[331] Prov. 05/2023 - LRP/1973, art. 251-A, § 6º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[332] Proc. CG nº 2022/114212.
[333] Proc. CG nº 2022/114212.
[334] Proc. CG nº 2022/114212.
[335] Prov. CG 37/2013
[336] L. 6.015/73, art. 212 e Prov. CGJ 2/2005.
[337] Prov. CGJ 2/2005.

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais, cuidando para que a retificação não altere a conformidade física do imóvel, e para que na inserção de coordenadas georreferenciadas seja observado o previsto nos itens .57.2 e .57.3 do Capítulo XX destas Normas de Serviço;

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, exigido despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas.[338]

h) alteração ou inserção de elementos descritivos resultantes de nova certificação pelo INCRA do georreferenciamento de imóvel rural, resultante da alteração da metodologia adotada pelo referido órgão relativa ao Plano de Projeção UTM para o Plano de Projeção Geodésico Local (Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF), acompanhado de declaração firmada pelos proprietários e pelo profissional técnico responsável, sob as penas da lei, que a nova certificação é relativa ao mesmo imóvel objeto da certificação anterior, não implica em modificação das medidas perimetrais e não acarreta qualquer prejuízo a terceiro, ainda que potencial.

135.2. Os documentos em que se fundarem a retificação, bem como a motivação do ato pelo oficial registrador nos casos das letras d, e, f, g e h do subitem anterior deverão ser arquivados em classificador próprio, microfilme ou sistema informatizado, com remissões recíprocas que permitam sua identificação e localização. Efetuada a retificação com base nos assentamentos já existentes no registro imobiliário, deverá ser feita remissão na matrícula ou transcrição, também de modo a permitir sua identificação e localização.[339]

[338] L. 6.015/73, art. 213, I e Prot. CG 36.477/2004.
[339] Prov. CGJ 2/2005.

136. A retificação do Registro de Imóveis, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, poderá ser feita a requerimento do interessado, instruído com planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, pelos confrontantes e por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), ou de Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) no Conselho Regional dos Técnicos Industriais (CRT), nos casos em que couber.[340]

NOTA – As firmas de todos os signatários deverão ser reconhecidas (Lei nº 6.015/1973, art. 221, II), e estarão identificadas com o nome e o número da cédula de identidade (ou da inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda), e a indicação da qualidade de quem as lançou (confinante tabular, possuidor de imóvel contíguo ou requerente da retificação).

136.1. O requerimento de retificação será lançado no Livro nº 1 – Protocolo, observada rigorosamente a ordem cronológica de apresentação dos títulos.[341]

136.2. O protocolo do requerimento de retificação de registro formulado com fundamento no art. 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73 não gera prioridade nem impede a qualificação e o registro, ou averbação, dos demais títulos não excludentes ou contraditórios, nos casos em que da precedência destes últimos decorra prioridade de direitos para o apresentante.[342]

136.3. Protocolado o requerimento de retificação de registro de que trata o art. 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73, deverá sua existência constar em todas as certidões da matrícula, até que efetuada a averbação ou negada a pretensão pelo oficial registrador.[343]

136.4. Ocorrida a transmissão do domínio do imóvel para quem não formulou, não manifestou sua ciência ou não foi notificado do

[340] Prov. CGJ 4/2022.
[341] Prov. CGJ 2/2005.
[342] Prov. CGJ 2/2005.
[343] Prov. CGJ 2/2005.

requerimento de retificação, deverá o adquirente ser notificado do procedimento em curso para que se manifeste em 15 (quinze) dias.[344]

136.5. É considerado profissional habilitado para elaborar a planta e o memorial descritivo todo aquele que apresentar prova de Anotação da Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA), ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) no Conselho Regional dos Técnicos Industriais (CRT).[345]

136.6. Uma vez atendidos os requisitos de que tratam o inciso II, § 1º, do art. 213, da Lei nº 6.015/73, o oficial averbará a retificação no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do protocolo do requerimento. A prática do ato será lançada, resumidamente, na coluna do Livro nº 1 – Protocolo, destinada a anotação dos atos formalizados, e deverá ser certificada no procedimento administrativo da retificação. Se, no entanto, em razão das notificações ou diligências que devam se realizar, o procedimento não puder ser concluído em 30 (trinta) dias, a prenotação ficará prorrogada até a conclusão do ato, devendo tal dado constar de todas as certidões emitidas.[346]

NOTA –A retificação será negada pelo Oficial de Registro de Imóveis sempre que não for possível verificar que o registro corresponde ao imóvel descrito na planta e no memorial descritivo, identificar todos os confinantes tabulares do registro a ser retificado, ou implicar transposição, para o registro, de imóvel ou parcela de imóvel de domínio público, ainda que não seja impugnada. A transposição de parcela de imóvel pertencente a confrontante somente será admitida na hipótese de transação, na forma do subitem 136.24, com prova do recolhimento do imposto que incidir.

[344] Prov. CGJ 2/2005.
[345] Prov. CGJ 4/2022.
[346] Prov. CGJ 2/2005.

136.7. Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis, a requerimento do interessado, para se manifestar em 15 (quinze) dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou por edital na hipótese do subitem 136.12 deste Capítulo.[347]

136.8. Os titulares do domínio do imóvel objeto do registro retificando serão notificados para se manifestar em 15 (quinze) dias quando não tiverem requerido ou manifestado, voluntariamente, sua anuência com a retificação.[348]

136.8.1. A providência indicada no subitem acima somente será necessária se a retificação for requerida por um proprietário tabular sem a manifestação dos demais. Se, no entanto, for requerida pelo adquirente do imóvel, que deve apresentar, concomitantemente, seu título aquisitivo para registro, será dispensada a notificação.

136.9. Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observado o seguinte:[349]

a) Suprimido; [350]

b) Suprimido; [351]

c) Suprimido; [352]

d) Suprimido; [353]

e) Suprimido; [354]

[347] Prov. CGJ 2/2005.
[348] Prov. CGJ 2/2005.
[349] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 213, § 10, *caput* (Lei 14.382/2022, art. 11).
[350] Prov. 05/2023.
[351] Prov. 05/2023.
[352] Prov. 05/2023.
[353] Prov. 05/2023.
[354] Prov. 05/2023.

f) Suprimido; [355]

I – o condomínio geral (Capítulo VI do Título III do Livro III da Parte Especial da Lei n. 10.406, de 2002 – Código Civil) será representado por qualquer um dos condôminos;[356] e

II – o condomínio edilício (artigos 1.331 a 1.358 da Lei n. 10.406, de 2002 – Código Civil) será representado pelo síndico;[357]

III – o condomínio especial por frações autônomas (artigo 32 da Lei n. 4.591, de 1964) será representado pela comissão de representantes;[358]

IV – se os proprietários ou os e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos forem casados entre si, e incidindo sobre o imóvel comunhão ou composse, bastará a manifestação de anuência ou a notificação de um dos cônjuges;[359]

V – sendo o casamento pelo regime da separação de bens ou não estando o imóvel sujeito à comunhão decorrente do regime de bens, ou à composse, bastará a notificação do cônjuge que tenha a propriedade ou a posse exclusiva;[360]

VI – a União, o Estado, o Município, suas autarquias e fundações poderão ser notificadas por intermédio de sua Advocacia-Geral ou Procuradoria que tiver atribuição para receber citação em ação judicial; essas pessoas de direito público também poderão indicar previamente, junto a cada Juízo Corregedor Permanente, os procuradores responsáveis pelo recebimento das notificações e o endereço para onde deverão ser encaminhadas;[361]

VII – no espólio, o inventariante, apresentando-se comprovação da função; caso não haja inventário em andamento, o administrador provisório será legitimado a dar anuência, comprovando-se sua condição; se houver inventário concluído e não registrado, qualquer daqueles que houver recebido o imóvel poderá manifestar a anuência; e[362]

[355] Prov. 05/2023.
[356] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 213, § 10, I (Lei 14.382/2022, art. 11).
[357] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 213, § 10, II (Lei 14.382/2022, art. 11).
[358] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 213, § 10, II (Lei 14.382/2022, art. 11).
[359] Prov. 05/2023.
[360] Prov. 05/2023.
[361] Prov. 05/2023.
[362] Prov. 05/2023.

VIII – não se incluem como confrontantes: (a) os titulares de direitos reais de garantia hipotecária ou pignoratícia; ou (b) os titulares de crédito vincendo, cuja propriedade imobiliária esteja vinculada, temporariamente, à operação de crédito financeiro.[363]

136.10. As pessoas jurídicas de direito público serão notificadas, caso não tenham manifestado prévia anuência, sempre que o imóvel objeto do registro a ser retificado confrontar com outro público, ainda que dominical.[364]

NOTA – A manifestação de anuência ou a notificação do Município será desnecessária quando o imóvel urbano estiver voltado somente para rua ou avenida oficial e a retificação não importar em aumento de área ou de medida perimetral, ou em alteração da configuração física do imóvel, que possam fazê-lo avançar sobre o bem municipal de uso comum do povo. Se, no entanto, o imóvel retificando confrontar com rodovias ou estradas abertas à circulação pública, é obrigatória a manifestação do titular desta para que seja verificado o respeito à faixa de domínio.

136.11. A notificação poderá ser dirigida ao endereço do confrontante constante no Registro de Imóveis, ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente.[365]

136.12. Não sendo encontrado o confrontante nos endereços mencionados no subitem anterior, ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital publicado em veículo de comunicação eletrônica ou em jornal local de grande circulação, publicado por duas vezes, com intervalo entre as publicações inferior a 15 (quinze) dias, para que manifeste em 15 (quinze) dias, que serão contados da primeira publicação. O edital conterá os nomes dos destinatários e, resumidamente, a finalidade da retificação.

[363] Prov. 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 213, § 10, III, *a* e *b* (Lei 14.382/2022, art. 11).
[364] Prov. CGJ 2/2005.
[365] Prov. CGJ 2/2005.

136.12.1. A escolha do tipo de publicação, se em jornal de grande circulação ou por veículo de comunicação eletrônica, fica a critério do interessado, com adiantamento por parte dele das despesas necessárias para a realização do ato.

136.12.2. A opção pela publicação do edital em veículo de comunicação eletrônica dispensa a publicação em jornal de grande circulação, do local do imóvel e do domicílio do notificando, considerando-se a data da publicação o primeiro dia útil seguinte à disponibilização do edital no ambiente eletrônico.

136.13. Serão anexados ao procedimento de retificação os comprovantes de notificação pelo Correio ou pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos e cópias das publicações dos editais. Caso promovida pelo Oficial de Registro de Imóveis, deverá ser por este anexada ao procedimento a prova da entrega da notificação ao destinatário, com a nota de ciência por este emitida.[366]

136.13.1. As publicações do edital eletrônico se comprovam mediante certidão em que será reproduzido o conteúdo da notificação e indicadas as datas de publicação.

136.13.2. As publicações de edital em jornal de grande circulação local serão providenciadas pela parte ou por agência de sua escolha, e se comprovam mediante juntada do exemplar original.

136.14. Será presumida a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.[367]

136.15. Sendo necessário para a retificação, o Oficial de Registro de Imóveis realizará diligências e vistorias externas e utilizará

[366] Prov. CGJ 2/2005.
[367] Prov. CGJ 2/2005.

documentos e livros mantidos no acervo da serventia, independente da cobrança de emolumentos, lançando no procedimento da retificação certidão relativa aos assentamentos consultados. Também poderá o oficial, por meio de ato fundamentado, intimar o requerente e o profissional habilitado para que esclareçam dúvidas e complementem ou corrijam a planta e o memorial descritivo do imóvel, quando os apresentados contiverem erro ou lacuna.[368]

NOTA – As diligências e as vistorias externas, assim como a conferência do memorial e planta, poderão ser realizadas pessoalmente pelo Oficial de Registro de Imóveis, ou sob sua responsabilidade, por preposto ou por técnico que contratar, devendo o resultado ser certificado no procedimento de retificação, com assinatura e identificação de quem efetuou a diligência ou a vistoria. Consistindo a prova complementar na simples confrontação do requerimento apresentado com elementos contidos em documentos e livros mantidos no acervo da própria serventia, competirá ao oficial registrador promovê-la "ex officio", sem incidência de emolumentos, lançando no procedimento respectivo certidão relativa aos documentos e livros consultados.

136.16. Findo o prazo sem impugnação e ausente impedimento para sua realização, o oficial averbará a retificação em, no máximo, 10 (dez) dias, a contar do último ato por ele certificado no procedimento. Averbada a retificação, será a prática do ato lançada, resumidamente, na coluna do Livro nº 1 – Protocolo, destinada a anotação dos atos formalizados, e certificada no procedimento administrativo da retificação.[369]

136.17. Averbada a retificação pelo oficial, será o procedimento respectivo, formado pelo requerimento inicial, planta, memorial descritivo, comprovante de notificação, manifestações dos interessados, certidões e demais atos que lhe forem lançados, arquivado em fichário, classificador ou caixa numerada, com índice

[368] Prov. CGJ 2/2005.
[369] Prov. CGJ 2/2005.

alfabético organizado pelo nome do requerente seguido do número do requerimento no Livro Protocolo. Este classificador poderá ser substituído, a critério do oficial registrador, respeitadas as condições de segurança, mediante utilização de sistema que preserve as informações e permita futura atualização, modernização ou substituição, por arquivo em microfilme ou mídia digital.[370]

136.18. Oferecida impugnação motivada por confrontante ou pelo titular do domínio do imóvel objeto do registro de que foi requerida a retificação, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias.[371]

136.19. Decorrido o prazo de 10 (dez) dias, prorrogável uma única vez por 20 dias a pedido, sem a formalização de transação para solucionar a divergência, o Oficial de Registro de Imóveis: [372]

I - se a impugnação for infundada, rejeitá-la-á de plano por meio de ato motivado, do qual constem expressamente as razões pelas quais assim a considerou, e prosseguirá na retificação caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) dias. Em caso de recurso, o impugnante apresentará suas razões ao Oficial de Registro de Imóveis, que intimará o requerente para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 10 (dez) dias e, em seguida, encaminhará os autos, acompanhados de suas informações complementares, ao Juiz Corregedor Permanente competente; ou [373]

II - se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente e o profissional que houver assinado a planta, na forma do subitem 136.18, desta Subseção, encaminhará os autos ao Juiz Corregedor Permanente competente. [374]

NOTA - Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e

[370] Prov. CGJ 2/2005.
[371] Prov. CGJ 2/2005.
[372] Prov. CGJ 10/2015.
[373] Prov. CGJ 10/2015.
[374] Prov. CGJ 10/2015.

refutada em casos iguais ou semelhantes pelo Juízo Corregedor Permanente ou pela Corregedoria Geral da Justiça; a que o interessado se limita a dizer que a retificação causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha à retificação.[375]

136.20. Em qualquer das hipóteses previstas no subitem 136.19, os autos da retificação serão encaminhados ao Juiz Corregedor Permanente que, de plano ou após instrução sumária, examinará apenas a pertinência da impugnação e, em seguida, determinará o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá na retificação se a impugnação for rejeitada, ou a extinguirá em cumprimento da decisão do juízo que acolheu a impugnação e remeteu os interessados às vias ordinárias.[376]

NOTA – O Oficial de Registro de Imóveis manterá prova em classificador com índice organizado pelo nome do requerente seguido do número do protocolo do requerimento no Livro nº 1, e lançará na coluna de atos formalizados contida no mesmo Livro anotação das remessas efetuadas ao Juízo Corregedor Permanente. Este classificador poderá ser substituído por microfilme ou arquivo em mídia digital.[377]

136.21. O Oficial de Registro de Imóveis poderá exigir o prévio depósito das despesas com notificação e do valor correspondente aos emolumentos correspondentes ao procedimento e ao ato de averbação da retificação, emitindo recibo discriminado, cuja cópia deverá ser mantida no procedimento de retificação.[378]

136.22. Para a notificação pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos será cobrado o valor dos emolumentos devidos a este último, conforme a legislação

[375] Prov. CGJ 10/2015.
[376] Prov. CGJ 2/2005 e Prov. CGJ 15/2012.
[377] Prov. CGJ 15/2012.
[378] Prov. CGJ 2/2005.

vigente. Para a notificação por edital será cobrado valor correspondente ao das publicações respectivas.[379]

136.23. Promovida a retificação, serão os emolumentos lançados, por cota, no procedimento respectivo.[380] Não efetuada a retificação serão os emolumentos restituídos ao interessado, assim como os valores adiantados para as despesas com notificação que não forem utilizados, mediante recibo cuja cópia permanecerá arquivada em classificador próprio que poderá ser substituído por arquivo em microfilme ou em mídia digital.[381]

136.24. Importando a transação em transferência de área, deverão ser atendidos os requisitos da legislação civil e do art. 213, inciso II, § 9º, da Lei nº 6.015/73.[382]

136.25. O Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis com atribuição para a retificação decidirá a impugnação e o recurso referidos no subitem 136.19, desta subseção.

136.26. Na hipótese do subitem anterior, fica prorrogada a prenotação até final decisão da impugnação.

136.27. Não havendo incerteza quanto à identificação do imóvel [383]

I – o título anterior à retificação poderá ser levado a registro, contanto que isso seja requerido pelo adquirente, promovendo-se o ato em conformidade com a nova descrição; e [384]

II – a prenotação do título anterior à retificação será prorrogada durante a análise da retificação de registro.[385]

136.28. A retificação será processada no cartório em cuja circunscrição estiver o imóvel, mesmo que, nesse, ainda não haja sido aberta

[379] Prov. CGJ 2/2005.
[380] Proc. CG 2013/27406.
[381] Prov. CGJ 2/2005.
[382] Provs. CGJ 2/2005 e 26/2025.
[383] Prov. CGJ 05/2023.
[384] Prov. CGJ 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 213, § 13, I (Lei 14.382/2022, art. 11).
[385] Prov. CGJ 05/2023 - Lei 6.015/1973, art. 213, § 13, II (Lei 14.382/2022, art. 11).

matrícula.[386]

SEÇÃO V[387]

DOS CLASSIFICADORES DO REGISTRO DE IMÓVEIS

137. Os Oficiais de Registro de Imóveis deverão arquivar, separadamente e de forma organizada, em pastas, classificadores ou microfichas:[388]

a) decisões do Conselho Superior da Magistratura;
b) atos normativos do Conselho Superior da Magistratura, da Corregedoria Geral da Justiça e da Corregedoria Permanente;
c) cópias de cédulas de crédito rural;
d) cópias de cédulas de crédito industrial;
e) cópias de cédulas de crédito à exportação;
f) cópias de cédulas de crédito comercial;
g) ordens judiciais e administrativas que determinem indisponibilidades de bens; [389]
h) cópias de comunicações feitas ao INCRA, relativas às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros;
i) cópias de comunicações feitas à Corregedoria Geral da Justiça, relativas às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros;
j) documentos comprobatórios de inexistência de débitos para com a Previdência Social; [390]
k) recibos e cópias das comunicações às Prefeituras Municipais dos registros translativos de propriedade;
l) recibos e cópias das comunicações ao órgão da Receita Federal das operações imobiliárias realizadas; [391]
m) leis e decretos municipais relativos à denominação de logradouros públicos e de suas alterações;
n) recomendações da Corregedoria Geral da Justiça feitas aos Cartórios de Notas e do Registro de Imóveis do Estado, para que não pratiquem atos

[386] Prov. CGJ 05/2023.
[387] Prov. CG 37/2013
[388] Prov. CGJ 9/2004.
[389] Prov. CGJ 13/2012.
[390] DL 1.958/82.
[391] L. 4.380/74; D. 76.186/75; DL 1.510/76 e Coms. da CGJ D.O.J., 29-3-78 e 21-3-80.

com base em procurações lavradas em locais expressamente indicados, nem lavrem ou registrem escrituras fundadas em atos praticados nos locais também especificados;

o) notas de devolução de que tratam os itens 38 a 38 3 deste Capítulo;[392]

p) comunicações mensais enviadas ao INCRA relativas a mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental, envolvendo os imóveis rurais, inclusive os destacados do patrimônio público;[393]

q) comunicações recebidas do INCRA relativas aos atos descritos na alínea anterior;[394]

r) memoriais descritivos de imóveis rurais certificados pelo INCRA.[395]

137.1. Os classificadores acima referidos, exceto os das alíneas, "c", "d", "e", "f", e "r" podem ser substituídos por arquivos eletrônicos, com índices.

138. As cópias de cédulas de crédito rural, industrial, à exportação e comercial deverão ser arquivadas em ordem cronológica e separadamente, conforme a sua natureza.

138.1. No verso de cada via, certificar-se-á o ato praticado.

138.2. Formando grupos de 200 (duzentas) folhas por volume, todas numeradas e rubricadas, as cédulas serão encadernadas, lavrando-se termos de abertura e encerramento.

138.3. Ficam dispensados do arquivamento das cédulas, na forma referida, os cartórios que adotem sistema autorizado de microfilmagem ou digitalização dos documentos (item 386). Nesta hipótese, deverão ser microfilmados ou digitalizados todos os documentos apresentados com as cédulas, sendo obrigatória a manutenção, em cartório, de aparelho leitor de microfilme ou leitor-

[392] Proc. CG 77.216/86.
[393] Prov. CGJ 9/2004.
[394] Prov. CGJ 9/2004.
[395] Prov. CGJ 9/2004.

copiador.[396]

138.4. Os livros existentes, formados de acordo com o sistema previsto no subitem 138.2, também poderão ser microfilmados, ou digitalizados na forma autorizada (item 386), e inutilizados por processo de trituração ou fragmentação de papel.[397]

139. Deverão ser sempre comunicados os negócios imobiliários às Prefeituras Municipais, através de entendimento com estas mantido, para efeito de atualização de seus cadastros.

140. As comunicações conterão, em resumo, os dados necessários à atualização cadastral, podendo ser feitas por sistema de listagem diária, semanal ou mensal, segundo o movimento do cartório no setor.

140.1. A listagem será feita em duas vias, a primeira para uso da Prefeitura Municipal e a outra para arquivamento em cartório, com recibo.[398]

140.2. As comunicações poderão ser substituídas por xerocópias das matrículas.

140.3. Em qualquer hipótese, as despesas correspondentes ficarão a cargo das Prefeituras interessadas.

141. A eventual dispensa das comunicações, por parte de qualquer das Prefeituras integrantes da circunscrição imobiliária, deverá ficar documentada em cartório, arquivando-se na pasta própria.

142. As cópias das comunicações ao INCRA e à Corregedoria Geral da Justiça relativas às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros e as cópias e recibos das comunicações às Prefeituras Municipais dos negócios imobiliários deverão ser arquivados em ordem cronológica.[399]

---

[396] Proc. CG 65.239/83 e Proc. CG 2022/16159.
[397] Proc. CG 2022/16159.
[398] Prov. CGJ 13/77 e Proc. CG 48.482/77.
[399] Prov. CGJ 13/2012.

143. As ordens judiciais e administrativas que determinem indisponibilidades serão arquivadas em ordem cronológica, dispensado o arquivamento se forem microfilmadas, de conformidade com a Lei nº 5.433, de 8 de maio de 1.968, ou armazenadas em mídia digital, na forma prevista no art. 38, da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, ou importadas em arquivo formato XML.[400]

144. O oficial comunicará as operações imobiliárias registradas à Secretaria da Receita Federal do Brasil, mediante preenchimento e envio da respectiva Declaração sobre Operação Imobiliária (DOI), de conformidade com as instruções normativas vigentes.

144.1. Os respectivos Recibos de Entrega de Declaração serão arquivados em papel ou formato eletrônico.[401]

145. Nas Comarcas onde não houver órgão de imprensa oficial dos Municípios, os cartórios deverão oficiar às Prefeituras, solicitando periódica remessa de cópias dos atos legislativos referidos no item 137, letra m, para cumprir o disposto no art. 167, II, 13, da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. [402]

146. Fica dispensado o arquivamento previsto no item 137, letra n, para as serventias que procedem à prévia consulta no Portal do Extrajudicial. [403]

SEÇÃO VI[404]

DAS CERTIDÕES

147. Os oficiais e servidores do cartório são obrigados a lavrar certidões do que lhes for requerido e a fornecer às partes as informações solicitadas.[405]

147.1. Cabe exclusivamente aos oficiais a escolha da melhor forma para a expedição das certidões dos documentos registrados e atos praticados no Cartório.[406]

[400] Prov. CGJ 13/2012.
[401] Prov. CGJ 3/90.
[402] Proc. CG 2022/16159.
[403] Proc. CG 2022/16159.
[404] Prov. CG 37/2013
[405] L. 6.015/73, art. 16.
[406] Prov. CG Nº 10/2014

148. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.[407]

149. A certidão será lavrada independentemente de despacho judicial, devendo mencionar o livro do registro ou o documento arquivado no cartório.[408]

150. O prazo para emissão e disponibilização de qualquer certidão não poderá exceder cinco (5) dias, devendo o Oficial fornecê-la no menor tempo possível, em cumprimento aos deveres de presteza e eficiência.[409]

150.1. Entretanto, serão emitidas nos seguintes prazos máximos, contados a partir do pagamento dos emolumentos:[410]

I – em 4 (quatro) horas, para a certidão de inteiro teor da matrícula (Livro 2) ou do livro auxiliar (Livro 3), em meio eletrônico, requerida no horário de expediente, desde que o solicitante forneça o relativo número;[411]

II – em um dia, para a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel;[412] e

III – em 5 (cinco) dias úteis, para a certidão de transcrições ou inscrições lavradas segundo o Decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939, ou legislação anterior, e nos demais casos.[413]

150.2. Os prazos especiais máximos previstos no item anterior aplicam-se também às certidões de um cartório solicitadas em outro, por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP.[414]

---

[407] L. 6.015/73, art. 17.
[408] L. 6.015/73, art. 18.
[409] L. 6.015/73, art. 19, Prov. CG nº 11/2013 e 04/2014
[410] Prov. 05/2023.
[411] Prov. 05/2023 - LRP/1973, art. 19, § 10, I (Lei 14.382/2022, art. 11).
[412] Prov. 05/2023 - LRP/1973, art. 19, § 10, II (Lei 14.382/2022, art. 11).
[413] Prov. 05/2023 - LRP/1973, art. 19, § 10, III (Lei 14.382/2022, art. 11).
[414] Prov. 05/2023.

150.3. Na comarca em que houver dificuldade de comunicação eletrônica, o Juiz Corregedor Permanente poderá autorizar excepcionalmente, com expressa advertência ao público e ad referendum da Corregedoria Geral da Justiça (que para esse fim receberá comunicação), a contagem de prazos maiores que os previstos no item 150.1, mas nunca superiores a 5 (cinco) dias úteis.[415]

151. Segundo a conveniência do serviço, os cartórios poderão empregar, em relação aos pedidos de certidões, sistema de controle semelhante ao previsto para a recepção de títulos.

152. Caso a certidão não seja entregue incontinentemente ao pedido, deverá ser fornecido ao interessado o protocolo da respectiva solicitação, do qual deverão constar a data e hora desta, a prevista para a entrega da certidão e o valor pago.[416]

153. Faculta-se a opção, a ser exercida no momento do requerimento, de entrega das certidões no próprio domicílio do usuário, via postal (SEDEX), caso em que o custo de postagem despendido pela serventia será acrescido ao preço da certidão.[417]

154. A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial, seus substitutos, ou prepostos autorizados.[418]

154.1. A certidão de interior teor da matrícula contém a reprodução de todo o seu conteúdo e é suficiente para comprovar a propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.[419]

154.2. A certidão da situação jurídica atualizada do imóvel compreende as informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas,

[415] Prov. 05/2023 - LRP/1973, art. 251-A, § 1º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[416] L. 6.015/73, art. 20, parágrafo único.
[417] Prov. CGJ 25/97.
[418] L. 6.015/73, art. 19.
[419] Prov. 05/2023 - LRP/1973, art. 251-A, § 1º (Lei 14.382/2022, art. 11).

incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais.[420]

155. A certidão, de inteiro teor, poderá ser extraída por meio de processamento de texto e impressão, reprográfico e eletrônico.[421]

155.1. Na certidão expedida por meio de cópia reprográfica da matrícula, após o último ato, lavrar-se-á o encerramento, que poderá ser impresso ou carimbado, recomendando-se, por cautela, direta conferência do oficial.

156. De toda certidão deverão constar, conforme o caso, a data em que o imóvel passou ou deixou de pertencer à circunscrição, bem assim a qual cartório pertencia ou passou a pertencer.

157. As certidões poderão ser expedidas, a critério do solicitante, em meio digital ou em papel, neste último caso mediante escrita que permita a sua reprodução por fotocópia ou outro meio equivalente.[422]

157.1. É obrigatório o uso de papel de segurança na lavratura das certidões.[423]

157.1.1. O papel terá elementos e características técnicas de segurança.

157.1.2. A fabricação e distribuição do papel de segurança será contratada pela Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo – ARISP, que deverá escolher empresa idônea e apta.

157.1.3. A indicação da empresa fornecedora e dos modelos de papéis de segurança serão submetidos previamente à homologação da Corregedoria Geral da Justiça.

[420] Prov. 05/2023 - LRP/1973, art. 19, § 9º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[421] L. 6.015/73, art. 19, § 1º.
[422] Prov. 29/2020.
[423] Prov. CGJ 07/2010.

157.1.4. A Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo – ARISP encaminhará ao fabricante a relação de todos os oficiais de registro de imóveis do Estado de São Paulo e dos substitutos designados para responder pelo expediente de unidades vagas e a manterá atualizada.

157.1.5. O papel de segurança será adquirido pelo oficial de registro direta e exclusivamente junto ao sobredito fornecedor aprovado pela Corregedoria Geral da Justiça.

157.1.6. Em cada unidade de serviço extrajudicial haverá classificador próprio para arquivamento da documentação referente à solicitação e recebimento do papel de segurança, com discriminação da quantidade de folhas entregues, utilizadas e estoque existente.

157.1.7. É defeso o repasse de folhas de papel de segurança entre unidades de serviço extrajudicial.

157.1.8. Os oficiais de registro de imóveis e os substitutos designados para responder pelo expediente de unidades vagas velarão pela guarda e conservação das folhas de papel de segurança em local adequado.

157.1.9. O fabricante encaminhará à Corregedoria Geral da Justiça, por meio do Portal do Extrajudicial, as aquisições feitas pelos Oficiais de Registro de Imóveis.

157.1.10. As serventias serão identificadas na numeração lançada no papel de segurança e parte deverá conter o Código Nacional de Serventias (CNS), atribuído pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

157.1.11. O extravio ou subtração de papel de segurança, com a respectiva numeração, será objeto de comunicação ao Corregedor Permanente, o qual por sua vez comunicará à

Corregedoria Geral da Justiça para fins de publicação.

157.1.12. Até o último dia útil do mês subsequente, o responsável pela delegação informará no Portal do Extrajudicial, mantido pela Corregedoria Geral da Justiça, a quantidade e numeração de papéis de segurança utilizados e danificados.

158. Sempre que houver qualquer alteração no ato cuja certidão é pedida, deve o oficial mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade civil, penal e administrativa.[424]

159. Quando solicitada com base no Indicador Real, o cartório só expedirá certidão após cuidadosas buscas, efetuadas com os elementos de indicação constantes da descrição do imóvel.

Subseção I[425]

Das Certidões Imobiliárias na Capital, Via Telemática

160. Os pedidos de certidão de registros imobiliários da Comarca da Capital podem ser feitos a qualquer um dos dezoito Serviços de Registro de Imóveis, ainda que se refiram a imóveis localizados em circunscrições imobiliárias distintas.[426]

161. Poderão também os mencionados pedidos de certidão ser feitos, a critério do usuário, via telemática, mediante acesso à Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis.[427]

161.1. O pagamento das custas e emolumentos devidos por certidões requeridas via telemática poderá ser feito mediante comprovante de depósito bancário a ser expedido automaticamente pelo sistema, no momento do pedido.

162. A retirada das certidões poderá ser feita no serviço imobiliário da

[424] L. 6.015/73, art. 21
[425] Prov. CG 37/2013
[426] Prov. CGJ 25/97.
[427] Prov. CGJ 25/97.

Comarca da Capital mais conveniente ao usuário, a ser escolhido no momento do requerimento, adotando as serventias malote diário para troca de certidões.[428]

163. A contratação, desenvolvimento e implantação do sistema informatizado de requerimento e expedição de certidões, bem como troca de informações eletrônicas entre serventias, ficarão a cargo e sob responsabilidade da Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo (ARISP).[429]

SEÇÃO VII[430]

DOS LOTEAMENTOS DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS

Subseção I[431]

Disposições Gerais

164. O parcelamento do solo para fins urbanos será precedido de averbação de lei municipal que incluiu o imóvel parcelado em zona urbana, bem como da comprovação da ciência do INCRA.[432]

164.1. A ciência será comprovada pela apresentação da certidão do INCRA ou do comprovante de protocolo da cientificação.

164.2. No caso de ser apresentado comprovante de protocolo de cientificação, registrado o parcelamento do solo, o Oficial de Registro de Imóveis enviará ao INCRA certidão comprobatória do citado ato para conhecimento e respectivas providências.

165. O registro especial, previsto no art. 18, da Lei nº 6.766/79, será dispensado nos seguintes casos:

---

[428] Prov. CGJ 25/97.
[429] Prov. CGJ 25/97.
[430] Prov. CG 37/2013
[431] Prov. CG 37/2013
[432] L. 6.766/79, art. 53.

a) as divisões "inter vivos" celebradas anteriormente a 20 de dezembro de 1979;
b) as divisões "inter vivos" extintivas de condomínios formados antes da vigência da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
c) as divisões consequentes de partilhas judiciais, qualquer que seja a época de sua homologação ou celebração;
d) os desmembramentos necessários para o registro de cartas de arrematação, de adjudicação ou cumprimento de mandados;
e) quando os terrenos tiverem sido objeto de compromissos formalizados até 20 de dezembro de 1979, mesmo com antecessores;
f) Quando os terrenos tiverem sido individualmente lançados para o pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 1979, ou antes.

NOTA – Consideram-se formalizados os instrumentos que tenham sido registrados em Registro de Títulos e Documentos; ou em que a firma de, pelo menos, um dos contratantes tenha sido reconhecida; ou em que tenha havido o recolhimento antecipado do imposto de transmissão.

165.1. Nas divisões, em geral, o registro especial somente será dispensado se o número de imóveis originados não ultrapassar o número de condôminos aos quais forem atribuídos.

165.2. Os desmembramentos de terrenos situados em vias e logradouros públicos oficiais, integralmente urbanizados, ainda que aprovados pela Prefeitura Municipal, com expressa dispensa de o parcelador realizar quaisquer melhoramentos públicos, ficam, também, sujeitos ao registro especial do art. 18, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

165.3. Igualmente sujeitos ao mesmo registro especial estarão os desmembramentos de terrenos em que houver construção, ainda que comprovada por documento público adequado.

165.4. Nos desmembramentos, o oficial, sempre com o propósito de obstar expedientes ou artifícios que visem a afastar a aplicação da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cuidará de examinar,

baseado em elementos de ordem objetiva, especialmente na quantidade de lotes parcelados, se se trata ou não de hipótese de incidência do registro especial. Na dúvida, recusará a averbação.

165.5. Para a dispensa do registro especial, o oficial registrador deverá ter especial atenção à verificação das seguintes circunstâncias:

(1) não implicar transferência de área para o domínio público;
(2) não tenha havido prévia e recente transferência de área ao Poder Público, destinada a arruamento, que tenha segregado o imóvel, permitido ou facilitado o acesso a ela, visando tangenciar as exigências da Lei nº 6.766/79;
(3) resulte até 10 lotes;
(4) resulte entre 11 e 20 lotes, mas seja servido por rede de água, esgoto, guias, sarjetas, energia e iluminação pública, o que deve ser comprovado mediante a apresentação de certidão da Prefeitura Municipal;
(5) não ocorram desmembramentos sucessivos, exceto se o novo desmembramento não caracterizar intenção de afastar o cumprimento das normas que regem o parcelamento do solo urbano em razão do tempo decorrido entre eles, da alteração dos proprietários dos imóveis a serem desmembrados, sem que os novos titulares do domínio tenham participado do fracionamento anterior;
(6) Na hipótese do desmembramento não preencher os itens acima, ou em caso de dúvida, o deferimento dependerá de apreciação da Corregedoria Permanente.

165.6. Em qualquer hipótese de desmembramento não subordinado ao registro especial do art. 18, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sempre se exigirá a prévia aprovação da Prefeitura Municipal.[433]

165.7. Os loteamentos ou desmembramentos requeridos pela União, Estado, Municípios, CDHU, COAHBS e assemelhados estão sujeitos ao processo do registro especial, dispensando-se, porém,

[433] L. 6.015/73, art. 246, parágrafo único.

os documentos mencionados nos incisos II, III, IV e VII, do art. 18, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que forem incompatíveis com a natureza pública do empreendimento.[434]

166. É vedado o registro de alienação voluntária de frações ideais com localização, numeração e metragem certas, ou a formação de condomínio voluntário, que implique fraude ou qualquer outra hipótese de descumprimento da legislação de parcelamento do solo urbano, de condomínios edilícios e do Estatuto da Terra. A vedação não se aplica à hipótese de sucessão *causa mortis*. [435]

166.1 Para comprovação de efetivação de parcelamento irregular, poderá o oficial valer-se de imagens obtidas por satélite ou aerofotogrametria.

Subseção II[436]

Dos Conjuntos Habitacionais

167. Não se aplica o disposto no art. 18, da Lei nº 6.766/79, para a averbação dos conjuntos habitacionais erigidos pelas pessoas jurídicas referidas nos incisos VII e VIII, do art. 8º, da Lei nº 4.380/64, salvo se o exigir o interesse público ou a segurança jurídica.[437]

167.1. Entende-se como conjunto habitacional o empreendimento em que o parcelamento do imóvel urbano, com ou sem abertura de ruas, é feito para alienação de unidades habitacionais já edificadas pelo próprio empreendedor.[438]

167.1.1. Os conjuntos habitacionais poderão ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

---

[434] Ap. CSM 570-0, de 25.11.81.
[435] Proc. CG 59.044/81.
[436] Prov. CG 37/2013
[437] Proc. CG 55.239/80, Prov. CGJ 30/98, 18/2012 e 16/2013.
[438] Prov. CGJ 18/2012 e 16/2013.

167.2. Os empreendimentos promovidos por particulares, embora referentes a conjuntos habitacionais, subordinam-se ao art. 18, da Lei nº 6.766/79, ainda que financiados com recursos do Sistema Financeiro da Habitação.[439]

167.3. Entende-se por interesse público e segurança jurídica, para os fins do item 167, o atendimento aos requisitos básicos para assegurar, dentre outros, aspectos urbanísticos, ambientais, jurídicos, registrários e protetivos dos adquirentes.[440]

168. O registro das transmissões das unidades habitacionais deve ser precedido da averbação da construção do conjunto na matrícula do imóvel parcelado, a ser aberta pelo cartório, se ainda não efetuada.[441]

168.1. Para essa averbação, o oficial exigirá o depósito dos seguintes documentos:[442]

a) planta do conjunto, aprovada pelo Município e assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo as edificações, subdivisões das quadras, as dimensões, área e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, inclusive garagem para veículos e unidades autônomas, se houver, dispensada a ART ou a RRT, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;[443]
b) memorial descritivo com a descrição sucinta do empreendimento, a identificação dos lotes ou unidades e as restrições incidentes, assinado por profissional legalmente habilitado na forma prevista na alínea “a” supra; [444]
c) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades de uso

[439] Prov. CGJ 18/2012 e 16/2013.
[440] Prov. CGJ 30/98, 18/2012 e 16/2013.
[441] Prov. CGJ 18/2012 e 16/2013.
[442] Prov. CGJ 18/2012 e 16/2013.
[443] Prov. CGJ 18/83, 18/2012 e 16/2013.
[444] Prov. CGJ 18/83, 18/2012 e 16/2013.

exclusivo que a elas corresponderão, se o caso; [445]

d) quadro indicativo das áreas ocupadas pelas unidades, logradouros (se houver) e espaços livres; [446]

e) comprovante da aprovação pelo Município e pelo GRAPROHAB, ou prova da dispensa de análise por este; [447]

f) auto de conclusão, ou vistoria ("habite-se"), ou documento municipal equivalente relativo às construções existentes; [448]

g) convenção de condomínio, acompanhada do respectivo regimento interno, se o caso;

h) cópia do ato constitutivo do agente empreendedor, observados o art. 8º, da Lei nº 4.380/64, e o art. 18, da Lei nº 5.764/71; [449]

i) documento comprobatório de inexistência de débito para com a Previdência Social relativamente à obra, exceto no caso de declaração de preenchimento dos requisitos em sentido contrário, segundo os regulamentos da Receita Federal do Brasil;[450]

j) contrato padrão, observado o disposto no art. 6º, parágrafos 3º e 4º, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.[451]

169. O requerimento do interessado e os documentos que o acompanham serão autuados, numerados e rubricados, formando o processo respectivo, a serem arquivados separadamente, constando da autuação a identificação de cada conjunto. O oficial de registro, então, procederá às buscas e à qualificação da documentação apresentada.[452]

170. Lavrada a averbação do conjunto habitacional, será aberta ficha auxiliar, a qual fará parte integrante da matrícula e conterá todas as unidades, reservando-se espaço para anotação do número da matrícula a ser aberta, quando do primeiro ato de registro relativo a cada uma delas.[453]

170.1 A requerimento do interessado, ou no interesse do serviço, poderão ser abertas todas as matrículas das unidades integrantes

[445] Prov. CGJ 18/83, 18/2012 e 16/2013.
[446] Prov. CGJ 18/83, 18/2012 e 16/2013.
[447] Prov. CGJ 18/83, 18/2012 e 16/2013.
[448] Prov. CGJ 18/83, 18/2012 e 16/2013.
[449] Prov. CGJ 18/83 , 18/2012 e 16/2013.
[450] Prov. CGJ 16/2013 e Proc. CG 2022/16159.
[451] Prov. CGJ 16/2013.
[452] Prov. CGJ 18/2012 e 16/2013.
[453] Prov. CGJ 05/2023.

do conjunto, averbando-se esse fato na matrícula matriz para comprovação do esgotamento da disponibilidade imobiliária.[454]

Subseção III[455]

Do Processo e Registro

171. Os requerimentos de registro de loteamentos ou desmembramentos, uma vez prenotados, devem ser autuados em processos que terão suas folhas numeradas e rubricadas, figurando os documentos pertinentes na ordem estabelecida na lei.[456]

171.1. Além da prenotação, serão certificados a expedição e publicação dos editais, a ocorrência ou não de impugnação, as comunicações à Prefeitura e o registro.

171.2. Será contado em dias corridos o prazo para impugnação do edital previsto no art. 19 da Lei n. 6.766/1979.[457].

172. Quando, eventualmente, o loteamento abranger, vários imóveis do mesmo proprietário, com transcrições e matrículas diversas, é imprescindível que se proceda, previamente, à sua unificação.[458]

172.1. Poderá ser objeto de um único projeto de loteamento mais de uma área de propriedade do mesmo loteador que for seccionada por ruas ou estradas já existentes ou outro bem público. Nessa hipótese, o processo será único, mas o memorial do loteamento deverá indicar as quadras e lotes situados em cada uma das áreas matriculadas, nas quais se procederão aos respectivos registros.

173. Será sempre indispensável correspondência da descrição e da área do imóvel a ser loteado com as que constarem da transcrição ou da matrícula respectiva, exigindo-se, caso contrário, prévia retificação.

---

[454] Prov. CGJ 16/2013.
[455] Prov. CG 37/2013
[456] L. 6.766/79, art. 18.
[457] Prov. 05/2023 - Lei 6.766/1979, art. 19 (Lei 14.382/2022, art. 12).
[458] L. 6.015/73, art. 235.

174. Quando o loteador for pessoa jurídica, incumbirá ao oficial verificar, com base no contrato de constituição da sociedade e suas posteriores alterações ou no estatuto social acompanhado da ata da assembleia que elegeu a diretoria vigente, a regularidade da representação societária, especialmente se quem requer o registro tem poderes para tanto. Tratando-se de pessoa jurídica representada por procurador, será apresentado conjuntamente com aqueles documentos o traslado do respectivo mandato, devidamente atualizado pelo prazo de noventa (90) dias, para aferição dos poderes outorgados ao procurador.

175. Os documentos apresentados para registro do loteamento deverão vir, sempre que possível, no original, podendo ser aceitas, porém, cópias reprográficas, desde que autenticadas.

175.1 Se o oficial suspeitar da autenticidade de qualquer delas, poderá exigir a exibição do original.

176. As certidões de ações pessoais e penais, inclusive da Justiça Federal, e as de protestos devem referir-se ao loteador e a todos aqueles que, no período de 10 (dez) anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel; serão extraídas, outrossim, na comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliados o loteador e os antecessores abrangidos pelo decênio, exigindo-se que as certidões tenham sido expedidas há menos de 6 (seis) meses.[459]

176.1. Tratando-se de pessoa jurídica, as certidões poderão ser extraídas apenas na Comarca da sede dela, com prazo inferior a seis meses. As certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se aos representantes legais da loteadora. [460]

176.2. Tratando-se de pessoa jurídica constituída por outras pessoas jurídicas, as certidões criminais deverão referir-se aos representantes legais destas últimas, não se exigindo outras certidões das sócias ou de seus representantes legais.[461]

[459] L. 6.766/79, art. 18, § 1º e Prov. CG 3/1997.
[460] Prov. CG 10/2015.
[461] Prov. CG 11/1998.

176.3. As certidões dos cartórios de protestos de letras e títulos, em nome do loteador, serão tiradas pelo período de 5 (cinco) anos.[462]

176.4. Os ônus reais relativos ao imóvel, ou a sua inexistência, serão demonstrados por certidão da situação jurídica atualizada, na forma do § 9º do art. 19 da Lei n. 6.015/1973.[463]

176.5. Caso o loteador seja companhia aberta, as certidões de ações penais relativas a crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, as certidões dos cartórios de protestos e títulos, em nome do loteador, as certidões de ações cíveis relativas ao loteador e as certidões de ações penais contra o loteador (Lei n. 6.766/1979, art. 18, III, c, e IV, a, b e c) poderão ser substituídas por exibição das informações trimestrais e demonstrações financeiras anuais constantes do sítio eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários.[464]

177. Sempre que das certidões pessoais e reais constar a distribuição de ações cíveis, deve ser exigida certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual, salvo quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tem qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto do loteamento.

178. Quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital.[465].

179. Cuidando-se de imóvel urbano que, há menos de 5 (cinco) anos, era considerado rural, deve ser exigida Certidão Negativa de Débito de Imóvel Rural, expedida pela Receita Federal do Brasil (RFB).

179.1. Havendo incidência de débitos fiscais municipais sobre o imóvel objeto do parcelamento, admitir-se-á a certidão positiva com efeitos

[462] Prov. 05/2023 - Lei 6.766, art. 18, IV, *a* (Lei 14.382/2022, art. 11).
[463] Prov. 05/2023 - Lei 6.766, art. 18, IV, *c* (Lei 14.382/2022, art. 11).
[464] Prov. 05/2023 - Lei 6.766, art. 18, § 6º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[465] Prov. 05/2023 - Lei 6.766, art. 18, § 7º (Lei 14.382/2022, art. 11).

de negativa expedida pela municipalidade.[466]

180. É indispensável, para o registro de loteamento ou desmembramento de áreas localizadas em municípios integrantes da região metropolitana, ou nas hipóteses previstas no art. 13 da Lei nº 6.766/79, a anuência do órgão estadual competente.[467]

181. Para o registro dos loteamentos e desmembramentos sujeitos ao art. 18, da Lei 6.766/79, o oficial exigirá: [468]

a) nos loteamentos e desmembramentos habitacionais, o Certificado de Aprovação do GRAPROHAB, podendo ser aceita prova de dispensa de análise para os desmembramentos não enquadrados nos critérios de análise previstos no art. 5º do Decreto Estadual 52.053/2007;
b) nos loteamentos industriais, prova de licença prévia por parte da CETESB - Companhia Estadual de Tecnologia de Saneamento Básico e de Defesa do Meio Ambiente, ou prova de dispensa de análise por esta.

NOTA – Ao contrário do previsto na legislação anterior, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 deixou de exigir expressamente a prévia manifestação das autoridades sanitárias, militares e florestais.

182. Sempre que o registro do loteamento ou desmembramento seja requerido apenas com o cronograma de execução das obras de infraestrutura,[469] o oficial exigirá o registro da garantia real oferecida pelo loteador, com averbação remissiva na matrícula mãe, ou mencionará no texto do registro outro tipo de garantia aceita pelo Município.

182.1. Decorrido o prazo do cronograma de obras e eventual prorrogação, sem que o loteador tenha apresentado o termo de verificação de execução das obras, o oficial comunicará a omissão à Prefeitura Municipal e ao Curador de Registros Públicos, para as providências cabíveis.[470]

---

[466] Prov. CG 10/2015.
[467] Com. CG, DOJ de 8-2-80; Res. SNM 13/80, Rec. CG, DOJ de 11-6-84; D. 19.191/82 e Prov. CG 16/1984.
[468] Prov. CG 29/2016.
[469] L. 6.766/79, art. 18, V.
[470] L. 6.766/79, art. 38, § 2º.

182.2. O art. 237-A, da Lei nº 6.015/73, não se restringe aos empreendimentos realizados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.[471]

183. O contrato-padrão não poderá conter cláusulas que contrariem as disposições previstas nos arts. 26, 26-A, 31, §§ 1º e 2º, 34 e 35 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, bem como na Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990 (Código do Consumidor).

184. O edital do pedido de registro de loteamento ou de desmembramento urbano será publicado, em resumo e com pequeno desenho de localização da área a ser parcelada, em três dias consecutivos num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região. Se o jornal local não for de circulação diária, a publicação se fará em 3 (três) dias consecutivos de circulação. Na capital, a publicação se fará, também, no Diário Oficial.

185. Nos loteamentos rurais, a publicação do edital será feita no Diário Oficial, mesmo para aqueles situados fora da Capital.[472]

186. Todas as restrições presentes no loteamento impostas pelo loteador ou pelo Poder Público serão mencionadas no registro do loteamento e aquelas que atingirem os lotes também serão noticiadas nas matrículas deles, em averbação remissiva.

186.1. Em loteamento de acesso controlado (art. 2º, §8º, da Lei nº 6.766/79), deverá essa característica constar do registro.

186.2. Podem ser averbados, nas matrículas de origem dos bens imóveis nos quais implantados loteamentos de acesso controlado, o contrato-padrão, o estatuto das associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores e dos entes congêneres referidos no art. 36-A, caput, da Lei n.º 6.766/1979, equiparados a administradoras de imóveis, e a ata assemblear que estabelecer a obrigação de pagamento da contraprestação relativa aos serviços de manutenção e conservação do loteamento.[473]

---

[471] Prov. CGJ 10/2015.
[472] DL 58/37, art. 2º.
[473] Prov. CGJ 03/2025.

186.2.1. A averbação deve fazer alusão à cláusula contratual ou à disposição estatutária ou à deliberação assemblear por meio da qual estabelecida a obrigação de pagamento.[474]

186.2.2. A averbação pode ser requerida pelo loteador que então concebeu o ente associativo ou, caso tenha recebido permissão do Poder Público Municipal para administrar o loteamento, pela associação de proprietários de bens imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamento ou pelo ente congênere.[475]

186.2.3. O requerimento, não se baseando em cláusula prevista no contrato-padrão arquivado na serventia predial por ocasião do pedido de registro do loteamento, deve ser instruído com certidão atualizada do registro da associação de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamento ou da entidade congênere emitida pelo Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas.[476]

186.2.4. A averbação, se assim for requerido e exibida a certidão acima mencionada, pode ser da mera existência da associação de proprietários de bens imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamento ou da entidade congênere.[477]

186.2.5. Efetuada a averbação, a remissão correspondente deve ser feita, sem custo adicional, nas matrículas recipiendárias dos lotes.[478]

186.2.6. A averbação, por si só, isoladamente considerada, não torna exigível a contribuição associativa.[479]

[474] Prov. CGJ 03/2025.
[475] Prov. CGJ 03/2025.
[476] Prov. CGJ 03/2025.
[477] Prov. CGJ 03/2025.
[478] Prov. CGJ 03/2025.
[479] Prov. CGJ 03/2025.

187. Registrado o loteamento, o oficial poderá, a seu critério, abrir matrícula para as vias e praças, espaços livres e outros equipamentos urbanos constantes do memorial descritivo e do projeto, registrando, em seguida, a transmissão do domínio para o município.[480]

187.1. Tratando-se de providência dispensável e, portanto, facultativa, efetuada segundo o interesse ou a conveniência dos serviços, jamais poderá implicar em ônus ou despesas para os interessados.

187.2. É vedado o registro de qualquer título de alienação ou oneração da propriedade das áreas assim adquiridas pelo Município, sem que, previamente, seja averbada, após regular processo legislativo, a sua desafetação e esteja a transação autorizada por lei.

187.3. A prévia divisão da gleba, com a subsequente abertura de matrículas, não é requisito para o registro de loteamento que não a abranja por inteiro. Registrado o loteamento, pode o registrador, de acordo com a conveniência ou interesse dos serviços, ou a pedido, abrir matrícula para a área remanescente, desde que perfeitamente descrita, identificada e localizada no projeto de parcelamento e no memorial descritivo aprovados pelo Município. Não serão cobrados emolumentos nem despesas do interessado se a abertura decorrer da conveniência ou interesse dos serviços.[481]

188. O registro de escrituras de doação de ruas, espaços livres e outras áreas destinadas a equipamentos urbanos, salvo quando o sejam para fins de alteração do alinhamento das vias públicas, mesmo que ocorrido anteriormente a 20 de dezembro de 1979, não eximirá o proprietário-doador de, no futuro, proceder ao registro especial, obedecidas as formalidades legais.[482]

189. No registro do loteamento não será necessário repetir a descrição dos lotes constantes do memorial, sendo suficiente a elaboração de quadro resumido, indicando o número de quadras e a quantidade de lotes que compõem cada uma delas.

[480] L. 6.766/79, art. 22.
[481] Prov. CGJ 10/2015.
[482] L. 6.766/79, art. 18.

189.1. Em ficha auxiliar, não integrante da matrícula, será feito o controle de disponibilidade, com simples anotação do número da matrícula aberta para cada lote.

190. Para o registro da cessão de compromisso de compra e venda, formalizado o trespasse no verso das vias em poder das partes ou por instrumento autônomo, o oficial, examinando a documentação e achando-a em ordem, praticará os atos que lhe competir, arquivando uma via do título. Se a documentação for microfilmada, poderá ser devolvida, com a anotação do número do microfilme.[483]

191. O cancelamento do registro de loteamentos urbanos sempre dependerá de despacho judicial.[484]

192. Aplicam-se aos loteamentos de imóveis rurais, no que couberem, as normas constantes desta subseção.

Subseção IV[485]

Das Intimações e do Cancelamento

193. O procedimento a que se referem os arts. 32 e 36, III, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, pressupõem o registro do parcelamento do solo e do contrato a que se referir.

193.1. Do requerimento do loteador e da intimação dirigida ao adquirente devem constar: a) discriminadamente, o valor da dívida, incluindo juros e despesas; b) o prazo para o pagamento em cartório, cujo endereço completo será destacado; c) o valor total do contrato; d) o número de parcelas pagas e seu montante. Se for o caso, oportunamente, o oficial cumprirá o disposto no art. 35, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

193.2. Serão recusados requerimentos de intimação que contenham exigências ilegais ou com verbas não previstas no contrato.

---

[483] Prov. CGJ 10/2015.
[484] L. 6.766/79, art. 23 e §§.
[485] Prov. CG 37/2013

194. As intimações serão pessoalmente feitas pelo oficial ou preposto, ou a seu pedido, pelo oficial de registro de títulos e documentos da comarca de domicílio de todos os adquirentes, inclusive, cônjuges. Não se admitem intimações postais, ainda que por carta com aviso de recebimento ou por mão própria.[486]

194.1. As intimações às pessoas jurídicas serão feitas aos seus representantes legais, exigindo-se a apresentação, pelo loteador, de certidão atualizada do contrato ou estatuto social, fornecida pela Junta Comercial ou pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

194.2. A intimação de compromissário comprador, ou cessionário, que não for encontrado no endereço indicado no requerimento, deverá ser tentada no endereço constante no contrato e no do próprio lote.

195. Recusando-se o destinatário a recebê-la, ou a dar recibo, ou, ainda, sendo desconhecido o seu paradeiro, a intimação, devidamente certificada a circunstância, será feita por edital, publicado, por 3 (três) dias consecutivos, na Comarca da situação do imóvel. Na Capital, a publicação far-se-á no Diário Oficial e num dos jornais de circulação diária. Nas demais Comarcas, bastará a publicação num dos jornais locais, ou, não havendo, em jornal da região. Se o jornal local não for diário, a publicação nele será feita em 3 (três) dias consecutivos de circulação.[487]

195.1. Tratando-se de loteamento rural, o edital será publicado na forma do regulamento do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937.[488]

195.2. Do edital, individual ou coletivo, deverão constar além dos elementos especificados no subitem 193.1, o número do registro do loteamento ou desmembramento, o número do registro ou averbação do compromisso de venda e compra, ou da cessão, bem como o nome, a nacionalidade, o estado civil, o número do RG, CPF ou CNPJ, caso constantes do registro, e o local de domicílio ou sede do intimando.[489]

---

[486] L. 6.766/79, art. 49.
[487] L. 6.766/79, arts. 48, 49, §§ 1º e 2º e 19 e §§ 1º e 3º.
[488] D. 3.079/38, art. 14, § 3º.
[489] Prov. CGJ 10/2015 e Proc. CG 2022/16159.

195.3. Decorridos 10 (dez) dias da última publicação, devidamente certificado o fato pelo oficial, considerar-se-á aperfeiçoada a intimação.

195.4. O cancelamento só se fará, mediante requerimento do loteador, se o compromissário comprador, ou cessionário, não efetuar o pagamento até 30 (trinta) dias depois do aperfeiçoamento da intimação.[490]

195.5. O prazo será contado a partir do primeiro dia útil seguinte ao do aperfeiçoamento da intimação e, terminando em dia em que não houver expediente, será prorrogado até o primeiro dia útil seguinte.

195.6. Decorrido o prazo de 120 (cento e vinte) dias sem a providência elencada no subitem 195.4, os autos serão arquivados, anotando-se no protocolo. Ultrapassado esse prazo, o cancelamento do registro do contrato exigirá novo procedimento de execução extrajudicial.

196. O cancelamento do registro ou da averbação de compromisso de venda e compra, ou da cessão, pode ser requerido à vista da intimação judicial; mas, tal só será admitido se desta constar certidão do oficial de justiça de que o intimando foi procurado no endereço mencionado no contrato e no do próprio lote, além de certidão do escrivão-diretor do Ofício Judicial, comprovando a inocorrência de pagamento dos valores reclamados.

196.1 Verificada qualquer irregularidade na intimação judicial, o cancelamento deverá ser recusado, elaborando-se nota de devolução.[491]

197. Ressalvados os casos de intimação judicial, não devem ser aceitos requerimentos de cancelamento em que a intimação efetuada tenha consignado, para pagamento das prestações, qualquer outro local que não o Registro de Imóveis.[492]

---

[490] L. 6.766/79, art. 32 e § 3º.
[491] L. 6.015/73, art. 198.
[492] L. 6.766/79, art. 32, § 1º.

198. A averbação de cancelamento do registro, por inadimplemento do comprador, deverá consignar se ocorreu, ou não, a hipótese prevista no art. 35, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

199. Serão emitidos recibos da satisfação das despesas de intimação por parte dos interessados que pagarem em cartório, bem como do efetivo reembolso aos vendedores que, eventualmente, as tenham antecipado.

200. Os comprovantes das intimações serão arquivados em pastas separadas, caso por caso, ou por meio de microfilme ou mídia digital, lançando-se, nos expedientes formados, as certidões devidas e toda a documentação pertinente, de molde a garantir a segurança de sua conservação e a facilidade de buscas.

201. As intimações referidas no art. 33, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, só serão feitas se o interessado apresentar, com o requerimento, cheque nominal, visado e cruzado, em favor do credor.

202. A restituição ou o depósito previsto no art. 35, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, será feito sem qualquer acréscimo, não importando o tempo transcorrido da data do cancelamento do registro ou da averbação.

202.1. Os juros e a correção monetária só têm incidência na hipótese do depósito efetuado na forma do § 2º, do art. 35, em conta judicial no Banco do Brasil em nome do credor, que só será movimentada com autorização do Juiz.

202.2. Para cada depositante será aberta conta distinta.

203. As normas constantes desta subseção aplicam-se, no que couber, aos loteamentos de imóveis rurais.

Subseção V[493]

[493] Prov. CG 37/2013

Dos Depósitos nos Loteamentos Urbanos Irregulares

204. O depósito previsto no § 1º, do art. 38, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, só será admitido quando o parcelamento não tiver sido registrado ou regularmente executado pelo loteador.

204.1. Em se tratando de parcelamento não registrado, o depósito dependerá, também, da apresentação do contrato de compromisso de compra e venda, ou de cessão, e de prova de que o imóvel está transcrito ou registrado em nome do promitente vendedor.

205. Os depósitos serão feitos:

a) em conta conjunta bancária, em nome do interessado e do Registro de Imóveis, só movimentada com autorização do Juiz;
b) preferencialmente, onde houver, em estabelecimento de crédito oficial;
c) vencendo juros e correção monetária.

205.1. Os depósitos poderão ser feitos independentemente de pagamento de juros ou quaisquer acréscimos, mesmo que relativamente a prestações em atraso.

205.2. As contas assim abertas só poderão ser movimentadas com expressa autorização do Juízo.

206. Se ocorrer o reconhecimento judicial da regularidade do loteamento antes do vencimento de todas as prestações, o adquirente do lote, uma vez notificado pelo loteador, por meio do Registro de Imóveis, passará a pagar as remanescentes diretamente ao vendedor, retendo consigo os comprovantes dos depósitos até então efetuados.

206.1. O levantamento dos depósitos observará o procedimento previsto no § 3º, do art. 38, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

SEÇÃO VIII[494]

DA INCORPORAÇÃO E DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO[495]

Subseção I[496]

Das Disposições Gerais sobre incorporação imobiliária[497]

207. O requerimento de registro de incorporação será autuado com folhas numeradas e rubricadas, e os documentos pertinentes figurarão na ordem estabelecida na lei.[498]

207.1. Os documentos apresentados para o registro de incorporação virão no original, sempre que possível, mas poderão ser aceitas cópias reprográficas autenticadas.[499]

207.2. Se o oficial suspeitar da autenticidade de qualquer cópia reprográfica, poderá exigir a exibição do original.[500]

207.3. Estão dispensados da apresentação dos documentos das alíneas b e f do art. 32 da Lei n. 4.591/1964 a União, o Estado, os Municípios, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB e entidades assemelhadas.[501]

207.4. O número do protocolo será certificado logo depois do último documento que acompanhou o requerimento inicial.[502]

---

[494] Prov. CG 37/2013
[495] Prov. CG 07/2023
[496] Prov. CG 37/2013
[497] Prov. CG 07/2023
[498] Prov. CG 07/2023 - Lei 4.591/1964, art. 32.
[499] Prov. CG 07/2023
[500] Prov. CG 07/2023
[501] Prov. CG 07/2023
[502] Prov. CG 07/2023

207.5. A lavratura do registro de incorporação será certificada ao final do procedimento.[503]

208. Se o incorporador for pessoa jurídica, o oficial verificará, mediante o contrato ou o estatuto social, acompanhado da ata da assembleia de eleição do órgão diretivo em exercício, a regularidade da representação societária, em particular no que diz respeito aos poderes do autor do requerimento de registro de incorporação. [504]

208.1. Se a pessoa jurídica estiver representada por procurador, com o contrato ou o estatuto social e a ata de eleição do órgão diretivo em exercício também será apresentado o traslado do relativo mandato.[505]

209. Não se exigirá a assinatura de engenheiro ou outro responsável técnico no requerimento de registro de incorporação, se o profissional já houver subscrito os documentos técnicos que exijam a sua participação.[506]

210. As certidões dos distribuidores cíveis e criminais, inclusive da Justiça Federal, as negativas de impostos e as de protestos devem referir-se aos alienantes do terreno (proprietários e compromissários compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao incorporador.[507]

210.1. As certidões cíveis e criminais serão extraídas pelo período de 10 (dez) anos e as de protesto pelo período de 5 (cinco).[508]

210.2. As certidões de impostos relativas ao imóvel urbano são as municipais. [509]

210.3. Sempre que das certidões pessoais e reais constar a distribuição de ações cíveis, deve ser exigida certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual, salvo quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida

[503] Prov. CG 07/2023
[504] Prov. CG 07/2023
[505] Prov. CG 07/2023
[506] Prov. CG 07/2023.
[507] Prov. CG 07/2023 - L. 4.591/64, art. 32, "b".
[508] Prov. CG 07/2023.
[509] Prov. CG 07/2023.

da certidão do distribuidor, não tem qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto da incorporação. [510]

210.4. Todas as certidões deverão ser extraídas na comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliadas as pessoas supra mencionadas, ou se for pessoa jurídica, apenas na comarca da sua sede, exigindo-se que não tenham sido expedidas há mais de 6 (seis) meses. [511]

210.5. Quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital, ou por cópias dos autos. [512]

211. A apresentação do histórico dos títulos de propriedade, abrangendo os últimos vinte anos, acompanhado das certidões dos registros correspondentes, somente será indispensável caso o imóvel esteja transcrito, não sendo necessária sua apresentação se o imóvel estiver matriculado há mais de 20 anos, bastando apenas um breve resumo dos títulos, acompanhado da certidão da atual matrícula e de eventuais matrículas anteriores.[513]

212. Será exigida, das empresas em geral, certidão negativa de débito, ou equivalente, para com a Previdência Social, por ocasião do requerimento de registro de incorporações.[514]

212.1. O incorporador, particular, construtor ou empresa de comercialização de imóveis, não vinculados à Previdência Social, apresentarão, apenas em relação ao imóvel, a certidão negativa de débito, ou equivalente, relativa aos responsáveis pela execução das obras, por ocasião da averbação da construção do edifício ou unidade imobiliária; essa certidão, ou equivalente, servirá para os posteriores registros das primeiras alienações das demais

[510] Prov. CG 07/2023.
[511] Prov. CG 07/2023.
[512] Prov. CG 07/2023.
[513] Prov. 07/2023 - L. 4.591/64, art. 32, "f" e DL 1.958/82, art. 2º, § 3º.
[514] Prov. 07/2023 - Lei 4.591/1964, art. 32, *f*, e Dec.-lei 1.958/1982, art. 2º, § 3º.

unidades autônomas.[515]

213. Será indispensável, em qualquer caso, a correspondência entre a descrição e a área do imóvel, tais como estiverem no memorial de incorporação, e a descrição e a área, como constarem na transcrição ou na matrícula; em caso de divergência, será necessária prévia retificação do registro. [516]

213.1. O quadro de áreas obedecerá às medidas que constarem do registro, e não se admitirá que se refira àquelas constantes da planta aprovada, em caso de divergência. [517]

214. O requerimento de registro de incorporação estará acompanhado de planta ou croquis dos espaços destinados à guarda de veículos, com indicação das vias internas de acesso às vagas.[518]

214.1. Se a legislação municipal exigir que a demarcação dos espaços conste da planta aprovada, não se poderá aceitar a mera exibição de croquis. [519]

215. Será exigida aprovação do GRAPHOHAB para o registro de incorporação de condomínio especial que se enquadre em alguma das seguintes hipóteses:[520]

I – condomínios horizontais e mistos (horizontais e verticais), com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;[521]

II – condomínios verticais, com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m², que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública; [522]

III – habitacionais de condomínios edilícios que se enquadrem em uma das seguintes situações: [523]

a) condomínios horizontais com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;[524]

[515] Prov. 07/2023 - Dec.-lei 1.958/1982, art. 2º, II, e § 2º; Dec.-lei 2.038/1983, art. 1º; Prov. CG 18/1983.
[516] Prov. 07/2023.
[517] Prov. 07/2023.
[518] Prov. 07/2023 - Lei 4.591/1964, art. 32, *p;* Lei 4.864/1965.
[519] Prov. 07/2023.
[520] Prov. 07/2023.
[521] Prov. 07/2023.
[522] Prov. 07/2023.
[523] Prov. 07/2023.
[524] Prov. 07/2023.

b) condomínios verticais com mais de 800 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;[525]

c) condomínios mistos (horizontais e verticais) com mais de 350 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;[526]

d) condomínios horizontais, verticais ou mistos localizados em área especialmente protegida pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00 m²;[527]

e) condomínios horizontais, verticais ou mistos a serem implantados em áreas não servidas por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública.[528]

216. Para fins do art. 33 da Lei nº 4.591/1964, considera-se concretizada a incorporação em caso de venda ou promessa de venda de ao menos uma das unidades autônomas, contratação da construção, obtenção de financiamento à produção ou decorrência do prazo de carência previsto no registro do empreendimento sem que a incorporação tenha sido denunciada pelo incorporador. Nesta última hipótese, será necessária a revalidação da incorporação a cada 180 (cento e oitenta) dias se, decorrido o prazo de validade do alvará de aprovação ou de execução da obra, nenhuma das outras primeiras hipóteses tiver ocorrido, ou se a obra não houver sido iniciada. [529]

216.1. A informação da concretização poderá ocorrer a qualquer tempo, ainda que decorridos os 180 (cento e oitenta) dias previstos art. 33 da Lei nº 4.591/1964, contanto que esteja comprovada de forma idônea. [530]

217. O registro da incorporação sujeita as frações do terreno e as respectivas acessões a regime condominial especial, investe o incorporador e os futuros adquirentes na faculdade de sua livre disposição ou oneração e independe da anuência dos demais condôminos.[531]

217.1. O registro da incorporação e da instituição do condomínio especial

[525] Prov. 07/2023.
[526] Prov. 07/2023.
[527] Prov. 07/2023.
[528] Prov. 07/2023.
[529] Prov. 07/2023 - Lei 4.591/1964, art. 33, par. único (Lei 14.382/2022, art. 10).
[530] Prov. 07/2023.
[531] Prov. 07/2023 - Lei 4.591/1964, art. 32, § 1º-A (Lei 14.382/2022, art. 10).

sobre as frações ideais constitui ato registral único.[532]

217.2. O registro único da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais não se confunde com o registro da instituição e da especificação do condomínio edilício.[533]

218. A averbação de constituição do patrimônio de afetação poderá ser promovida, a requerimento do incorporador, a qualquer momento, antes do registro da instituição de condomínio, independentemente da anuência de eventuais adquirentes ou da prévia estipulação no memorial de incorporação imobiliária. [534]

218.1. O patrimônio de afetação será extinto por: [535]

I – averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento; [536]

II – revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas, ou de outras hipóteses previstas em lei; e[537]

III – liquidação deliberada por assembleia geral do condomínio de adquirentes.[538]

218.2. Por ocasião da extinção integral das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento e após a averbação da construção, a afetação das unidades não negociadas será cancelada mediante averbação, sem conteúdo financeiro, do respectivo termo de quitação na matrícula matriz do empreendimento ou nas respectivas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas.[539]

218.3. Após a denúncia da incorporação, o patrimônio de afetação será

[532] Prov. 07/2023 - Lei 4.591/1964, art. 32, § 15 (Lei 14.382/2022, art. 10).
[533] Prov. 07/2023.
[534] Prov. 07/2023.
[535] Prov. CG 07/2023.
[536] Prov. CG 07/2023.
[537] Prov. CG 07/2023.
[538] Prov. CG 07/2023 - Lei 4.591/1964, art. 31-E, I-III (Lei 14.382/2022, art. 10).
[539] Prov. CG 07/2023 - Lei 4.591/1964, art. 31-E, § 2º (Lei 14.382/2022, art. 10).

cancelado mediante o cumprimento das obrigações legais.[540]

Subseção II[541]

Das Disposições específicas sobre incorporação imobiliária [542]

219. Para o registro de incorporação imobiliária de condomínio de lotes, também será observado o seguinte: [543]

I – será exigido projeto de construção ou de urbanização aprovado pelas autoridades competentes, dispensada a apresentação do alvará de execução da obra; [544]

II – as restrições impostas pelo incorporador, e as limitações administrativas e direitos reais limitados de que tratam o § 4º do art. 4º da Lei nº 6.766/1979, serão mencionadas no registro da incorporação, sem prejuízo de averbação remissiva e de registro específico, se necessário, na matrícula de cada unidade autônoma atingida; [545]

III – será observado, se for o caso, o disposto no item 215, I e II. [546]

220. No caso do conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º da Lei nº 4.591/1964, sob implantação desdobrada de sua incorporação (art. 6º da Lei nº 4.864/1965), cujas fases serão efetivadas dentro do prazo de validade do alvará, o incorporador indicará as edificações objetivadas em cada uma de suas etapas e a subordinação ou não de cada uma delas ao prazo de carência, fazendo constar da minuta da futura convenção de condomínio, enquanto não concluídas todas as edificações, disposições próprias que: [547]

I – regulem as relações de copropriedade entre os condôminos das edificações concluídas e as relações de copropriedade entre os condôminos destas e o incorporador pelas edificações não concluídas;[548]

---

[540] Prov. CG 07/2023 - Lei 4.591/1964, art. 31-E, § 4º (Lei 14.382/2022, art. 10).
[541] Prov. CG 07/2023
[542] Prov. CG 07/2023
[543] Prov. CG 07/2023
[544] Prov. CG 07/2023
[545] Prov. CG 07/2023
[546] Prov. CG 07/2023
[547] Prov. CG 07/2023
[548] Prov. CG 07/2023

II – indiquem as prerrogativas, os direitos e obrigações do incorporador em relação às fases da incorporação por concluir; e [549]

III – apontem os efeitos da caducidade do alvará de construção em relação às edificações não construídas. [550]

Subseção III[551]

Da instituição de condomínio edilício [552]

221. A averbação de construção de edifício só poderá ser feita mediante documento hábil ("habite-se" ou alvará de conservação), expedido pela Prefeitura Municipal. Do "habite-se" constará a área construída, que deverá ser conferida com a da planta aprovada e já arquivada; quando houver divergência, o registro não poderá ser feito antes que se esclareça a situação.[553]

222. A instituição e especificação de condomínio serão registradas mediante a apresentação de escritura pública ou instrumento particular que caracterize e identifique as unidades autônomas, ainda que implique atribuição de unidades aos condôminos, acompanhado do projeto aprovado e do "habite-se", ou do termo de verificação de obras em condomínio de lotes.[554]

222.1. Para averbação da construção e registro de instituição cujo plano inicial não tenha sido modificado, será suficiente requerimento que enumere as unidades, com remissão à documentação arquivada com o registro da incorporação, acompanhado de certificado de conclusão da edificação e desnecessária anuência dos condôminos.[555]

222.2. Quando do registro da instituição, também será exigida a convenção do condomínio, que será registrada no Livro nº 3.[556]

---

[549] Prov. CG 07/2023
[550] Prov. CG 07/2023
[551] Prov. CG 07/2023
[552] Prov. CG 07/2023
[553] Prov. CG 07/2023.
[554] Prov. CGJ 07/2023.
[555] Prov. CGJ 07/2023.
[556] Prov. CGJ 07/2023.

222.3. Para a instituição e especificação de condomínio de lotes, será observado, se for o caso, o disposto no item 216, I e II.[557]

223. As matrículas para as futuras unidades autônomas poderão ser abertas depois do registro da incorporação imobiliária, ou apenas depois da averbação da construção e do registro da instituição e especificação de condomínio.[558]

223.1. Em vez da abertura de matrícula depois do registro da incorporação imobiliária, o oficial poderá abrir ficha auxiliar de controle de disponibilidade, na qual constarão, em ordem numérica e verticalmente, as unidades autônomas.[559]

223.2. Independentemente da ficha auxiliar de controle de disponibilidade, quando do ingresso de contratos relativos a direitos de aquisição de frações ideais e de correspondentes unidades autônomas em construção, serão abertas fichas complementares, necessariamente integrantes da matrícula em que registrada a incorporação.[560]

223.3. Essas fichas complementares receberão numeração idêntica à da matrícula que integram, seguida de dígito correspondente ao número da unidade respectiva (Ex.: Apartamento: M.17.032/A.1; Conjunto: M.17.032/C.3; Sala: M.17.032/S.5; Loja: M.17.032/L.7; Box: M.17.032/B.11; Garagem: M.17.032/G.15, etc.), e nelas serão descritas as unidades, com nota expressa de estarem em construção, lançando-se, em seguida, os atos de registro pertinentes (modelo padronizado). [561]

223.4. A numeração dessas fichas complementares será lançada marginalmente, em seu lado esquerdo, e não se inserirá nada no campo destinado ao número da matrícula.[562]

---

[557] Prov. CGJ 07/2023.
[558] Prov. CGJ 07/2023 - Ap. CSM 286.693, de 17.12.79; 1.176-0, de 28.6.82; 2.145-0, de 4.4.83 e 1.846-0, de 19.4.83; Lei 6.015/1973, art. 237-A, § 4º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[559] Prov. CGJ 07/2023.
[560] Provs. CGJ 07/2023 e 28/1983.
[561] Provs. CGJ 07/2023 e 28/1983.
[562] Provs. CGJ 07/2023 e 28/1983.

223.5. Os ônus que porventura existam na matrícula da incorporação serão, mediante averbação, transportados para cada uma das fichas complementares.[563]

223.6. Averbada a construção e efetuado o registro da instituição e especificação do condomínio, proceder-se-á à averbação dessa circunstância em cada ficha complementar, com a nota expressa de sua consequente transformação em nova matrícula e de que esta se refere a unidade autônoma já construída, lançando-se, então, no campo próprio, o número que vier a ser assim obtido (modelo padronizado).[564]

223.7. Antes de operada a transformação em nova matrícula, quaisquer certidões fornecidas em relação à unidade em construção deverão incluir, necessariamente, a da própria matrícula em que registrada a incorporação.[565]

223.8. A adoção do sistema de fichas complementares será facultativa para os oficiais que adotarem a prática de registrar todos os atos relativos a futuras unidades autônomas na própria matrícula em que registrada a incorporação.[566]

SEÇÃO IX [567]

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

Subseção I[568]

Das Disposições Gerais

[563] Provs. CGJ 07/2023 e 28/1983.
[564] Provs. CGJ 07/2023 e 28/1983.
[565] Provs. CGJ 07/2023 e 28/1983.
[566] Provs. CGJ 07/2023 e 28/1983.
[567] Prov. CGJ 11/2013 e Prov. CG 37/2013.
[568] Prov. CG 37/2013

224. A alienação fiduciária, regulada pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e suas alterações, é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência da propriedade resolúvel de coisa imóvel ao credor, ou fiduciário, que pode ser contratada por qualquer pessoa, física ou jurídica, e não é privativa das entidades que operam no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).

225. A alienação fiduciária será constituída mediante registro do contrato na matrícula do imóvel.[569]

226. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse da coisa imóvel, tornando-se o fiduciante, possuidor direto, e o fiduciário, possuidor indireto.

227. O imóvel enfitêutico pode ser objeto de alienação fiduciária, sem necessidade de anuência do senhorio e do pagamento do laudêmio, uma vez que a transmissão se faz em caráter apenas fiduciário, com escopo de garantia.

228. O pagamento do laudêmio será exigível quando houver a consolidação do domínio útil em favor do credor fiduciário.

229. A permissão de que trata o art. 38 da Lei nº 9.514/1997 para a celebração, por instrumento particular com efeitos de escritura pública, de alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e de atos conexos é restrita às entidades autorizadas a operar no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI (art. 2º da Lei nº 9.514/1997), incluindo as cooperativas de crédito, as administradoras de Consórcio de Imóveis (art. 45 da Lei nº 11.795/2008) e as entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação (art. 61, § 5º, da Lei nº 4.380/1964). [570]

229.1. As entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação estão dispensadas do reconhecimento de firma.

229.2. O disposto no item 229 não exclui as demais exceções legais à exigência de escritura pública previstas no art. 108 do Código

[569] CC, Art. 1.420, § 1º e Art. 1.361, § 3º; L. 6.015/1973, Art. 167, I, 35.
[570] Prov. CG 21/2024.

Civil.[571]

229.3. Os contratos referidos no art. 38 da Lei nº 9.514/1997, celebrados por instrumento particular antes da vigência do Provimento CNJ nº 172, de 05 de junho de 2024, serão admitidos com força de escritura pública. [572]

229.4. A data da celebração do instrumento particular, para efeito de incidência do subitem 229.3 deste Capítulo, poderá ser demonstrada pelo reconhecimento de firma de qualquer uma das partes ou outro meio de prova que se mostrar idôneo para essa finalidade.[573]

230. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário deverá conter os requisitos previstos no art. 24, da Lei nº 9.514/97:

I – o valor do principal da dívida;
II – o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;
III – a taxa de juros e os encargos incidentes;
IV – a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;
V – a cláusula que assegura ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;
VI – a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;
VII – a cláusula que dispõe sobre os procedimentos do eventual leilão do imóvel alienado fiduciariamente;
VIII – o prazo de carência a ser observado antes que seja expedida intimação para purgação de mora ao devedor, ou fiduciante, inadimplente.

231. O termo de quitação emitido pelo credor fiduciário é o título hábil para

[571] Prov. CG 21/2024 (Alterado pelo r. despacho dos autos 2024/73630 (fls. 55).
[572] Prov. CG 21/2024.
[573] Prov. CG 21/2024.

averbar a reversão da propriedade plena para o nome do devedor fiduciante, mediante cancelamento do registro da propriedade fiduciária, só substituível por quitação constante de escritura pública, ou de instrumento particular com força de escritura pública, ou por sentença judicial, transitada em julgado.

231.1. Constando na matrícula, ou no termo de quitação, que foi emitida cédula de crédito imobiliário (CCI), o cancelamento dependerá da apresentação de declaração da instituição custodiante atestando quem é o atual credor; caso emitida na forma escritural. Na cédula emitida na forma cartular, bastará a quitação outorgada pelo credor acompanhado da própria cártula, ou de declaração de que extraviou-se sem que tenha ocorrido cessão do crédito.

232. O devedor fiduciante, com anuência expressa do credor fiduciário, poderá transmitir seu direito real de aquisição sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o cessionário adquirente as respectivas obrigações, na condição de novo devedor fiduciante.

233. O título de transferência de direitos e obrigações será averbado na matrícula do imóvel, cabendo ao Oficial observar a regularidade do recolhimento do imposto de transmissão.

234. A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência ao cessionário de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia e independe de anuência do devedor fiduciante.

234.1. Havendo cessão da posição do credor fiduciário, indispensável prévia averbação dessa circunstância na matrícula do imóvel, para fins de substituição do credor e proprietário fiduciário originário da relação contratual pelo cessionário, o qual fica integralmente sub-rogado nos direitos e obrigações do contrato de alienação fiduciária.

234.2. Nos casos de transferência de financiamento para outra instituição financeira, com a sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição, a averbação

será realizada em ato único, mediante apresentação conjunta do instrumento firmado pelo mutuário com o novo credor e documento de quitação do anterior, dispensada a assinatura do mutuário neste último.

235. Dispensável a averbação da cessão de que trata o subitem anterior no caso de crédito negociado no mercado secundário de créditos imobiliários, representado por Cédula de Crédito Imobiliário sob a forma escritural, hipótese em que o credor será o indicado pela entidade custodiante mencionada na cédula.

Subseção II[574]

Das Intimações e da Consolidação da Propriedade Fiduciária

236. Do requerimento do credor fiduciário dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis devem constar as seguintes informações:

a) número do CPF e nome do devedor fiduciante (e de seu cônjuge, se for casado em regime de bens que exija a intimação), dispensada a indicação de outros dados qualificativos;
b) endereço residencial atual, e anterior, se houver;
c) endereço comercial, se houver;
d) declaração de que decorreu o prazo de carência estipulado no contrato;
e) demonstrativo do débito e projeção de valores para pagamento da dívida, ou do valor total a ser pago pelo fiduciante por períodos de vencimento;
f) número do CPF e nome do credor fiduciário, dispensada a indicação de outros dados qualificativos;
g) comprovante de representação legal do credor fiduciário pelo signatário do requerimento, quando for o caso.

236.1. No demonstrativo do débito ou na projeção da dívida, é vedada a inclusão de valores que correspondam ao vencimento antecipado da obrigação.

236.2. Não cabe ao Oficial do Registro de Imóveis examinar a

[574] Prov. CG 37/2013

regularidade do cálculo, salvo a hipótese do subitem anterior.

236.3. O terceiro que prestou a garantia também será intimado para pagamento em caso de mora do fiduciante (art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97).[575]

236.4. Se o credor fiduciário tiver emitido cédula de crédito imobiliário (CCI) na forma escritural, o pedido deverá ser instruído com declaração atualizada da instituição custodiante atestando quem é o atual credor; se emitida na forma cartular, bastará a apresentação da cártula ou de declaração de que extraviou-se e o crédito não foi cedido ou, ainda, de que será apresentada quando do pedido de consolidação, se o devedor não purgar a mora.

237. O requerimento poderá ser apresentado em uma única via, dispensado o reconhecimento de firma quando se tratar de entidade vinculada ao Sistema Financeiro da Habitação.

238. Prenotado e encontrando-se em ordem, o requerimento deverá ser autuado com as peças que o acompanharam, formando um processo para cada execução extrajudicial.

239. Poderá ser exigido, no ato do requerimento, depósito prévio dos emolumentos e demais despesas estabelecidas em lei, importância que deverá ser reembolsada ao apresentante, por ocasião da prestação de contas, quando ressarcidas pelo devedor fiduciante.

239.1. As despesas deverão ser cotadas, de forma discriminada.

240. O requerimento de intimação deverá ser lançado no controle geral de títulos contraditórios, a fim de que, em caso de expedição de certidão da matrícula, seja consignada a existência da prenotação do requerimento.

240.1. O prazo de vigência da prenotação ficará prorrogado até a finalização do procedimento.

[575] Prov. CGJ 10/2015.

240.2. Formulada nota devolutiva pelo registrador no período compreendido entre a admissão do requerimento de intimação e a certificação do transcurso de prazo sem purgação da mora, o não atendimento das exigências por omissão do requerente no prazo de 30 dias acarretará o arquivamento do procedimento de intimação, com o cancelamento da prenotação.

241. Incumbirá ao Oficial verificar a regularidade da representação e, especialmente, se quem requer a intimação tem poderes para tanto.

242. Deverá o Oficial de Registro de Imóveis expedir intimação a ser cumprida em cada um dos endereços fornecidos pelo credor fiduciário, da qual constarão:

a) os dados relativos ao imóvel e ao contrato de alienação fiduciária;

b) o demonstrativo do débito decorrente das prestações vencidas e não pagas e das que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos e as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, bem como a projeção da dívida, em valores atualizados, para purgação da mora;

c) a indicação dos valores correspondentes às despesas de cobrança e de intimação;

d) a informação de que o pagamento poderá ser efetuado no Cartório de Registro de Imóveis, consignando-se o seu endereço, dias e horários de funcionamento, ou por boleto bancário, que acompanhará a intimação ou poderá ser retirado na serventia;

e) a advertência de que o pagamento do débito deverá ser feito no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, contado da data do recebimento da intimação;

f) a advertência de que o não pagamento garante o direito de consolidação da propriedade plena do imóvel em favor do credor fiduciário, nos termos do § 7º, do art. 26, da Lei nº 9.514/97.

243. A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ao seu representante legal ou ao seu procurador, pelo Oficial de Registro de Imóveis competente ou por Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, mediante solicitação do Oficial do Registro de Imóveis, ou

ainda, pelo correio, com Aviso de Recebimento (A.R.), salvo regra previamente estabelecida no contrato de financiamento[576].

243.1. Caso a intimação seja feita pelo Oficial de Registro de Imóveis, será aplicado o valor correspondente ao Serviço de Registro de Títulos e Documentos, Item 3 das Notas Explicativas da Tabela III.[577]

244. Preferencialmente, a intimação deverá ser feita pelo serviço extrajudicial. Quando o Oficial de Registro de Imóveis optar pela via postal, deverá utilizar-se de Sedex registrado, com aviso de recebimento (A.R.), e do serviço denominado “mão própria” (MP), a afim de que a correspondência seja entregue, exclusivamente, ao destinatário.

245. Ocorrendo o comparecimento espontâneo do devedor em cartório, a notificação será feita diretamente pelo Oficial do Registro de Imóveis ou seu preposto, ficando as despesas circunscritas aos emolumentos referentes à prenotação e à notificação, vedada a cobrança de despesas postais ou com diligências. Ocorrendo o pronto pagamento, ficarão excluídos, também, os emolumentos relativos à intimação.

246. Cuidando-se de vários devedores, ou cessionários, inclusive cônjuges, necessária a promoção da intimação individual e pessoal de todos eles.

246.1. Na hipótese de falecimento do devedor, a intimação será feita ao inventariante, devendo ser apresentadas cópias autênticas da certidão de óbito e do termo de compromisso de inventariante, ou certidão passada pelo ofício judicial ou tabelião de notas.

246.1.1. Não tendo havido abertura de inventário, serão intimados todos os herdeiros e legatários do devedor, os quais serão indicados pelo credor-fiduciário. Neste caso, serão apresentadas cópias autênticas da certidão de óbito e do testamento, quando houver, ou declaração de inexistência de testamento, emitida pelo Registro Central de Testamentos On-Line – RCTO.

[576] Prov. CGJ 24/2018.
[577] Prov. CGJ 24/2018.

246.2. As intimações de pessoas jurídicas serão feitas aos seus representantes legais, indicados pelo credor-fiduciário.

246.3. Quando o devedor não for encontrado nos endereços indicados pelo credor, tentativa de intimação deverá ser feita no endereço do imóvel dado em garantia.

246.4. Considerar-se-á intimado o devedor que, encontrado, se recusar a assinar a intimação, caso em que o Oficial certificará o ocorrido.[578]

247. Quando o devedor, seu representante legal, ou procurador se encontrar em local incerto ou não sabido, o Oficial incumbido da intimação certificará o fato, e o Oficial do Registro de Imóveis promoverá intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de Comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

247.1. Quando, por três vezes, o devedor, seu representante legal ou seu procurador não for encontrado em seu domicílio, residência ou em outro endereço indicado pelo credor para ser intimado e houver suspeita razoável de ocultação, o Oficial intimará qualquer pessoa próxima, parente ou não, do devedor de que no dia imediato voltará a efetuar a intimação na hora que designar.[579]

247.2. Considera-se razoável a suspeita baseada em atos concretos ou em indícios de que o devedor está se furtando de ser intimado, circunstâncias estas que deverão ser indicadas e certificadas de forma detalhada pelo Oficial.[580]

247.3. No dia e hora designados, se o devedor não estiver presente, o Oficial procurará se informar das razões da ausência, dará por feita a intimação e deixará, mediante recibo, contrafé com alguém próximo do devedor. Em caso de recusa de recebimento da contrafé ou de assinatura do recibo, o Oficial certificará o

[578] Prov. CGJ 10/2015.
[579] Prov. CG 33/2014
[580] Prov. CG 33/2014

ocorrido.[581]

247.4. Efetivada a intimação na forma do subitem anterior ., que será certificada no procedimento em trâmite na Serventia, o Oficial enviará carta ao devedor no endereço dele constante do registro e no do imóvel da alienação fiduciária, se diverso, dando-lhe ciência de tudo.[582]

247.5. Considera-se ignorado o local em que se encontra o notificando quando não for localizado nos endereços conhecidos e, no momento da notificação, não existir qualquer outra informação sobre seu domicílio ou residência atual.

248. Purgada a mora perante o Registro de Imóveis, o Oficial entregará recibo ao devedor e, nos 3 (três) dias seguintes, comunicará esse fato ao credor fiduciário para recebimento na serventia das importâncias recebidas, ou procederá à transferência diretamente ao fiduciário.

249. Decorrido o prazo da intimação sem purgação da mora, o Oficial do Registro de Imóveis lançará certidão do transcurso do prazo sem purgação da mora e dará ciência ao requerente.

249.1. O procedimento de intimação e consolidação não admite impugnação na via extrajudicial, sendo vedado ao registrador, em tal caso, interromper ou suspender o procedimento sem determinação judicial.

250. A consolidação da plena propriedade será feita à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão “inter vivos” e, se for o caso, do laudêmio. Para tais fins, será considerado o preço ou valor econômico declarado pelas partes ou o valor tributário do imóvel, independentemente do valor remanescente da dívida.

250.1. Na hipótese de emissão de cédula de crédito imobiliário (CCI) cartular, a via negociável original deverá ser apresentada pelo credor fiduciário, exceto se apresentada com o pedido de

[581] Prov. CG 33/2014
[582] Prov. CG 33/2014

intimação, na forma do subitem 236.4, parte final. [583]

250.2. Decorrido o prazo de 120 (centro e vinte) dias sem as providências elencadas no item anterior, os autos serão arquivados, com cancelamento do protocolo. Ultrapassado esse prazo, a consolidação da propriedade fiduciária exigirá novo procedimento de execução extrajudicial.

251. O fiduciante pode, com anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensada a realização do leilão.

252. A dação em pagamento enseja o recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis, calculado sobre o valor do saldo devedor e demais encargos, ou sobre o valor venal do imóvel, prevalecendo o maior, podendo ser adotada a forma pública ou particular.

253. Uma vez consolidada a propriedade em nome do fiduciário, este deverá promover a realização de leilão público para venda do imóvel, nos 30 (trinta) dias subsequentes, contados da data da averbação da consolidação da propriedade, não cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis o controle desse prazo.

253.1. Havendo lance vencedor, a transmissão do imóvel ao licitante será feita por meio de registro de contrato de compra e venda, por instrumento público ou particular, no qual deverá figurar, de um lado, como vendedor, o antigo credor fiduciário e, de outro, como comprador, o licitante vencedor.

253.2. O título que não contiver menção de que a alienação decorre de leilão deverá ser instruído, para o registro, com o auto de arrematação lavrado pelo leiloeiro.

254. A averbação dos leilões negativos será feita a requerimento do credor fiduciário ou de pessoa interessada, instruído com cópias autênticas das publicações dos leilões e dos autos negativos, assinados por leiloeiro oficial.

[583] Item 3 do r. despacho às fls. 2095/2096 - Proc. CG nº 2018/81973

255. Na contagem dos prazos do contrato de alienação fiduciária, exclui-se o dia do começo e inclui-se o dia do vencimento. Encerrando-se o prazo regulamentar em sábado, domingo ou feriado, prorroga-se para o primeiro dia útil subsequente.

256. Os procedimentos previstos nesta subseção poderão ser feitos sob a forma eletrônica, por meio da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis (Central Registradores de Imóveis), cumpridos os requisitos previstos nestas normas para o acesso de títulos ao Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo).

Subseção III[584]

Da Cédula de Crédito Imobiliário

257. A Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) é emitida para representar crédito imobiliário decorrente de financiamento ou de outro contrato imobiliário.

257.1. A CCI será emitida pelo credor do crédito imobiliário, e poderá ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele, não podendo a soma das CCIs fracionárias emitidas em relação a cada crédito, exceder o valor total do crédito que representam.

257.2. As CCIs fracionárias poderão ser emitidas simultaneamente ou não, a qualquer momento antes do vencimento do crédito que representam.

257.3. Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis, na respectiva matrícula, devendo dela constar, exclusivamente, o número, a série e a instituição custodiante.

258. A averbação da emissão da CCI e o registro da garantia do respectivo crédito, quando solicitados simultaneamente, serão considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos.

[584] Prov. CG 37/2013

258.1. Quando a CCI for apresentada isolada e posteriormente, os emolumentos devidos pela averbação de sua emissão serão cobrados como averbação sem valor declarado.

259. A CCI deverá conter:

I – a denominação “Cédula de Crédito Imobiliário”, quando emitida cartularmente;

II – o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante;

III – a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da matrícula e do registro da constituição da garantia, se for o caso;

IV – a modalidade da garantia, se for o caso;

V – o número e a série da cédula;

VI – o valor do crédito que representa;

VII – a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa;

VIII – o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluídas as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento;

IX – o local e a data da emissão;

X – a assinatura do credor, quando emitida cartularmente;

XI – a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis, no caso de contar com garantia real; e

XII – cláusula à ordem, se endossável.

260. A emissão e a negociação de CCI independem de autorização do devedor do crédito imobiliário que ela representa.

260.1. A cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, que se sub-roga em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.

261. A cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural, é dispensada de averbação no Registro de Imóveis, aplicando-se, no que a Lei nº 10.931 de 2 de agosto de 2004 não contrarie, o disposto nos arts. 286 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

261.1. Como a cessão de crédito por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias e direitos ao cessionário, incluindo a propriedade fiduciária, em caso de requerimento de consolidação, caberá à instituição custodiante, no caso de CCI emitida sob a forma escritural, identificar o atual credor fiduciário.

262. A CCI, objeto de securitização nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, será identificada no respectivo Termo de Securitização de Créditos, mediante indicação do seu valor, número, série e instituição custodiante, dispensada a enunciação das informações já constantes da Cédula ou do seu registro na instituição custodiante.

263. O regime fiduciário de que trata a Seção VI do Capítulo I da Lei nº 9.514, de 1997, no caso de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos representados por CCI, será registrado na instituição custodiante.

264. O resgate da dívida representada pela CCI prova-se com a declaração de quitação, emitida pelo atual credor, identificado pela instituição custodiante, ou na falta desta, por outros meios admitidos em Direito, aos quais o Oficial fará menção no corpo da averbação, dispensada averbação autônoma da cessão.

265. Os emolumentos devidos para o cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais serão cobrados como ato único.

266. É vedada a averbação da emissão de CCI com garantia real quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial.

SEÇÃO X[585]

DO REGISTRO DA REURB

Subseção I

Das Disposições Gerais

267. A presente seção trata do registro da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) de núcleos urbanos informais consolidados e da titulação de seus ocupantes.

267.1. Compete ao Município onde se situa o núcleo urbano informal classificar, processar, analisar e aprovar os projetos de Reurb que promover, emitindo a respectiva Certidão de Regularização Fundiária (CRF). [586]

267.2. A União, Estados e Municípios, por seus órgãos da administração direta, ou da administração indireta que tenham como objeto social o desenvolvimento urbano ou habitacional, estão autorizados a instaurar, processar e aprovar a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), nas modalidades de Reurb-S e Reurb-E, e a emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) utilizando-se de todos os instrumentos previstos em lei para regularizar imóveis de sua propriedade[587].

267.3. Para efeito de titulação dos imóveis regularizados deverão ser observadas, obrigatoriamente, as modalidades de Reurb de Interesse Social (Reurb-S), de Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), ou ambas, que forem indicadas na Certidão de Regularização Fundiária (CRF), independentemente da classificação da predominância dos lotes que for atribuída, na Regularização, pelo ente legitimado para promovê-la. [588]

[585] Prov. CG 51/2017
[586] Prov. CG 29/2024
[587] Prov. CG 29/2024
[588] Prov. CG 29/2024

267.4. Contendo a listagem que integra a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) beneficiários pela modalidade de Reurb-S e beneficiários pela modalidade de Reurb-E deverão ser promovidos o registro integral do projeto de regularização e o registro dos direitos outorgados aos beneficiários da Reurb-S, ainda que os registros dos direitos outorgados aos beneficiários da Reurb-E, indicados na CRF, permaneçam pendentes dos recolhimentos dos respectivos emolumentos[589].

267.5. A isenção de emolumentos na Reurb de Interesse Social (Reurb-S) incide em favor do proprietário de outro imóvel que comprovar a sua anterior alienação por contrato de compra e venda ou de compromisso de compra e venda quitado. [590]

267.6. É cabível a retificação do registro da regularização na modalidade de Reurb de Interesse Social (Reurb-S) para corrigir erros decorrentes do Certificado de Regularização Fundiária (CRF), inclusive quando relativos à titularidade dominial, mas desde que previamente sanados pelo emitente do título, a quem caberá pagar os emolumentos devidos pela averbação, que serão cobrados sem valor declarado. [591]

268. O procedimento de registro da Certidão de Regularização Fundiária CRF) da Regularização Fundiária de interesse social ou específico deve observar o disposto na Lei nº 13.465, de 2017, no Decreto 9.310/2018, e nas normas técnicas desta Seção, cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis a realização do controle de legalidade formal dos documentos expedidos pelo município e das aprovações dos órgãos competentes.

268.1. Poderá ser instituído núcleo urbano de vinculação, considerado como uma extensão, preferencialmente contígua, ou não, do núcleo urbano informal consolidado objeto da intervenção urbanística ou de recuperação ambiental, a que serão transportados os parâmetros urbanísticos e edilícios da Reurb-

[589] Prov. CG 29/2024
[590] Prov. CG 29/2024
[591] Prov. CG 50/2024

S original e que será destinado ao reassentamento de famílias realocadas em função de obras de urbanização, redução de riscos, melhorias ambientais ou saneamento. [592]

Subseção II

Da Competência para o Registro

269. Os atos relativos ao registro da Reurb serão realizados diretamente pelo Oficial do Registro de Imóveis da situação do imóvel, independentemente de manifestação do Ministério Público ou determinação judicial.

270. Na hipótese de o núcleo urbano abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento e o registro da Reurb serão feitos pelo Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição em que estiver situada a maior área do núcleo urbano a ser regularizado ou, sendo as áreas idênticas, na serventia de escolha do agente promotor, observada a necessidade de emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) por todos os Municípios quando o imóvel estiver situado em mais de um. Promovido o registro, o Oficial de Registro de Imóveis encaminhará certidão aos Oficiais das demais circunscrições, para a abertura de matrículas para as áreas nelas situadas, arquivando o comprovante da remessa em classificador próprio, ou por meio eletrônico. [593]

270.1. As matrículas das unidades imobiliárias e demais áreas contidas no projeto de regularização serão abertas respeitando-se os limites de cada circunscrição imobiliária, salvo quando as unidades imobiliárias estiverem situadas na divisa das circunscrições, hipótese em que serão abertas pelo Oficial de Registro de Imóveis em cuja circunscrição esteja situada sua maior porção. [594]

270.2. O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta.

---

[592] Prov. CG 29/2024
[593] Prov. CG 29/2024
[594] Prov. CG 29/2024

270.3. As matrículas das unidades imobiliárias e demais áreas contidas no projeto de regularização serão abertas respeitando-se a circunscrição territorial de cada Oficial, salvo quando os imóveis estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, hipótese em que essas matrículas serão abertas pelo Oficial de Registro de Imóveis em cuja circunscrição esteja situada sua maior porção.

270.4. Revogado. [595]

Subseção III

Da Legitimidade para Requerer o Registro

271**.** São legitimados para requerer a Reurb nos termos da Lei n. 13.465, de 2017:

I - a União, o Estado e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

V - o Ministério Público.

VI – as Cohabs e a CDHU.

271.1. Os agentes promotores legitimados para a regularização fundiária poderão requerer todos os atos de registro, independentemente de serem titulares de domínio ou detentores de direito real sobre a gleba objeto da regularização, observados os limites da Certidão de

[595] Prov. CG 29/2024

Regularização Fundiária (CRF) expedida pelo órgão competente e dos documentos que a compõem.

271.2. Quaisquer dos legitimados poderão promover a regularização em etapas, ainda que lote a lote dentro do núcleo informal, devendo a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) conter, nessa hipótese, a indicação das quadras do núcleo urbano, a localização do imóvel regularizando, dos seus confrontantes e do motivo da implantação da Reurb em etapas. A indicação do motivo da implantação da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) em etapas terá como finalidade permitir o planejamento, pelo Oficial de Registro de Imóveis, dos atos de regularização futuros, não constituindo a sua omissão impedimento para o registro. [596]

271.3. Poderá ser promovida, pela modalidade de Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), a regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais[597].

Subseção IV

Dos documentos a serem apresentados e sua qualificação

272. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) goza de presunção de validade e constitui prova suficiente de que foram integralmente cumpridos os requisitos legais exigidos para sua emissão, abrangendo a realização das notificações das pessoas indicadas no projeto. [598]

273. A CRF e os documentos que a compõem serão apresentados independentemente de requerimento e preferencialmente pela via eletrônica através da Central de Serviços Compartilhados dos Registradores.

273.1. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) em papel deverá ter a firma dos seus subscritores reconhecida, exceto se for apresentada por agente integrante de órgão da administração

[596] Prov. CG 29/2024
[597] Prov. CG 29/2024
[598] Prov. CG 29/2024

pública direta, ou indireta, da União, Estado ou Município. [599]

273.2. Qualquer legitimado poderá encaminhar a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), com os documentos que a instruírem, na forma de documento eletrônico estruturado que viabilize o intercâmbio eletrônico de dados, aplicando-se, no que couber, as disposições do item 111 deste Capítulo. [600]

273.3. Os documentos, plantas e projetos não consistentes em documento eletrônico nato-digital serão encaminhados no formato de PDF/A, ou PNG, com assinatura por certificação digital, observado o Decreto n. 10.278 de 18 de março de 2020. [601]

273.4. É vedado ao Oficial de Registro de Imóveis exigir certidão de matrícula ou transcrição dos imóveis que forem objeto ou forem atingidos pela regularização fundiária, bem como dos imóveis confrontantes, que estiverem registrados em sua serventia[602].

273.5. A ausência de um dos requisitos da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) poderá ser suprida com a apresentação de documento autônomo, extraído do procedimento de regularização, ou por declaração do Município, Estado ou União de que o requisito foi atendido no procedimento de regularização fundiária[603]

274. Para fins de registro, bastará que a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) contenha: [604]

I - Descrição em breve relato dos requisitos do art. 41 e dos demais documentos mencionados nos arts. 35 e 36, todos da Lei n. 13.465, de 2017.

[599] Prov. CG 29/2024
[600] Prov. CG 29/2024
[601] Prov. CG 29/2024
[602] Prov. CG 29/2024
[603] Prov. CG 29/2024
[604] Prov. CG 29/2024

II -Declaração da consolidação do núcleo urbano informal nos termos do inciso III do art. 11 da Lei 13.465, de 2017, indicando as unidades imobiliárias regularizadas que se encontram ocupadas.

III - Declaração se a aprovação Municipal, além da urbanística, contempla a aprovação ambiental nos termos do art. 12 da Lei n. 13.465, de 2017.

IV - Planta aprovada do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, salvo se impossível a sua identificação.

V - Memorias descrevendo a gleba, a área objeto da regularização se for parcial, as unidades imobiliárias, áreas públicas e demais áreas previstas no Projeto Urbanístico.

VI - Projeto urbanístico contendo as áreas ocupadas, o sistema viário, áreas públicas, quadras e unidades imobiliárias, existentes ou projetadas, inclusive de eventuais áreas já usucapidas.

VII - listagem dos ocupantes, ainda que parcial, com outorga do respectivo direito real reconhecido no processo administrativo da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), relacionando a unidade imobiliária ao respectivo beneficiário com indicação do nome civil completo e CPF, podendo os demais dados ser averbados posteriormente. [605]

> NOTA – A indicação de profissão não prevista na Classificação Brasileira de Ocupações, ou listagem equivalente, e a omissão da profissão ou da atividade exercida pelo beneficiário, assim como de outro elemento que não seja essencial para a sua identificação, não impedem o registro do título constitutivo de direito real. [606]

VIII - Declaração do Munícipio de que foram realizadas as buscas para determinar a titularidade do domínio do imóvel onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, bem como de seus confrontantes, sob responsabilidade do subscritor da declaração. [607]

IX - O Município poderá optar por realizar as notificações por meio do Registro de Imóveis, hipótese em que arcará com as respectivas

[605] Prov. CG 29/2024
[606] Prov. CG 29/2024
[607] Prov. CG 29/2024

despesas, observada a Tabela de Emolumentos integrante da Lei Estadual nº 11.331/2002. [608]

X - Na Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), os Municípios deverão indicar os responsáveis pela: [609]

a - implantação dos sistemas viários;

b - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

c) - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

d) - a responsabilidade pela implantação da infraestrutura poderá ser atribuída aos beneficiários da Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), devendo, nessa hipótese, ser apresentado o Termo de Compromisso, com cronograma para a sua conclusão, e a indicação, na Certidão de Regularização Fundiária (CRF), sobre a eventual exigência a constituição de garantia em favor do Município, para a assegurar a realização das obras.

e) - contendo a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), nas modalidades de Reurb-E e de Reurb-S, cronograma para a implantação das obras de infraestrutura, o Oficial de Registro de Imóveis deverá comunicar ao Ministério Público o registro da regularização fundiária, assim que for realizado.

274.1. A CRF indicará a modalidade de organização do núcleo como parcelamento do solo, ou condomínio edilício ou de lotes, ou conjunto habitacional, bem como a existência de lajes e de condomínios urbanos simples, considerando-se atendidas as exigências legais pertinentes a esses institutos.

274.2. Na listagem de ocupantes que integrar a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), ou dela for complementar, bastará a indicação do nome civil completo e CPF do beneficiário e seu eventual cônjuge ou companheiro, podendo os demais dados ser complementados posteriormente. A identificação do cônjuge ou companheiro não deverá ser exigida quando o direito real for

[608] Prov. CG 29/2024
[609] Prov. CG 29/2024

outorgado preferencialmente à mulher. [610]

274.3. Prevendo a listagem da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), ou a listagem complementar, a constituição de direito real derivado de contratos padronizados, ou não, de compromisso de compra venda, compra e venda, ou outros de alienação do imóvel, e contendo a indicação da natureza desses negócios jurídicos, será dispensada a apresentação dos documentos originais mediante declaração, pelo ente público promotor da regularização, de que os mantém em seu arquivo e que estão subscritos pelos beneficiários[611].

274.4. Caso não conste da CRF a aprovação ambiental pelo Município ou declaração de que esta foi efetuada pelo órgão estadual competente será exigida a apresentação do documento correspondente.

274.5. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) conterá a listagem dos ocupantes e o reconhecimento de direito real sobre as unidades imobiliárias derivadas da regularização, ressalvada a possibilidade de titulação da regularização fundiária em partes. Na hipótese do art. 59, §§ 1º e 2º, da Lei nº 13.465/2017, a listagem com a titulação poderá ser substituída por declaração de que existem obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão atribuídas ao ente da administração pública direta, ou indireta, legitimado para a regularização fundiária, que seja o titular original da área regularizada, para que promova a titulação quando as obrigações forem quitadas. [612]

274.5.1. Na Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) bastará a apresentação da listagem de ocupantes quando a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) contiver informação de que caberá a cada beneficiário requerer o registro do

[610] Prov. CG 29/2024
[611] Prov. CG 29/2024
[612] Prov. CG 29/2024

respectivo título e recolher os emolumentos que incidirem para o ato. [613]

274.6. O georreferenciamento somente será exigido para as plantas e projetos apresentados ao Registro de Imóveis depois da edição da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017.

274.7. O ente público poderá declarar que parte das unidades serão tituladas posteriormente quando a titulação da totalidade das unidades comprometer a celeridade do registro da regularização. Assim ocorrendo, o Oficial abrirá matrícula da unidade não titulada em nome do proprietário de origem e averbará que a unidade tem origem em regularização fundiária e se encontra pendente de titulação que será promovida mediante apresentação de listas complementares de beneficiários, ou comprovação, pelo beneficiário, de que adquiriu o imóvel por contrato quitado.

274.8. Os projetos deverão conter as plantas e memoriais descritivos, sendo dispensável a apresentação de planta de sobreposição de áreas quando for possível a identificação, pelo Oficial de Registro de Imóveis, das matrículas e transcrições atingidas pela regularização. [614]

274.9. Fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso de realização de obras para a regularização de núcleo urbano informal que conte com a infraestrutura essencial implantada e para o qual não forem previstas compensações urbanísticas, ambientais, ou de outras obras e serviços a serem executados. [615]

274.10. O registro da Regularização Fundiária Urbana independe da indicação, na Certidão de Regularização Fundiária (CRF), da existência de edificações nos lotes, as quais poderão ser averbadas, a critério do Poder Público, em momento posterior, de

[613] Prov. CG 29/2024
[614] Prov. CG 29/2024
[615] Prov. CG 29/2024

forma coletiva ou individual. A averbação da edificação na Reurb-S independe da apresentação, pelo ente legitimado para a regularização fundiária, do “habite-se” ou de declaração da estabilidade do prédio. [616]

275. Para a Reurb de núcleo urbano decorrente de empreendimento registrado, em que não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, a CRF será apresentada de modo simplificado, devendo apenas atestar a implantação do núcleo nos exatos termos do projeto registrado e conter a listagem descrita no inciso VI do art. 41 da Lei n. 13.465/2017. [617]

276. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pelo Município, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

276.1. Os memoriais descritivos deverão ser subscritos apenas pelo responsável técnico do projeto e não demandarão aprovações dos órgãos públicos.

277. A identificação e caracterização da unidade imobiliária derivada de parcelamento do solo urbano será feita mediante indicação do número, quadra em que situada, medidas perimetrais, área, localização e nome do logradouro para o qual fizer frente e, se houver, da designação cadastral. [618]

NOTA - A averbação da inscrição do imóvel regularizado no Cadastro Fiscal Municipal poderá ser feita depois do registro da Regularização Fundiária Urbana, mediante requerimento do ente promotor ou do beneficiário.

277.1. Quando não houver indicação do número da unidade imobiliária e da quadra deverá ser consignado se fica do lado par ou ímpar do logradouro, e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima.

[616] Prov. CG 29/2024
[617] Proc. CG 2022/16159
[618] Prov. CG 29/2024

277.2. A identificação e caracterização da unidade imobiliária em condomínio edilício ou condomínio de lotes será feita com a indicação do seu número, localização, área real total, área de uso privativo, área comum proporcional e fração ideal do terreno. [619]

278. Para o registro da Regularização Fundiária Urbana de núcleos informais implantados anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que estejam integrados à cidade, é dispensada a apresentação de Certidão de Regularização Fundiária (CRF), de projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, notificações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos, devendo o interessado apresentar os seguintes documentos: [620]

I - Planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, unidade imobiliárias e áreas públicas, com as dimensões e numeração das unidades imobiliárias, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II - Descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, das unidades imobiliárias, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III - Documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

IV - Revogado[621].

278.1. A titulação da Regularização Fundiária Urbana se dará mediante registro dos contratos particulares outorgados pelo titular do domínio, à época da ocupação, dependendo a transferência da

[619] Prov. CG 29/2024
[620] Prov. CG 29/2024
[621] Prov. CG 29/2024

propriedade da apresentação de prova de quitação. [622]

278.2. A titulação decorrente da legitimação fundiária e da legitimação de posse será promovida mediante indicação, na Certidão de Regularização Fundiária (CRF), original ou complementar, dos nomes dos notificados, contendo a respectiva listagem dos beneficiários. Para essa finalidade, será instaurado procedimento administrativo perante o Município, com notificação dos titulares de direitos reais sobre a área a ser regularizada e expedição de Certidão de Regularização Fundiária (CRF), original ou complementar, contendo os nomes dos notificados e a listagem dos beneficiários, com a indicação do direito real concedido. [623]

279. O registro da CRF independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no INCRA, da edição de lei de inclusão do núcleo em perímetro urbano, e de existência de zonas especiais de interesse social (zeis).

280. O registro da CRF de bem imóvel público independe de lei de desafetação e de procedimento licitatório para a alienação das unidades imobiliárias.

281. Não serão exigidos reconhecimentos de firmas na CRF ou em qualquer documento que decorra da aplicação da Lei nº 13.465, de 2017, quando apresentados pela União, Estados, Municípios ou entes da administração pública indireta.

282. Para a realização dos atos previstos no art. 13 da Lei n. 13.465, de 2017, é vedado ao Oficial de Registro de Imóveis exigir a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias.

283. Tratando-se de unidade imobiliária isolada com destinação urbana contida em área rural de maior extensão, a descrição deve conter ao menos dois pontos georreferenciados, uma coordenada georreferenciada em seu ponto inicial, bem como seus limites, características e confrontações, definidos em planta e memorial descritivo.

284. Para fins de REURB, a sentença expropriatória prevista nos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei n. 10.406, de 2002, deverá vir instruída com a CRF expedida nos

[622] Prov. CG 29/2024
[623] Prov. CG 29/2024

termos da Lei n. 13.465, de 2017.

Subseção V

Do Procedimento

285. O procedimento de registro da CRF tramitará em prenotação única, independentemente de requerimento, e sua apresentação legitima e autoriza a prática de todos os atos necessários ao registro da Reurb e da titulação de seus beneficiários.

286. Recebida a CRF, cumprirá ao Oficial de Registro de Imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

286.1. A qualificação negativa em relação a um, ou alguns, nomes constantes da listagem não impede o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e das demais aquisições. Na hipótese, após o registro da Regularização Fundiária Urbana, o Oficial deverá comunicar ao apresentante sobre as pessoas não atingidas pela titulação, por relação simples, e deverá promover o registro da titulação uma vez atendida a exigência que para isso formular, se não forem impugnadas pela via própria. [624]

286.2. Estando a documentação em ordem, em até 15 (quinze) dias o Oficial de Registro de Imóveis efetuará os atos registrais e comunicará ao agente promotor.

287. Ao recusar o registro, o Oficial de Registro de Imóveis expedirá nota de devolução fundamentada com a indicação dos dispositivos da Lei n. 13.465, de 2017 não atendidos e das medidas necessárias para o cumprimento das exigências.

287.1. Não se conformando o agente promotor com a exigência do oficial ou não a podendo satisfazer, poderá requerer a suscitação de dúvida, aplicando-se o disposto no art. 198 e seguintes da Lei 6.015, de 1973.

[624] Prov. CG 29/2024

288. O Oficial procederá buscas complementares para confirmar se não existem outras matrículas ou transcrições atingidas pela regularização, além das relacionadas na CRF.

288.1. Caso o Oficial de Registro de Imóveis constate a existência de imóveis cujos titulares ou confrontantes não foram relacionados na CRF, procederá sua devolução ao agente promotor para que a regularize ou requeira a realização das notificações faltantes, custeando-as.

289. O Oficial será dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados mediante declaração, pelo Município, de que foi cumprido o disposto no art. 31 da Lei n. 13.465/2017, na forma do item 274, inciso VIII, deste Capítulo, salvo se forem localizadas matrículas ou transcrições além daquelas indicadas na Certidão de Regularização Fundiária (CRF) [625].

289.1. O oficial de registro fica dispensado de providenciar as notificações dos titulares de direitos reais, dos confrontantes e de terceiros eventualmente interessados, nos seguintes casos: [626]

a) - a declaração do cumprimento da fase de notificação pelo Município;

b) - o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) após a averbação de procedimento de demarcação urbanística; e

c) - o registro da regularização dos parcelamentos urbanos implantados antes de dezembro de 1979.

290. Havendo necessidade de notificações complementares, o Oficial de Registro de Imóveis as emitirá de forma simplificada, contendo os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, convidando o notificado a comparecer à sede da serventia para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro e a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

[625] Prov. CG 29/2024
[626] Prov. CG 29/2024

290.1. As notificações serão feitas pelo Oficial de Registro de Imóveis, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que os notificados, querendo, apresentem impugnação no prazo comum de 30 (trinta) dias, dispensado procedimento de notificação por Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

290.2. As notificações serão consideradas cumpridas quando comprovada a entrega no endereço constante da matrícula ou transcrição. Ausente este, ou incompleto, publicar-se-á edital.

290.2.1. A ausência de qualificação completa do proprietário do imóvel, na matrícula ou transcrição, não impede sua notificação nos termos da Lei 13.465, de 2017, desde que identificável, sendo dispensada a prévia averbação dos dados faltantes para efeito de prosseguimento do registro da Reurb.

290.3. Aplica-se o §10 do art. 213 da Lei 6.015, de 1973, a todas as hipóteses em que haja pluralidade de proprietários ou confrontantes, em situação de condomínio, notificando-se apenas um dos proprietários de cada matrícula.

290.4. Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados, ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital eletrônico, com advertência do prazo comum de 30 (trinta) dias para a apresentação de impugnação. [627]

290.5. A publicação do edital poderá ser feita no Diário Oficial do Município ou em meio eletrônico, disponível na internet, de livre acesso ao público.

290.5.1. O prazo comum de 30 (trinta) dias para impugnação terá início no primeiro dia útil subsequente ao da disponibilização

[627] Prov. CG 29/2024

do edital por modo eletrônico. [628]

290.5.2. O edital conterá a finalidade a que se destina, a identificação simplificada do núcleo urbano em vias de regularização, sua localização e números das matrículas e transcrições atingidas com a Reurb, além de explicitar as consequências da não oposição ao pedido no prazo.

291. O procedimento de registro deverá ser concluído no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do Oficial de Registro de Imóveis.

291.1. O procedimento de registro será encerrado se o requerente não atender as exigências formuladas pelo Oficial de Registro de Imóveis no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da remessa da nota com indicação das pendências.

292. Se houver impugnação, o oficial intimará o Município e o agente promotor, se diverso, para que se manifestem no prazo de 10 (dez) dias. Caso as partes não formalizem transação para solucioná-la, o Oficial de Registro de Imóveis procederá da seguinte forma:

I - Se pelos critérios da prudência e da razoabilidade o oficial considerar a impugnação infundada, rejeitá-la-á de plano por meio de ato motivado do qual constem expressamente os motivos pelos quais assim a considerou e dará seguimento ao procedimento, caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) dias. Em caso de recurso, o impugnante apresentará suas razões ao Oficial de Registro de Imóveis, que intimará o requerente para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 10 (dez) dias e, em seguida, encaminhará os autos, acompanhados de suas informações complementares ao Juiz Corregedor Permanente; ou

II - Se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente no prazo de 10 (dez) dias, encaminhará os autos ao Juiz Corregedor Permanente.

292.1. Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada

[628] Prov. CG 29/2024

em casos iguais ou semelhantes pelo Juízo Corregedor Permanente ou pela Corregedoria Geral da Justiça; a que o impugnante se limita a dizer que o procedimento causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha ao pedido formulado.

292.2. Nas hipóteses de a) interposição de recurso da rejeição liminar da impugnação infundada e b) de impugnação fundamentada, os autos serão encaminhados ao Juiz Corregedor Permanente que, de plano ou após instrução sumária, examinará a pertinência da impugnação e, em seguida, determinará o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis para as providências que indicar, extinção ou continuidade do procedimento, no todo ou em parte.

Subseção VI

Do Registro

293. Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, identificadas ou não transcrições ou matrículas da área ocupada pelo núcleo urbano, o Oficial de Registro de Imóveis abrirá a matrícula matriz com a descrição do memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização, constando “proprietários indicados na matrícula de origem” ou “proprietários não identificados”, se o caso, fazendo as respectivas averbações nas transcrições ou matrículas atingidas, total ou parcialmente, independentemente de retificação, unificação ou apuração de disponibilidade e remanescente, ainda que supere a área disponível nos registros identificados e, por fim, procederá ao registro da CRF na matrícula nova.

294. Registrada a CRF, o Oficial de Registro de Imóveis abrirá as matrículas individualizadas para as unidades imobiliárias resultantes do projeto de regularização aprovado, transportando os dados constantes da matrícula matriz referentes ao “registro anterior” e “proprietário” e, em seguida, registrará os direitos reais indicados na CRF, dispensada a apresentação de título individualizado.

294.1. As matrículas relativas às unidades não adquiridas, nos termos

contidos na listagem, serão abertas com indicação do titular constante na matrícula matriz, averbando-se que a titulação permanece pendente. [629]

294.2. As matrículas de unidades imobiliárias incorporadas ao projeto urbanístico em que haja correlação de descrição poderão ser mantidas, averbando-se a nova identificação, em função da REURB.

294.3. A descrição da unidade imobiliária referida no subitem 294.2 poderá ser alterada para que haja harmonização com a descrição constante do projeto, mediante requerimento do titular de domínio, independentemente de procedimento específico de retificação.

294.4. As matrículas dos bens públicos serão abertas mediante requerimento do Poder Público.

294.5. As unidades desocupadas e não comercializadas do titular originário das áreas alcançadas pela Regularização Fundiária Urbana poderão ser dadas em garantia, como hipoteca ou alienação fiduciária, em favor do ente público para assegurar a realização, ou o reembolso, das obras de infraestrutura essenciais. Caberá ao Oficial competente registrar a garantia, nos termos da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) ou documentos emitidos no âmbito da Regularização Fundiária Urbana, e averbar a extinção da garantia mediante apresentação do Termo de Verificação de Obras, ou declaração equivalente, expedido pelo Poder Público. [630]

294.6. O ente da administração pública direta, ou indireta, legitimado para a regularização fundiária urbana poderá consignar, na Certidão de Regularização Fundiária – CRF, que a listagem dos ocupantes do imóvel, para todos os efeitos da regularização, será apresentada pelo Município. [631]

[629] Prov. CG 29/2024
[630] Prov. CG 29/2024
[631] Prov. CG 29/2024

295. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

296. Os atos de averbação, de registro ou abertura de matrículas decorrentes da aplicação da Lei n. 13.465, de 2017, independem de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

297. A existência de registros ou litígios sobre direitos reais de garantia, constrições judiciais, bloqueios ou indisponibilidades, ainda que anteriores à Regularização Fundiária Urbana, não impede a unificação de áreas, o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e a titulação dos ocupantes por legitimação fundiária ou de posse, ressalvada decisão judicial específica, averbada na matrícula, que vede a prática desses atos, devendo esses ônus ser. transportados para a matrícula matriz e matrículas das unidades imobiliárias, exceto na legitimação fundiária e na legitimação de posse quando da sua conversão. [632].

297.1 Nas matrículas das unidades imobiliárias adquiridas por legitimação fundiária serão transportados apenas os ônus referentes ao próprio legitimado.

297.2. Havendo ação judicial relativa à titularidade da área objeto da Reurb, o registro da CRF e da titulação dos ocupantes dependerão da anuência das partes com a regularização, por meio de transação celebrada para essa finalidade, ou de autorização judicial.

297.3. Havendo equívoco na indicação dos beneficiários na titulação constante da listagem de ocupantes, o Oficial de Registro, mediante provocação fundamentada do ente público e expressa anuência dos interessados diretos, averbará a retificação nas matrículas correlatas. [633]

298. No registro da legitimação de posse concedido para a finalidade do

[632] Prov. CG 29/2024
[633] Prov. CG 29/2024

art. 183 da Constituição Federal constará que o decurso do prazo de cinco anos implicará na conversão automática da posse em título de propriedade, nos termos do art. 26 da Lei n. 13.465, de 2017.

Subseção VII

Dos Efeitos do Registro

299. Com o registro da CRF serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

300. Uma vez registrada a CRF que tenha por objeto gleba cadastrada como rural, o Oficial de Registro de Imóveis, após o registro da CRF, notificará o INCRA, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

301. O registro da legitimação fundiária atribui propriedade plena e poderá ser realizado para imóveis públicos ou particulares, pelas modalidades de Reurb de Interesse Social (Reurb-S) e Reurb de Interesse Específico (Reurb-E). [634]

302. O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas respectivas disposições legais, facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

Subseção VIII

Da titulação em Reurb

303. Registrada a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e restando unidades imobiliárias não tituladas pela listagem que a compõe, os atuais compradores,

[634] Prov. CG 29/2024

compromissários ou cessionários poderão requerer o registro dos contratos expedidos anteriormente à data de registro da regularização, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento ao Oficial de Registro de Imóveis competente. [635]

303.1. O Município poderá, a qualquer tempo, apresentar listagens complementares para a titulação das demais unidades imobiliárias.

303.2. Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão, expedidos anteriormente à data de registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), valerão como título hábil para aquisição da propriedade quando acompanhados da respectiva prova de quitação das obrigações do adquirente e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias, que lhe corresponderem, resultantes da regularização fundiária. Se o compromisso de compra e venda não estiver quitado, será registrado como tal, a fim de garantir o direito real correspondente a seu outorgado. [636]

303.3. O registro de transmissão da propriedade poderá ser obtido, ainda, mediante a comprovação idônea, perante o oficial do registro de imóveis, da existência de pré-contrato, promessa de cessão, proposta de compra, reserva de unidade imobiliária ou outro documento do qual constem a manifestação da vontade das partes, a indicação da fração ideal, unidade imobiliária ou unidade, o preço e o modo de pagamento, e a promessa de contratar.

303.4. A prova de quitação dar-se-á por meio de declaração escrita ou recibo assinado pelo loteador, com firma reconhecida, ou com a apresentação da quitação da última parcela do preço avençado.

303.5. Equivale à prova de quitação a certidão emitida pelo Distribuidor Cível da Comarca de localização do imóvel e da comarca do domicílio do adquirente, se diversa, onde conste a inexistência de ação judicial que verse sobre a posse ou a propriedade do imóvel contra o adquirente ou seus cessionários, após 5 (cinco) anos do vencimento da última prestação (CC, art. 206, § 5º, I).

[635] Prov. CG 29/2024
[636] Prov. CG 29/2024

303.6. Nos instrumentos referidos nos itens 303 e subitens ficam dispensadas testemunhas instrumentárias.

303.7. Quando constar do título que o parcelador foi representado por procurador, corretor de imóveis ou preposto, deverá ser apresentada a respectiva prova da regularidade de sua representação, na data do contrato.

303.8. Na ausência ou imperfeição da prova de representação o Oficial de Registro de Imóveis notificará o titular de domínio e o parcelador, se diversos, para oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro do título (Lei 6.766/1979, Art. 27, "*caput*").

303.9. Derivando a titularidade atual de uma sucessão de transferências informais, o interessado deverá apresentar cópias simples de todos os títulos ou documentos anteriores, formando a cadeia possessória, e a certidão prevista no item 303.5, de cada um dos adquirentes anteriores.

303.10. No caso do item anterior, o Oficial de Registro de Imóveis realizará o registro do último título, fazendo menção em seu conteúdo que houve transferências intermediárias, independentemente de prova do pagamento do imposto de transmissão intervivos e, se for o caso, do laudêmio, vedado ao oficial do registro de imóveis exigir sua comprovação. (Lei n. 13.465, Art. 13, § 2º)

304. Quando a unidade imobiliária derivar de matrícula matriz em que não foi possível identificar a exata origem da parcela matriculada, bastará que do instrumento apresentado haja coincidência do nome do alienante com um dos antigos proprietários indicados nas matrículas de origem.

305. Apresentados por cópias, ou ausente o reconhecimento de firma nos documentos, indicados no item 303 e subitens, o Oficial de Registro de Imóveis providenciará a notificação dos seus subscritores para impugnação no prazo de 15

(quinze) dias e exigirá apresentação da certidão prevista no item 303.5, de cada um deles. Decorrido o prazo sem impugnação, o Oficial de Registro de Imóveis efetivará a transmissão imobiliária, arquivando uma cópia do título, os comprovantes de pagamento e as respectivas certidões.

305.1. É dispensada a notificação das partes dos contratos informais intermediários que formam a cadeia possessória prevista no item 303.9 mesmo se ausente o reconhecimento de firma nos títulos de transmissão, quando decorridos mais de dez anos da data do instrumento, conforme item 310, III.

306. Se a documentação for microfilmada em conformidade com a Lei nº 5.433/68 ou armazenada em mídia digital na forma prevista no art. 38, da Lei nº 11.977/09, poderá ser devolvida ao apresentante.

307. Em caso de omissão no título, os dados de qualificação do adquirente poderão ser complementados por meio da apresentação de cópias simples da cédula de identidade (RG) ou documento equivalente, ou do CPF, da certidão de casamento e de eventual certidão de registro da escritura de pacto antenupcial ou de união estável, e declaração firmada pelo beneficiário, constando sua profissão e residência, dispensado o reconhecimento de firmas.

308. Quando a descrição do imóvel constante do título de transmissão for imperfeita em relação ao projeto de regularização fundiária registrado, mas não houver dúvida quanto à sua identificação e localização, o interessado poderá requerer seu registro, de conformidade com a nova descrição, com base no disposto no art. 213, §13, da Lei nº 6.015, de 1973.

309. Caso o título de transmissão ou a quitação ostente imperfeições relacionadas à especialidade ou à continuidade registrária, o Oficial de Registro de Imóveis, seguindo o critério da prudência e à vista dos demais documentos e circunstâncias de cada caso, verificará se referidos documentos podem embasar o registro da propriedade.

310. Não se consideram óbices à qualificação do item 303 e seguintes:

I - a ausência do formal de partilha de bens, da assinatura do cônjuge, da

certidão de casamento com averbação da separação ou divórcio e do pacto antenupcial, do transmitente, quando decorridos mais de dois anos da data da celebração do negócio jurídico com o adquirente, ou seus antecessores;

II - a ausência de indicação no título do número do CPF ou do CNPJ, dos alienantes anteriores, exceto do último adquirente;

III - a ausência do reconhecimento de firmas de que trata o art. 221, II, da Lei nº 6.015, de 1973, quando decorridos mais de dez anos da data do instrumento, para registros de compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, pré-contrato, promessa de cessão, proposta de compra, reserva de unidade imobiliária ou outro instrumento do qual constem a manifestação da vontade das partes e a respectiva conversão em propriedade.

310.1. Para a qualificação referida no item 303 e seguintes, o Oficial de Registro de Imóveis poderá exigir que o interessado apresente, além do título da transmissão:

a) prova de que habita de boa fé no imóvel há mais de 10 anos sem interrupção e oposição;

b) certidão de inexistência de ação que verse sobre direitos da propriedade indicada no instrumento.

310.2. São documentos aptos a demonstrar a boa-fé referida na alínea "a", do item 310.1, dentre outros, os relativos ao Imposto Predial Territorial Urbano –IPTU, alvará de construção emitido pela Municipalidade, contas de água, luz e telefone, correspondências e quaisquer comprovantes de residência.

310.3. Se, ainda assim, a qualificação for negativa, o Oficial de Registro de Imóveis encaminhará, de ofício, a nota devolutiva fundamentada e os documentos que a acompanham ao Juiz Corregedor Permanente que, de plano ou após instrução sumária, decidirá se os documentos estão habilitados para registro, aplicando-se, no que couber, as disposições do subitem 39.7, deste capítulo.

310.4. Para a validação do título de transmissão, o Juiz Corregedor

Permanente poderá determinar a produção de prova pelo interessado ou a notificação do titular de domínio ou do empreendedor, observando-se o disposto no item 291.

Subseção IX

Da demarcação urbanística

311. O procedimento de demarcação urbanística se destina a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município.

312. A demarcação urbanística é facultativa e será feita com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado, não sendo condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

313. O procedimento de demarcação urbanística será realizado diretamente pelo Poder Público competente. [637]

313.1. As notificações a serem realizadas no procedimento de demarcação poderão ser delegadas ao Oficial de Registro de Imóveis, cabendo ao Poder Público, nessa hipótese, arcar com as respectivas despesas, observado o valor do reembolso previsto na Tabela integrante da Lei Estadual nº 11.331/2002. [638]

313.2. O Oficial de Registro de Imóveis observará para as notificações o previsto no item 290. [639]

Subseção X

[637] Prov. CG 29/2024
[638] Prov. CG 29/2024
[639] Prov. CG 29/2024

Da especialização de fração ideal

314. Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em unidade imobiliárias com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

314.1. Na conversão do condomínio ordinário em condomínio urbano simples, é dispensável a correspondência entre a fração ideal do terreno e a área de cada unidade autônoma.[640].

315. Na hipótese de a informação prevista no item 314 não constar do projeto ou de qualquer outro documento integrante do processo de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelo interessado, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e da unidade imobiliária. [641]

316. Considera-se interessado, para fins de requerer a especialização da fração ideal, o seu titular, o adquirente por meio de contrato ou documento particular ou seus sucessores.

316.1. O adquirente, por meio de instrumento público não registrado, ou por contrato ou documento particular, poderá, no mesmo ato, requerer a especialização de fração ideal e o registro da transferência para seu nome.

316.2. A especialização de fração ideal pode ser requerida pelo cônjuge ou companheiro sobrevivente, desde que não casados pelo regime da separação de bens, ou por qualquer um dos herdeiros enquanto não for promovido o inventário e a partilha dos bens.

317. O interessado apresentará requerimento dirigido ao Oficial de Registro

[640] Prov. CG 29/2024
[641] Prov. CG 29/2024

de Imóveis, instruído com os seguintes documentos: [642]

I. - anuência dos confrontantes da fração do imóvel que pretende localizar, expressa em instrumento público, ou particular com firmas reconhecidas. Essa anuência será dispensada se o Município declarar a correspondência da unidade com a fração ideal, sob sua exclusiva responsabilidade, ou na hipótese do item 315. [643]

II. - a identificação da fração, em conformidade com o projeto de REURB registrado, por meio de certidão atualizada expedida pelo Município; e

III. - certidão de lançamento fiscal ou de simulação do valor venal.

317.1. Não apresentadas as anuências previstas no inciso I do *caput* deste item, o Oficial seguirá o rito previsto no item 290.

317.2. Não apresentada a certidão prevista no inciso II do caput deste item, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em resumo, edital eletrônico do pedido de especialização, com indicação do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da publicação, para o oferecimento de impugnação. Findo o prazo sem impugnação, o Oficial praticará os atos cabíveis. Se for apresentada, será observado, no que couber, o disposto no item 292. [644]

317.3. Findo o prazo sem impugnação, o oficial abrirá nova matrícula para a fração destacada e averbará o destaque na matrícula matriz; se houver impugnação, seguirá o rito previsto no item 292.

317.4. Quando os dados pessoais dos requerentes titulares da fração ideal, constantes no requerimento de especialização ou no instrumento particular de transferência, forem os mesmos da matrícula, é vedado ao Oficial de Registro de Imóveis exigir apresentação de certidão de nascimento ou casamento atualizada para conferi-los.

[642] Prov. CG 29/2024
[643] Prov. CG 29/2024
[644] Prov. CG 29/2024

Subseção XI

Da abertura de matrícula de imóvel público

318. O requerimento da União, do Estado ou do Município para abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóvel urbano sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, deverá ser instruído com os documentos previstos nos arts. 195-A e 195-B da Lei nº 6.015/73. [645]

318.1 Recebido o requerimento na forma prevista no *caput*, o oficial de registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do requerente, observado o disposto no § 5º, do art. 195-A, da Lei nº 6.015/73.

318.2. O Município poderá realizar, em acordo com o Estado, o procedimento de que trata este artigo e requerer, em nome deste, no registro de imóveis competente, a abertura de matrícula de imóveis urbanos situados nos limites do respectivo território municipal.

318.3. Na hipótese de o requerimento não estar subscrito ou instruído com anuência de todos os confrontantes, aplicar-se-á o procedimento previsto nos itens 285 e seguintes, observado o prazo de 15 dias para impugnação. [646]

Subseção XII

Das disposições finais e transitórias

319. Os procedimentos registrais concluídos ou iniciados na vigência da Lei 11.977, de 2009, poderão ser convertidos ou adaptados ao regime da Lei n. 13.465, de 2017, mediante requerimento do agente promotor, com a anuência do Poder Público Municipal.

319.1. Para a conversão ou a adaptação referidas no item acima, o agente promotor da regularização deverá comprovar a realização

[645] Prov. CG 29/2024
[646] Prov. CG 29/2024

> das notificações previstas no art. 31 da Lei n. 13.465, de 2017, e solução de eventuais conflitos, dispensadas essas providências aos casos em foi adotado procedimento de demarcação urbanística.

320. A legitimação fundiária conferida por ato do poder público será registrada nas matrículas das unidades imobiliárias dos beneficiários, observado, no que for cabível, o disposto no art. 92, e seus parágrafos, do Decreto nº 9.310/18.

321. A qualquer tempo a parte interessada poderá requerer que conste por simples averbação na matrícula onde houver registro de legitimação de posse que decorrido o prazo de cinco anos de seu registro operar-se-á a conversão automática da posse em título de propriedade, nos termos do art. 26 da Lei n. 13.465, de 2017.

321.1. Nas hipóteses não contempladas pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, a requerimento do interessado perante o registro de imóveis competente e independentemente de procedimento de usucapião extrajudicial ou de ação judicial, desde que satisfeitos os requisitos para aquisição do domínio pela prescrição aquisitiva.[647]

322. Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à REURB-S:

> I - O primeiro registro da REURB-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;
> II - O registro da legitimação fundiária;
> III - O registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;
> IV - O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
> V - A primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;
> VI - A aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da REURB-S;

[647] Prov. CG 29/2024

VII - O primeiro registro do direito real de laje no âmbito da REURB-S; e

VIII - O fornecimento de certidões necessárias ao processamento administrativo da Reurb-S, à notificação de titulares e confrontantes e ao registro dos atos previstos neste artigo.

323. As isenções previstas na Lei n. 13.465, de 2017, aplicam-se também à REURB-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de
Interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

324. Os Oficiais de Registro de Imóveis que não cumprirem o disposto no item 323, ou que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Seção e na Lei n. 13.365, de 2017, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei n. 11.977, de 2009, observado o disposto nos §§ 3o-A e 3o-B do art. 30 da Lei n. 6.015, de 1973.

SEÇÃO XI[648]

DO REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (SREI)

Subseção I

Das Disposições Gerais

325. Os Oficiais de Registro de Imóveis disponibilizarão serviços de recepção de títulos e de fornecimento de informações e certidões, em meio eletrônico, na forma prevista nestas normas.

326. O Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) será prestado aos usuários externos por meio de plataforma única na internet que funcionará no Portal Eletrônico da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis (Central Registradores de Imóveis), desenvolvido, operado e administrado pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), composto dos seguintes módulos e submódulos:

[648] Prov. CG 51/2017

I – Ofício Eletrônico;
II – Penhora Eletrônica de Imóveis (Penhora Online);
III – Certidão Digital;
IV – Matrícula Online;
V – Pesquisa Eletrônica;
VI – Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo);
VII – Repositório Confiável de Documento Eletrônico (RCDE);
VIII – Acompanhamento Registral Online;
IX – Monitor Registral;
X – Correição Online (Acompanhamento, controle e fiscalização);
XI – Cadastro de Regularização Fundiária Urbana; e
XII – Cadastro de Regularização Fundiária Rural;
XIII – Central de Indisponibilidade de Bens;
XIV – Averbação de cancelamento online.

Subseção II

Do Ofício Eletrônico

327. O Sistema de Ofício Eletrônico consiste em aplicativo de internet destinado à requisição eletrônica, por órgãos da Administração Pública, de informações e de certidões registrais, às unidades de Registro de Imóveis do Estado, em substituição aos ofícios em papel.

328. Integra o sistema base de dados (Banco de Dados Light) operada por Sistema de Gerenciamento de Banco de Dados (SGBD) e interface de *softwares*, com o fim de proporcionar ao usuário, em "tempo real", informações sobre a titularidade de bens e direitos registrados em nome da pessoa física ou jurídica.

328.1. O Banco de Dados Light (BDL) compõe-se de quatro campos: 1) código da serventia (CNS), 2) CPF ou CNPJ, 3) nome e 4) número da matrícula. Esses campos devem permitir identificar a ocorrência positiva ou negativa de registros de bens e direitos e, quando positiva, a respectiva unidade de registro de imóveis.

328.2. Ao fazer a pesquisa no Sistema de Ofício Eletrônico, o requisitante

deverá receber instantaneamente ("tempo real") a informação da ocorrência positiva ou negativa.

328.3. Revelando-se positiva a ocorrência de bens ou direitos registrados em nome do pesquisado, em qualquer unidade de registro de imóveis, poderá o solicitante, no mesmo ato, solicitar a expedição da respectiva certidão, que lhe será enviada no formato eletrônico, em não mais do que 5 (cinco) dias.

329. As operações de consulta e resposta serão realizadas, exclusivamente, por meio de aplicativo de internet, hospedado na Central Registradores de Imóveis, vedado o trânsito e disponibilização de informações registrais por correio eletrônico ou similar.

329.1. Fica ressalvada a hipótese de a serventia disponibilizar as informações diretamente ao interessado em terminal de autoatendimento (quiosque multimídia ou quaisquer outros dispositivos eletrônicos), desde que operados e mantidos, exclusivamente, nas dependências físicas da própria serventia.

330. Poderão aderir à utilização do Ofício Eletrônico todos os entes e órgãos públicos que manifestem interesse nas informações registrais, mediante celebração de convênio padrão com a Central Registradores de Imóveis, pelo qual se ajustem as condições, os limites temporais da informação (art. 18), o escopo da pesquisa, a identificação do requisitante e a extensão da responsabilidade dos convenentes.

331. A requisição e prestação de informações no formato eletrônico, bem como a expedição de certidões, quando rogados por entes ou órgãos públicos, estarão isentas do pagamento de custas e emolumentos, ou somente de custas, conforme as hipóteses legais.

332. A prestação de informações no formato eletrônico (pesquisa eletrônica), bem como a remessa de certidões digitais, quando requeridas por pessoas ou entidades privadas, dar-se-á por meio da Central Registradores de Imóveis, em seu endereço aberto ao público, no sítio http://www.registradores.org.br, e estarão sujeitas ao pagamento das respectivas despesas.

333. O convênio padrão do Ofício Eletrônico deverá ser disponibilizado nos sítios da Central Registradores de Imóveis, com livre acesso para amplo conhecimento de seus termos e condições, assim como para informações dos possíveis interessados.

334. Para identificação inequívoca do usuário, e eventual apuração de responsabilidade por uso indevido das informações registrais, o módulo Ofício Eletrônico somente poderá ser acessado com a utilização de Certificado Digital no padrão ICP-Brasil A-3 ou superior.

335. Poderá o convenente ajustar com a Central Registradores de Imóveis comunicação entre servidores (*WebService*), autenticados com certificados digitais ICP-Brasil, que além de garantir a autenticidade, preservem a segurança e o sigilo dos dados transmitidos por meio eletrônico.

336. Para afastamento de homonímia e proteção de privacidade, as pesquisas para localização de bens e direitos serão feitas, exclusivamente, a partir do número de contribuinte da pessoa física (CPF) ou jurídica (CNPJ).

336.1 Não dispondo o requisitante desses elementos identificadores, poderá dirigir o pedido de pesquisa diretamente às serventias, que estarão obrigadas a responder à demanda, nos termos da legislação vigente.

337. O período abrangido pela pesquisa, na base de dados do Ofício Eletrônico, compreenderá, obrigatoriamente, o interregno que se inaugura, pelo menos, com o advento do sistema de matrícula (1º de janeiro de 1976) até o dia útil imediatamente anterior à data da pesquisa.

338. Os oficiais de registro de imóveis que não dispuserem de solução de comunicação sincronizada (*WebService*) deverão, diariamente, atualizar o Banco de Dados Light (BDL) e o banco de imagens do ambiente compartilhado da Central Registradores de Imóveis, atualização que deverá ocorrer até as 24 horas de cada dia útil.

339. Não havendo comunicação sincronizada (*WebService*), e não estando atualizada a base de dados da Serventia de Imóveis no BDL: a) a pesquisa será realizada com as informações constantes do sistema, que indicará ao consulente a

Serventia que estiver desatualizada; b) as requisições serão repassadas diretamente à serventia desatualizada, que as responderá no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias quando positivas; e c) o sistema informará, automaticamente, o fato à Corregedoria Geral da Justiça do Estado e ao Juiz Corregedor Permanente para fins de abertura de procedimento administrativo de verificação.

339.1. O controle da atualização diária será feito automaticamente pelo Sistema de Ofício Eletrônico, com emissão de relatório de pendências, a ser encaminhado ao Oficial de Registro de Imóveis responsável pelos serviços da unidade em atraso.

340. Todas as requisições, transações, envio de informações e certidões, bem como o acesso a relatórios gerenciais que indiquem o regular funcionamento do sistema serão disponibilizados no *link* "serviços", do *site* www.oficioeletronico.com.br, para acompanhamento contínuo, controle e fiscalização pela Corregedoria Geral da Justiça e pelo Juiz Corregedor Permanente (Correição Online).

Subseção III

Da Penhora Eletrônica de Imóveis (Penhora Online)

Sub subseção I

Das comunicações eletrônicas da penhora, do arresto, da conversão do arresto em penhora e do sequestro.

341. O sistema eletrônico denominado penhora online destina-se à formalização e ao tráfego de mandados e certidões, para fins de averbação, no registro de imóveis, de penhoras, arrestos, conversão de arrestos em penhoras e de sequestros de imóveis, bem como à remessa e recebimento das certidões registrais da prática desses atos ou da pendência de exigências a serem cumpridas para acolhimento desses títulos.

341.1. O sistema contará, ainda, com formulários próprios para instrumentalização digital e envio ao registro de imóveis de:

a) certidões judiciais expedidas para fins do art. 828 do Código de

Processo Civil;

b) hipoteca judiciária prevista no art. 495, parágrafo 2º do Código de Processo Civil;

c) citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

d) mandados, ofícios ou certidões judiciais expedidos para fins da averbação prevista nos arts. 54, IV e 56 da Lei 13.097/2015;

e) a Lei do arrolamento fiscal (Lei nº 9.532/97);

f) ordens judiciais de averbação de cancelamento de penhoras, arrestos, sequestros, bem como dos atos registrais praticados com base nos itens “a” a “d” supra.

342. A pesquisa de que trata o art. 234 do Tomo I das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça será promovida, obrigatoriamente, pelo sistema penhora online.

343. Idêntico procedimento será observado quando se tratar de arresto, de sua conversão em penhora e de sequestro.

344. As comunicações dos juízos do Tribunal de Justiça de São Paulo que incidirem sobre imóveis situados no Estado de São Paulo far-se-ão, exclusivamente, pelo sistema eletrônico, vedada, a expedição de certidões, ofícios ou mandados em papel.

345. Os oficiais de registro de imóveis que não dispuserem de comunicação via *WebService* deverão verificar, na abertura e no encerramento do expediente, bem como a cada intervalo máximo de duas horas, se existe alguma das comunicações mencionadas no item 325 e adotar, prontamente, as providências necessárias.

346. O protocolo será realizado rigorosamente de acordo com a ordem de apresentação dos títulos e o oficial de registro de imóveis lançará de imediato no sistema o prazo de vigência da prenotação.

347. O oficial de registro de imóveis qualificará os títulos indicados nesta subseção e informará o resultado no sistema dentro do prazo de 5 (cinco) dias, contados da data do ingresso do título na serventia e da prenotação no Livro Protocolo. Caso a qualificação seja positiva e não haja incidência de emolumentos, deverá anexar a certidão da matrícula onde conste a averbação, dentro do mesmo prazo.

348. As averbações dos institutos previstos no item 341 somente se realizarão após a qualificação registrária e dependerão de depósito prévio, ressalvadas as hipóteses de determinação judicial de dispensa do depósito e de beneficiário de assistência judiciária gratuita, as quais deverão ser indicadas, em espaços próprios, no formulário eletrônico de solicitação.

349. Estando o título apto para averbação, o oficial informará, dentro do prazo do item 328.3, o valor dos emolumentos no campo próprio do sistema e aguardará o depósito prévio para a prática do ato registral. Caso existam exigências a serem satisfeitas, lançará no sistema, dentro do mesmo prazo, a respectiva nota de devolução, onde deverá ficar disponível para consulta e *download*.

349.1. As informações constantes deste item também deverão ficar disponíveis para consulta presencial na unidade de registro de imóveis.

350. O depósito prévio far-se-á mediante pagamento de boleto bancário, a ser impresso na unidade judicial pelo próprio sistema, ou mediante pagamento direto ao respectivo registro de imóveis, devendo o oficial, neste último caso, informar desde logo essa circunstância no sistema.

351. O boleto será impresso pela unidade judicial e entregue à parte responsável pelo pagamento com, pelo menos, 3 (três) dias de antecedência ao vencimento da prenotação.

352. Fica autorizado o cancelamento da prenotação, caso não realizado o depósito prévio até o seu vencimento.

353. Consumada a averbação, o registrador fará imediato lançamento da informação no sistema.

Sub subseção II

Da pesquisa e da certidão eletrônica de imóveis

354. A pesquisa de titularidade de imóvel e a requisição de certidões

imobiliárias que provenham de juízos do Tribunal de Justiça de São Paulo, relativas a imóveis situados no Estado de São Paulo, somente poderão ser feitas por meio do sistema eletrônico da penhora online, vedada a expedição de ofícios aos respectivos oficiais registradores, com tal finalidade.

355. Pedidos de pesquisa e de certidões encaminhados à Corregedoria Geral da Justiça por tribunais que já utilizam o sistema da penhora online serão devolvidos ao juízo de origem com a informação de que o respectivo tribunal integra o sistema e que a pesquisa ou a solicitação de certidão deverá ser feita diretamente através de tal sistemática.

Subseção IV

Da Certidão Digital

356. A certidão digital passada por Oficial de Registro de Imóveis será expedida: [649]

I - sob a forma de documento eletrônico de longa duração;

II - com assinatura mediante Certificado Digital ICP-Brasil do titular da delegação ou preposto, e que contenha funcionalidades que permitam a validação da sua autoria, autenticidade e acesso ao seu original digital;

III - respeitando os demais requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e a arquitetura e- Ping (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), em especial o conjunto normativo relativo aos Padrões Brasileiros de Assinatura Digital; e

IV - com base em estruturas terminológicas (taxonomias) que organizem e classifiquem as informações do arquivo digital no padrão Dublin Core (DC).

.

356.1. A certidão digital será emitida com padrões e funcionalidades que permitam a validação da sua autoria, autenticidade e acesso ao seu original digital, por meio da Central Registradores de Imóveis ou do próprio Ofício de Registro de Imóveis, em endereço aberto ao público. [650]

356.2. Enquanto o certificado digital não contiver atributo funcional, para

[649] Prov. 29/2020.
[650] Prov. 29/2020.

a assinatura digital do documento eletrônico, o oficial registrador de imóveis utilizará o *software* “Assinador Digital Registral” desenvolvido pela ARISP, ou similar, desde que submetido à aprovação desta Corregedoria Geral, especialmente para a verificação de interoperabilidade.

357. A certidão digital solicitada durante o horário de expediente, com indicação do número da matrícula ou do registro no Livro 3, será emitida e disponibilizada dentro de, no máximo, duas horas, e ficará disponível para *download* pelo requerente pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias.

357.1 O interessado poderá solicitar a qualquer Oficial de Registro de Imóveis, integrante da Central Registradores de Imóveis, que a certidão disponível em formato eletrônico, mesmo que não tenha sido expedida por sua serventia, seja materializada em papel de segurança, observados os emolumentos correspondentes a uma certidão.

357.2 A certidão lavrada nos termos do subitem anterior terá a mesma validade e será revestida da mesma fé pública que a certidão eletrônica que lhe deu origem.

358. As certidões expedidas em formato eletrônico deverão ser arquivadas nas unidades de serviço, em meio digital seguro e eficiente, observado o Capítulo XIII destas Normas, com sistema de fácil busca, recuperação de dados e leitura, que preserve as informações e seja suscetível de atualização, substituição de mídia e entrega, em condições de uso imediato, em caso de transferência do acervo da serventia.

359. A postagem, o *download* e a conferência das mencionadas certidões em documentos eletrônicos far-se-ão apenas por meio da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis, cujos sistemas computacionais e fluxo eletrônico de informações deverão atender aos padrões de autenticidade, integridade, validade e interoperabilidade da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, bem como às determinações e normas técnicas e de segurança que forem instituídas para implantação e operação do sistema, e, ainda, contar com módulo de geração de relatórios, para efeito de contínuo acompanhamento,

controle e fiscalização pela Corregedoria Geral da Justiça e pelos Juízos Corregedores Permanentes.

359.1. É vedada à serventia o tráfego da certidão digital por correio eletrônico (*e-mail*) ou similar, ou sua postagem em outros *sites*, inclusive o da unidade de serviço.

359.2. Havendo solicitação do interessado, a certidão eletrônica poderá ser entregue em mídia digital, fornecida pela serventia, acompanhada das instruções para abertura e visualização do arquivo, com custo previamente informado e que poderá ser repassado ao usuário do serviço.

360. As certidões em formato eletrônico recebidas deverão ser arquivadas nas unidades de serviço, em meio digital seguro e eficiente, com sistema de fácil busca, recuperação de dados e leitura, que preserve as informações e seja suscetível de atualização, substituição de mídia e entrega, em condições de uso imediato, em caso de transferência do acervo da serventia.

Subseção V

Da Matrícula Online

361. As unidades de Registro de Imóveis prestarão, por meio da Central Registradores de Imóveis, serviço de visualização eletrônica de matrículas (matrícula online), mediante disponibilização de imagem da matrícula, em "tempo real", por armazenamento em ambiente compartilhado ou adoção de solução de comunicação sincronizada (*WebService*).

362. A visualização será feita, exclusivamente, na Central Registradores de Imóveis, vedado o tráfego e a disponibilização de imagens de matrículas por correio eletrônico (*e-mail*) ou similar, ou sua postagem em outros *sites*, inclusive o da unidade de serviço.

362.1 Fica ressalvada a hipótese de disponibilização das imagens diretamente aos interessados, em terminal de autoatendimento (quiosque multimídia, ou quaisquer outros dispositivos eletrônicos),

desde que operados e mantidos exclusivamente, nas dependências físicas da própria serventia.

363. Cada uma das imagens das matrículas será apresentada aos usuários com a data e a hora da visualização e com uma tarja com os seguintes dizeres: "Para simples consulta – Não vale como certidão".

Subseção VI

Da Pesquisa Eletrônica

364. As unidades de registro imobiliário do Estado de São Paulo prestarão, por meio da Central Registradores de Imóveis, serviço de pesquisa eletrônica, a partir do nome da pessoa física ou jurídica, que retorne, "em tempo real", informações sobre titularidade de bens e direitos.

364.1 Aplicam-se à pesquisa eletrônica as regras e procedimentos técnicos previstos para a pesquisa efetivada no Ofício Eletrônico, exceto quanto à satisfação das despesas e ao prazo para resposta, que fica estipulado em 3 (três) dias.

364.2. Cada pesquisa será limitada a uma pessoa física ou jurídica.

364.3. A Central Registradores de Imóveis manterá sistema de identificação do requerente da pesquisa eletrônica que não será admitida quando for realizada de maneira automatizada, em bloco, por “robô” ou forma similar.

Subseção VII

Do Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo)

365. A postagem e o tráfego de traslados e certidões notariais e de outros títulos, públicos ou particulares, elaborados sob a forma de documento eletrônico, para remessa às serventias registrais para prenotação (Livro nº 1 – Protocolo) ou exame e cálculo (Livro de Recepção de Títulos), bem como destas para os usuários, serão

efetivados por intermédio da Central Registradores de Imóveis.

366. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registro de imóveis deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico) e serão gerados, preferencialmente, no padrão XML (*Extensible Markup Language*), padrão primário de intercâmbio de dados com usuários públicos ou privados e PDF/A (*Portable Document Format/Archive*), ou outros padrões atuais compatíveis com a Central de Registro de Imóveis e autorizados pela Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

366.1. É permitida a recepção para registro de imagens de documentos, preferencialmente no formato PDF, ou padrão mais atual a ser definido pela Central Registradores e autorizado pela Corregedoria Geral da Justiça, desde que o acesso ao original nato digital possa ser realizado para conferência através de *sites* confiáveis.

366.2. O Oficial Registrador deverá verificar se o titular do certificado digital utilizado no traslado ou certidão eletrônicos é tabelião, substituto ou preposto autorizado, ou tinha essa condição à época da assinatura do documento, procedimento denominado verificação de atributo, mediante consulta à base de dados do Colégio Notarial do Brasil.

366.3. A consulta à base de dados do Colégio Notarial do Brasil para verificação de atributo poderá ser automatizada e realizada pela Central Registradores de Imóveis.

366.4. A consulta será dispensada caso o documento eletrônico contenha, além do Certificado Digital do tabelião, substituto ou preposto autorizado, Certificado de Atributo, em conformidade com a ICP-Brasil.

366.5. A recepção de instrumentos públicos ou particulares, em meio eletrônico, quando não enviados sob a forma de documentos estruturados segundo prevista nestas Normas, somente será admitida para o documento digital nativo (não decorrente de

digitalização) que contenha a assinatura digital de todos os contratantes.

366.6. Documentos notarias digitais, decorrentes de digitalização de documentos físicos, somente podem ser recepcionados pela Central Registradores se adotado, preferencialmente, o padrão PDF/A e se a assinatura, via CENAD, e o atributo do subscritor puderem ser verificadas na Central de serviços do Colégio Notarial do Brasil.

367. A partir da entrada em funcionamento do Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo), os Oficiais de Registro de Imóveis verificarão, obrigatoriamente, na abertura e no encerramento do expediente, bem como, pelo menos, a cada intervalo máximo de 2 (duas) horas, se existe comunicação de remessa de título para prenotação ou protocolo para exame e cálculo, mediante importação PDF/A ou do XML.

368. Sem implicar em dispensa do acompanhamento periódico obrigatório, o sistema poderá gerar, avisos eletrônicos ao oficial destinatário, a título de cautela, de que existe solicitação pendente.

368.1. O título apresentado em arquivo eletrônico, disponível ao oficial do registro de imóveis na Central Registradores de Imóveis, poderá ser baixado (*download*) mediante importação para o sistema da serventia, ou materializado, mediante impressão do arquivo PDF/A ou do arquivo decorrente da conversão do arquivo XML para PDF/A, hipótese em que, na impressão constará certidão de que o documento foi obtido diretamente na Central Registradores de Imóveis, e que foram verificados sua origem, integridade e elementos de segurança do certificado digital com que foi assinado.

368.2. O documento digital em PDF/A ou XML, com certificado ICP-Brasil, deverá ser arquivado em sistema de Gerenciamento Eletrônico de Documentos (GED).

368.3. As serventias que optarem por solução de comunicação via *WebService* estão dispensadas da verificação continuada, atendidas as determinações e normas técnicas de segurança

utilizadas para integração de sistemas definidas pela Central Registradores de Imóveis.

368.4. O título eletrônico poderá também ser apresentado direta e pessoalmente na serventia registral em dispositivo de armazenamento portátil (CD, DVD, cartão de memória, pendrive etc.), vedada a recepção por correio eletrônico (*e-mail*), serviços postais especiais (SEDEX e assemelhados) ou *download* em qualquer outro *site*.

369. Realizar-se-á protocolo do título eletrônico no Livro nº 1 (prenotação) ou protocolo no Livro de Recepção de Títulos (exame e cálculo), observando-se a ordem de apresentação.

370. Os emolumentos devidos pela prenotação ou pelo exame e cálculo serão pagos no ato da remessa. Caso o título prenotado seja devolvido para o cumprimento de exigências e reapresentado dentro do prazo de validade, o valor da prenotação será descontado do valor cobrado pelo ato registral.

371. O Oficial fará jus ao valor da prenotação se o título prenotado for devolvido para cumprimento de exigência, e se a qualificação e emissão da respectiva nota ocorrerem dentro do prazo previsto no item 41.

372. A qualificação será levada a efeito pelo Oficial de Registro de Imóveis, no prazo previsto no item 41 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Mostrando-se o título apto para os atos registrais, o Oficial deverá informar o valor dos emolumentos em campo próprio, e aguardar o depósito para a prática do ato. Caso existam exigências a serem satisfeitas, deverá anexar nota de devolução.

373. Os atos registrais somente serão lavrados após a qualificação positiva e dependerão de depósito prévio, mediante recolhimento do valor constante de boleto a ser impresso por meio do próprio sistema, ou utilização, pelo interessado, de crédito adquirido na Central Registradores de Imóveis.

373.1. O depósito prévio poderá também ser efetuado diretamente ao Oficial a quem incumbe a prática do ato registral e o pagamento

deverá ser lançado no sistema, na mesma data.

374. Fica autorizada a devolução do título sem a prática dos atos requeridos, caso o depósito prévio não seja realizado durante a vigência da prenotação.

Subseção VIII

Do Repositório Confiável de Documento Eletrônico (RCDE)

375. O Repositório Confiável de Documento Eletrônico (RCDE) consiste em submódulo do Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo), localizado em ambiente igualmente seguro e controlado pela Central Registradores de Imóveis, onde poderão ser postados documentos eletrônicos de suporte aos atos registrais, e que, assim como os títulos, poderão ser consultados ou baixados (*download*), pelos Oficiais de Registro de Imóveis.

375.1 São admitidos como documentos de suporte aos atos registrais:

a) Procurações e outros documentos públicos ou particulares, desde que originalmente digitais e que preenchidos os requisitos previstos neste capítulo; [651]

b) Documentos digitais decorrentes da desmaterialização de procurações, contratos sociais, estatutos sociais de empresas, atas de associações civis, certidões do Registro Público de Empresas e do Registro Civil das Pessoas Jurídicas, e outros documentos, públicos ou particulares, produzidos em conformidade com as regras de materialização e desmaterialização de documentos do serviço notarial (Subseção III, SEÇÃO XI, Cap. XVI, destas Normas).

375.2. É vedada a exigência registrária de apresentação de documento que esteja arquivado no RCDE – Repositório Confiável de Documento Eletrônico, que preencha os requisitos do subitem anterior, e que tenha o respectivo número de localização informado pelo interessado, salvo justificada suspeita de falsificação.

[651] Proc. CG 2022/16159

Subseção IX

Do Acompanhamento Online do Procedimento Registral

376. A Central Registradores de Imóveis possibilitará que o usuário acompanhe gratuitamente a tramitação do título eletrônico pela internet.

377. O Acompanhamento Online do Procedimento Registral consistirá na visualização das etapas percorridas pelo título em sua tramitação a partir da indicação do número do protocolo ou da senha de acesso, fornecidos no ato da solicitação do serviço, conforme opção técnica do oficial do registro de imóveis.

378. As consultas permitirão a localização e identificação dos dados básicos do procedimento registral com, pelo menos, as seguintes informações:

I – data e o número do protocolo do título;
II – data prevista para retirada do título;
III – dados da nota de devolução com as exigências a serem cumpridas;
IV – fase em que se encontra o procedimento registral;
V – data de eventual reapresentação do título;
VI – o valor do depósito prévio, dos emolumentos pelos atos praticados e do correspondente saldo.

379. A Central Registradores de Imóveis poderá remeter (apenas) avisos ao interessado por correio eletrônico (*e-mail*) ou por SMS (Short Message Service), informando as etapas do procedimento registral.

380. Os serviços previstos nesta subseção poderão também ser prestados diretamente pelos oficiais de registros de imóveis, nos sistemas de suas serventias, sem prejuízo da alimentação da Central de Registradores de Imóveis.

Subseção X

Do Monitor Registral

381. O Monitor Registral consistirá em ferramenta de suporte eletrônico que manterá o interessado permanentemente atualizado sobre ocorrências relacionadas à

matrícula que indicar, a partir de expressa solicitação do usuário à serventia de competência registral, por meio da Central Registradores de Imóveis.

381.1. O monitoramento previsto no C*aput* poderá ser acrescido, a requerimento do interessado, da prestação periódica de informação de inexistência de ocorrência relacionada à matrícula.

382. O Monitor Registral funcionará como módulo da Central Registradores de Imóveis mediante aplicação da tecnologia *push*. A informação será prestada ou disponibilizada ao interessado em tempo real, admitida a possibilidade de retardo (*delay*) máximo de 48 (quarenta e oito) horas entre a ocorrência (registro ou averbação) e sua comunicação.

383. A comunicação das alterações na matrícula será efetuada por disponibilização da respectiva informação em ambiente protegido da Central Registradores de Imóveis, acessível pelo interessado, ou por comunicação via *WebService*, podendo a Central, opcionalmente, remeter (apenas) aviso por correio eletrônico (*e-mail*) ou por SMS.

384. O serviço de monitoramento de matrículas, também denominado certidão permanente da matrícula, será prestado exclusivamente pela Central Registradores de Imóveis, vedado à serventia o envio de informações desse gênero por *e-mail*, ou sua postagem em *sites* de despachantes, prestadores de serviços e comércio de certidões ou outros ambientes de internet.

Subseção XI

Da Gestão de Dados e Documentos Eletrônicos

385. Os documentos previstos neste capítulo poderão ser arquivados pelos registradores em formato digital ou microfilmados, salvo quando houver exigência legal de arquivamento do original e este houver sido produzido em papel.

386. No procedimento de microfilmagem, deverão ser atendidos os requisitos da Lei nº 5.433, de 8 de maio de 1968, do Decreto nº 1.799, de 30 de janeiro de 1996, e da Portaria nº 12, de 8 de junho de 2009, da Secretaria Nacional de Justiça,

do Ministério da Justiça.

387. No procedimento de digitalização, deverão ser obrigatoriamente observadas as seguintes etapas:

I – os documentos relacionados com a prática dos atos registrais que não forem nativamente eletrônicos deverão ser digitalizados por meio de captura de imagem a partir dos documentos originais. A captura deverá, necessariamente, gerar representantes digitais de alta e baixa resoluções denominados, respectivamente, matrizes e derivadas, conforme "Recomendações para Digitalização de Documentos Arquivísticos Permanentes", publicadas pelo Conselho Nacional de Arquivos – CONARQ (2010);

II – Para a geração de matrizes e derivadas deverão ser sempre adotados os formatos abertos (*open source),* previstos no Documento de Referência *e-PING* (2012) e em suas atualizações;

III – A substituição do arquivamento dos originais por arquivos decorrentes de digitalização dependerá de conterem Certificado Digital de Arquivamento ICP-Brasil do titular da delegação, ou de seu substituto, ou de preposto autorizado e Certificado Digital de Carimbo de Tempo;

IV – a indexação dos documentos digitais ou digitalizados será feita, no mínimo, com referência aos atos (livro, folha e número ou número da prenotação) onde foram utilizados ou em razão do qual foram produzidos, de modo a facilitar a localização e conferência por sistema de Gerenciamento Eletrônico de Documentos (GED).

388. Os dados e imagens deverão ser armazenados de forma segura e eficiente, que garanta fácil localização, preservação, integridade e que atenda Plano de Continuidade de Negócio (PCN), mediante soluções comprovadamente eficazes de Recuperação de Desastres (DR – *Disaster Recovery*), dentre elas, testes periódicos.

389. O arquivo redundante (*backup*) deverá ser gravado em mídia digital segura, local ou remota, com cópia fora do local da unidade do serviço, em Data Center localizado no País, que cumpra requisitos de segurança, disponibilidade, conectividade. A localização física do Data Center e o endereço de rede (endereço lógico IP) deverão ser comunicados ao Juiz Corregedor Permanente, assim como eventuais alterações.

390. Facultativamente, sem prejuízo da geração de *backup*, fica autorizado o armazenamento sincronizado em servidor dedicado ou virtual (*private cloud*) alocado em Data Center localizado no País, cujo endereço será, igualmente, comunicado ao Juiz Corregedor Permanente da Comarca.

391. Os documentos em meio físico apresentados para lavratura de atos registrais deverão ser devolvidos às partes, após sua microfilmagem ou digitalização.

392. Poderão ser inutilizados os documentos em meio físico arquivados nas unidades do serviço desde que microfilmados ou digitalizados com os requisitos previstos nestas normas, por processo de trituração ou fragmentação de papel, resguardados e preservados o interesse histórico e o sigilo.

393. As fichas dos indicadores real e pessoal, confeccionadas anteriormente à implantação do registro eletrônico, poderão ser microfilmadas, ou digitalizadas, ou lançadas em sistema seguro de banco de dados (DBMS), dispensada a manutenção em meio físico.

394. Os ofícios recebidos, as cópias de ofícios expedidos, as cópias dos recibos e contrarrecibos mencionados nas alíneas “e” e “f”, do item 57, e nos itens 58, 62 e 62.1, do capítulo XIII, poderão ser substituídos, a critério do oficial, respeitadas as condições de segurança e preservação das informações durante sua temporalidade, mediante utilização de sistema de digitalização comum ou arquivamento do nativo digital, dispensada a manutenção em meio físico.

Subseção XII

Da Correição Online

395. Os sistemas da Central Registradores de Imóveis deverão contar com módulos para acompanhamento contínuo, controle e fiscalização das serventias registrais pela Corregedoria Geral da Justiça e Juízos Corregedores Permanentes (Correição Online).

395.1. Os relatórios destinados à chamada “Correição Online” ficarão disponíveis no *site* do Ofício Eletrônico, cujo acesso se dará mediante certificado digital ICP-Brasil. Serão gerados *e-mails*

automáticos para a Corregedoria Geral da Justiça e para o Juízo Corregedor Permanente, relativos ao descumprimento de prazos, para fins de abertura de procedimento administrativo de verificação.

395.2. Sem prejuízo de disposições pretéritas, os relatórios de funcionamento do Protocolo Eletrônico de Títulos deverão trazer, pelo menos, os seguintes campos de informações:

1) data e hora da apresentação do título;
2) nome do apresentante;
3) número do CPF ou CNPJ do apresentante;
4) tipo de protocolização pretendida (prenotação ou exame e cálculo);
5) Oficial de Registro de Imóveis destinatário do título;
6) data e hora do *download* do título pelo registrador destinatário;
7) data e número da prenotação no Livro º 1 – Protocolo ou do protocolo para Exame e Cálculo no Livro de Recepção de Títulos;
8) histórico das etapas do procedimento registral;
9) data e hora do *download* final do título pelo apresentante.

395.3. É vedado ao registrador e a seus prepostos o envio de certidões e informações registrais aos solicitantes ou aos tabeliães de notas por correio eletrônico (*e-mail*), por meios diretos de transmissão como FTP – *File Transfer Protocol* ou VPN – *Virtual Private Network*, postagem nos *sites* das serventias, serviços de despachantes, prestadores de serviços eletrônicos ou comerciantes de certidões, bem como o recebimento pela internet de traslados notariais e outros títulos, para fins de exame ou prenotação, a não ser por meio da Central Registradores de Imóveis.

Subseção XIII

Do Cadastro de Regularização Fundiária Urbana

396. O Cadastro de Regularização Fundiária Urbana é destinado ao cadastramento dos projetos de regularização fundiária registrados nas unidades de

registros de imóveis do Estado de São Paulo.

397. O Cadastro de Regularização Fundiária Urbana do Estado de São Paulo é constituído por Sistema de Banco de Dados Eletrônico (DBMS) e estatísticas, além de interface de acesso disponível pela internet, com informações das regularizações fundiárias efetivadas a partir da edição da Medida Provisória n° 459, de 25.3.2009, convertida na Lei n° 11.977, de 7.7.2009.

398. A base de dados do Cadastro de Regularização Fundiária Urbana será composta por:

a) identificação da serventia registral;
b) comarca;
c) número das matrículas objeto de regularização;
d) nome do município, distrito, subdistrito e bairro de localização da área regularizada;
e) nome do núcleo urbano informal consolidado;
f) quantidade de unidades;
g) data e número da prenotação do requerimento;
h) data do registro da regularização fundiária;
i) tipo de interesse: social, específico ou parcelamentos anteriores à Lei nº 6.766/79;
j) identificação do agente promotor da regularização (poder público ou particular);
k) atos de registro posteriores à abertura das matrículas das unidades imobiliárias.

399. Os dados do sistema serão públicos e acessíveis à população e às autoridades por aplicativo *web*, assim como poderão ser compilados e livremente divulgados, exigindo-se indicação da fonte.

400. As unidades de registro de imóveis deverão lançar os dados das regularizações fundiárias registradas no Cadastro de Regularização Fundiária Urbana do Estado de São Paulo na mesma data da prática do ato.

400.1. Quando do registro de qualquer direito real da unidade imobiliária derivada de regularização fundiária, a Serventia de Imóveis

informará em campo próprio do sistema da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP) a data, o valor, a modalidade e que se trata de imóvel resultante de regularização fundiária.

Subseção XIV

Do Cadastro de Regularização Fundiária Rural

401. O Cadastro de Regularização Fundiária Rural é destinado ao cadastramento das regularizações efetivadas mediante averbação do Termo de Consolidação de Domínio e sujeita-se às mesmas regras de gestão, funcionamento e acesso do Cadastro de Regularização Fundiária Urbana.

402. A base de dados do Cadastro de Regularização Fundiária Rural será composta por:

a) identificação da serventia registral;
b) comarca;
c) número da matrícula;
d) nome do município e distrito;
e) área do imóvel;
f) data da prenotação do título;
g) data da averbação do Termo de Consolidação de Domínio.

Subseção XV

Da Central de Indisponibilidade de Bens

403. A Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) funcionará no Portal Eletrônico publicado sob o domínio http://www.indisponibilidade.org.br, desenvolvido, mantido e operado, perpetua e gratuitamente, pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), na Central Registradores de Imóveis, sob contínuo acompanhamento, controle e fiscalização pela Corregedoria Geral da Justiça e pelos Juízos Corregedores Permanentes.

404. A Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) é constituída

por Sistema de Banco de Dados Eletrônico (DBMS) que será alimentado com as ordens de indisponibilidade decretadas pelo Poder Judiciário e por órgãos da Administração Pública, desde que autorizados em Lei.

405. As indisponibilidades de bens determinadas por juízos do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deverão ser imediatamente cadastradas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), vedado o encaminhamento de ofícios ou mandados em papel a esta Corregedoria Geral da Justiça ou aos Oficiais de Registros de Imóveis.

405.1. Quando se tratar de indisponibilidade de imóvel determinado, a ordem será enviada diretamente à serventia de competência registral, com a indicação do nome do titular de domínio ou dos direitos reais atingidos, endereço do imóvel e o número da matrícula.

406. As solicitações encaminhadas para comunicações genéricas de indisponibilidade de bens a oficiais registradores de imóveis, oriundas de autoridades judiciárias e administrativas deste e de outros Estados da Federação, serão devolvidas aos respectivos remetentes com a informação de que, para tal desiderato, devem utilizar o sistema ora instituído ou fazê-lo de forma específica, diretamente à serventia de competência registral, indicando o nome do titular de domínio ou direitos reais atingidos, o endereço do imóvel e o número da matrícula, salvo quando enviadas por membros dos Tribunais Superiores que poderão, a seu critério, encaminhar as ordens de indisponibilidade de bens imóveis, genéricas ou para incidir sobre imóveis específicos, para expedição de comunicado no Portal do Extrajudicial.

406.1. Os cancelamentos e as alterações relacionadas com as ordens de indisponibilidade comunicadas por este órgão até 31/05/2012 serão regularmente recepcionadas e publicadas no Portal do Extrajudicial.

407. A consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) será obrigatória para todos os notários e registradores do Estado, no desempenho regular de suas atividades e para a prática dos atos de ofício, nos termos da Lei.

408. Os oficiais de registro de imóveis verificarão, obrigatoriamente, pelo

menos, na abertura e no encerramento do expediente, se existe comunicação de indisponibilidade de bens e farão a importação dos dados (XML) ou impressão do arquivo para o respectivo procedimento registral.

408.1. As serventias que optarem por solução de comunicação via *WebService* estão dispensadas da verificação continuada, atendidas as determinações e normas técnicas de segurança utilizadas para integração de sistemas definidas pela Central Registradores de Imóveis.

408.2. As ordens de cancelamentos de indisponibilidades permanecerão disponíveis na Central de Indisponibilidade de Bens e serão prenotadas mediante solicitação do interessado[652].

408.3. Protocolado título representativo de direito contraditório, deverá ser comunicada ao interessado a existência de averbação de indisponibilidade e a pendência de ordem de cancelamento não averbada[653].

408.4. Os emolumentos devidos pela averbação da indisponibilidade serão pagos quando da efetivação do cancelamento direto ou indireto da constrição, pelos valores vigentes à época do pagamento[654].

408.5. As ordens de cancelamento de indisponibilidade deverão ser prenotadas de imediato, nas hipóteses de não incidência ou de gratuidade de emolumentos decorrente de decisão judicial[655].

409. O acesso para inclusão, cancelamento ou consulta pormenorizada de ordens de indisponibilidade somente poderá ser feito com a utilização de certificado digital emitido por autoridade certificadora oficial credenciada pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e dependerá de prévio cadastramento do órgão utilizador.

---

[652] Prov. CG 44/2019
[653] Prov. CG 44/2019
[654] Prov. CG 44/2019
[655] Prov. CG 44/2019

409.1. A consulta simples será livre e poderá ser feita, em caráter individual, por qualquer pessoa.

410. As requisições de informações e certidões, quando rogadas por entes ou órgãos públicos, estarão isentas de custas e emolumentos, conforme as hipóteses contempladas em lei; ficarão condicionadas ao pagamento das despesas as solicitações de entidades privadas.

411. Para afastamento de homonímia e proteção da privacidade, os cadastramentos e as pesquisas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) serão feitas, exclusivamente, a partir do número de contribuinte de pessoa física (CPF) ou jurídica (CNPJ).

412. Os registradores de imóveis deverão, antes da prática de qualquer ato de alienação ou oneração, proceder à consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB).

412.1. Os Oficiais do Registro de Imóveis deverão manter registros de todas as indisponibilidades em fichas do Indicador Pessoal (Livro nº 5), ou em base de dados informatizada *off-line*, ou por solução de comunicação via *WebService*, destinados ao controle das indisponibilidades e consultas simultâneas com a de títulos contraditórios.

412.2. Verificada a existência de bens no nome cadastrado, a indisponibilidade será prenotada e averbada na matrícula ou transcrição do imóvel, ainda que este tenha passado para outra circunscrição. Caso não figure do registro o número do CPF ou do CNPJ, a averbação de indisponibilidade somente poderá ser feita desde não haja risco de tratar-se de pessoa homônima.

412.3. Em caso de aquisição de imóvel por pessoa cujos bens foram atingidos por indisponibilidade, deverá o oficial, imediatamente após o lançamento do registro aquisitivo na matrícula, promover a averbação da indisponibilidade, independentemente de prévia consulta ao adquirente.

412.4. Após a averbação da indisponibilidade na matrícula, o Oficial do Registro de Imóveis deverá cadastrá-la no sistema, em campo próprio para essa informação.

412.5. Os Mandados Judiciais de indisponibilidades genéricos, ou que determinem a indisponibilidade de qualquer bem imóvel, que tenham sido prenotados nos termos dos Provimentos CG. nº 17/1999 e CG.nº 26/2010, e cujas prenotações ainda se encontrem prorrogadas no aguardo de ulterior deliberação judicial, poderão ser registrados no Livro de Registro das Indisponibilidades e serão averbados nas respectivas matrículas, passando-se à qualificação de eventuais títulos com direitos conflitantes protocolados posteriormente, observada a ordem de prioridade.

412.6. Caso a serventia não opte pelo registro no Livro de Registro das Indisponibilidades, deverá manter a prorrogação da prenotação e o controle referido no § 2º, do art. 12, sem prejuízo do imediato lançamento das averbações nas matrículas.

413. As indisponibilidades averbadas nos termos do Provimento CG. 13/2012 e CNJ n.º 39/2014 e na forma do § 1.º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a inscrição de constrições judiciais, assim como não impedem o registro da alienação judicial do imóvel.

Subseção XVI

Das informações estatísticas

414. Para formação de índices e indicadores, os oficiais de registro deverão informar eletronicamente até o dia 15 de cada mês, à Central Registradores de Imóveis os seguintes dados relativos ao mês anterior:

a) Para os procedimentos de intimações de alienação fiduciária:

1 – nº de procedimentos iniciados;

2 – nº de purgações de mora ocorridas em cartório;

3 – nº de procedimentos cancelados por desistência do credor;

4 – nº de procedimentos paralisados ou cancelados judicialmente;

5 – nº de averbações de consolidações realizadas em nome do credor-fiduciário;

6 - valor do débito indicado na intimação expedida pelo oficial de registro, com discriminação se se trata de financiamento habitacional ou não;

7 - valor do débito purgado em cartório;

8 - nome do credor fiduciário.

b) Para as Incorporações e Instituições de Condomínio:

1 – nº de incorporações registradas;

2 - nº de instituições e especificações de condomínio registradas;

3 - nº de matrículas abertas

c) Para Loteamentos e demais parcelamentos:

1 - nº de loteamentos registrados;

2 - nº de matrículas abertas.

d) Para retificações de registro:

1 - nº de processos iniciados;

2 - nº de retificações deferidas e negadas;

3 - nº de processos enviados para a via judicial;

4 - nº de processos paralisados ou cancelados.

e) Para os processos de Usucapião Extrajudicial:

1 - nº de processos iniciados;

2 - nº de usucapiões deferidas e negadas;

3 - nº de processos enviados para a via judicial;

4 - nº de processos paralisados ou cancelados.

414.1. A ARISP ficará responsável pelo armazenamento, proteção, segurança e controle de acesso aos dados sobre operações imobiliárias, fazendo-o de modo a omitir quaisquer informações, que porventura lhe forem encaminhadas, sobre a identificação das pessoas nelas envolvidas. [656]

414.2. O sistema de recepção de informações para a produção de indicadores estatísticos deverá atender, no que couber, as normas relativas aos módulos de Correição Online. [657]

[656] Prov. CG 22/2019
[657] Prov. CG 22/2019

414.2.1. Iguais informações ficarão disponíveis ao IRIB.

415. As informações estatísticas conjunturais e estruturais relativas ao mercado imobiliário e às operações de crédito serão processadas de conformidade com os dados remetidos pelas unidades de Registro de Imóveis de forma a possibilitar a sua consulta unificada e permitir ao Banco Central do Brasil o acesso às informações necessárias ao desempenho de suas atribuições legais, desde que anonimizadas.

Seção XII[658]

DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

416. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

416.1. O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;

II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

IV – o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;

V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

416.2. O requerimento será assinado por advogado ou por defensor

[658] Prov. CG 51/2017

público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I – ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;

b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;

c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;

e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;

f) o valor do imóvel;

g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

II - Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; ou pelos ocupantes a qualquer título.

III – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

IV - Certidões negativas cíveis e criminais dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel e do domicílio do requerente, expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;

V – descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

VII – declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;

VIII – certidão dos órgãos municipais e federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.

416.3. A ata notarial mencionada no item 416.2 deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei. [659]

416.3.1. O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

416.3.2. Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

[659] Proc. CG 2022/16159

416.3.3. Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

416.4. O procedimento de que trata o *Caput* poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis da usucapião.

416.5. Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.

416.6. Homologada a desistência ou deferida a suspensão, poderão ser utilizadas as provas, intimações e notificações produzidas na via judicial.

416.7. Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.

416.8. Os documentos a que se refere o *caput* deste artigo serão apresentados no original.

416.9**.** O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo referidos no inciso II deste artigo.

416.10. O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.

416.11. Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se

estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens.

416.12**.** Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula;

416.13. Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do *caput* deste item;

416.14. O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo;

416.15**.** Tratando-se de usucapião de lote vago ou em área sem edificação, a comprovação da posse dependerá da apresentação de ao menos duas testemunhas que atestem os atos efetivos de posse pelo tempo necessário à usucapião;

416.16**.** O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado. (Conforme Provimento 65, art. 4º, § 8º)

416.17. Será dispensada a apresentação de Certidões Negativa dos Distribuidores de ações em nome dos titulares do domínio quando a obtenção for impossível pelo desconhecimento dos dados de qualificação pessoal (RG, CPF e filiação).

416.18. Na hipótese de existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião acerca do imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou

rejeição do procedimento anterior.

416.19. Existindo procedimento de reconhecimento judicial ou extrajudicial da usucapião referente a parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.

416.20 Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas.

416.21. O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse.

416.22. Independentemente da usucapião especial coletiva de que cuida a Lei 10.257/01 e da usucapião prevista no *caput* deste item, admite-se a usucapião plúrima urbana, formulada por associações de moradores, regularmente constituídas, cabendo à requerente a demonstração dos requisitos da usucapião, de forma conjunta e unitária, sem prejuízo das atribuições individuais das áreas de cada ocupante qualificado no memorial descritivo, segundo o art. 176, II, 4, "a", da Lei 6.015/73.

I – O requerimento será instruído com:

a) ata notarial, atestando, de um modo geral, o tempo, a origem e natureza da posse dos ocupantes associados, com descrição das construções e benfeitorias realizadas, entre outras circunstâncias das ocupações, consideradas úteis e necessárias pelo tabelião de notas competente;

b) planta e memorial descritivo compreendendo o perímetro do imóvel usucapiendo como um todo ou de partes dele e as porções a serem destacadas, com atribuição aos ocupantes associados;

c) documento expedido pelo Poder Executivo municipal que

confirme as ocupações, observados os requisitos de implantação do parcelamento ou condomínio de lotes e de sua integração à malha viária urbana;

d) demais documentos enumerados no item 416, III, IV, V, e VI, no que couber;

e) listagem que contenha a identificação dos ocupantes e sua manifestação de anuência com a usucapião na forma pleiteada.

II – Havendo impugnação ou indeferimento do pedido relativamente a apenas um ou alguns dos ocupantes associados, o processo terá seguimento em relação aos demais.

417. O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição.

417.1. Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por *e-mail*.

417.2. O prazo eventualmente concedido para a apresentação de documentação complementar ou providências é contado a partir do primeiro dia útil após o envio do *e-mail*.

417.3. A desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da LRP, bem como o cancelamento da prenotação.

418. Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.

418.1. A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório

418.2. Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e

documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas.

418.3. A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram.

418.4. Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.

418.5. Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo previsto no *caput* sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.

418.6. Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de quinze dias, aplicando-se ao que couber o disposto nos §§ 2º e seguintes do art. 213 e seguintes da LRP.

418.7. O consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público.

418.8. A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

418.9. Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal.

418.10. Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa

e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

418.11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º do art. 216-A da Lei 6.015/73.

418.12. Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.

418.13. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º do art. 216-A da Lei 6.015/73, dispensada a notificação de todos os condôminos.

418.14. Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante.

418.15. Na hipótese de tratar-se de usucapião em parcelamento irregular do solo cuja área da matrícula tenha sido alienada sob a forma de partes ideais, serão notificados todos os co-proprietários, ou os co-proprietários ocupantes dos lotes confrontantes quando identificados na ata notarial.

418.16. Caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, ou inacessível, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital

mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.

418.16.1. A notificação por edital poderá ser publicada em veículo de circulação eletrônica, observados os requisitos fixados pela Corregedoria Geral da Justiça.

418.16.2. O edital deverá conter, além do nome do notificado, os seguintes requisitos:

I – o nome e a qualificação completa do requerente;
II – a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;
III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;
IV – a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;
V – a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo de 15 dias contados da publicação implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

418.17. O edital será publicado por duas vezes, pelo prazo de 15 dias cada um, em jornal local de grande circulação, ou por meio eletrônico, a critério do interessado, com adiantamento das despesas necessárias para a realização do ato[660].

418.17.1. Se o interessado optar pela publicação do edital por meio eletrônico, estará dispensada a publicação em jornal de grande circulação, considerando-se a data da publicação o primeiro dia útil seguinte à disponibilização do edital no ambiente eletrônico, salvo disposição em contrário[661].

[660] Prov. CG 32/2018
[661] Prov. CG 32/2018

418.17.2. As publicações do edital eletrônico se comprovam mediante certidão, independentemente da juntada de exemplar impresso[662]

418.17.3. As publicações de edital em jornal de grande circulação local serão providenciadas pela parte ou por agência de sua escolha, e se comprovam mediante juntada do exemplar original

418.17.4. Qualquer plataforma de veículo de comunicação eletrônica, juridicamente organizada, em conformidade com a legislação pátria, atendendo aos requisitos de tecnologia e com data center localizado em território nacional, devidamente registrada como ente de publicação periódica junto ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas, poderá oferecer o serviço de editais eletrônicos, dentro das regras da livre concorrência[663].

418.17.5. A publicação deverá ser assinada com Certificado Digital ICP-Brasil, receber carimbo do tempo emitido por uma Autoridade de Carimbo do Tempo (ACT), credenciada pelo Instituto de Tecnologia da Informação-ITI, e poderá ser consultada por qualquer pessoa, sem custo e independentemente de requisição de qualquer tipo, ou de cadastramento prévio[664].

418.17.6. Será considerada como data da publicação o primeiro dia útil subsequente ao da disponibilização da informação no meio eletrônico, e os prazos passarão a contar a partir do primeiro dia útil seguinte ao considerado como data da publicação**.**

418.17.7. Aplicam-se as disposições dos subitens precedentes, no

[662] Prov. CG 32/2018
[663] Prov. CG 21/2019
[664] Prov. CG 21/2019

que couber, às publicações de editais previstas neste Capítulo, incluídas as notificações por edital em execução de contratos de alienação fiduciária, retificação do registro de imóveis, registro de loteamentos, desmembramentos e bem de família[665].

418.18. A notificação poderá ser realizada de forma simplificada, bastando um resumo do pedido e a indicação do imóvel, desde que a serventia possua solução que proporcione ao notificado a visualização de todo o processo de usucapião por meio do *site* do próprio cartório, do *site* da ARISP ou outra ferramenta disponível. Havendo solicitação do notificando, deverão ser fornecidas cópias do requerimento inicial, da planta e do memorial, às custas do requerente.

418.19. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

418.19.1. A impugnação do titular do direito previsto no *caput* poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, seguirá o rito previsto no item 420 e seus subitens.

418.20. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias.

418.20.1. A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.

[665] Prov. CG 28/2020

418.20.2. Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.

418.21. Após as notificações dos titulares do domínio do imóvel usucapiendo e dos confrontantes, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação. O edital conterá:

I – o nome e a qualificação completa do requerente;
II – a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;
III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;
IV – a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;
V – a advertência de que a não apresentação de impugnação implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

418.21.1**.** Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de quinze dias após o decurso do prazo do edital publicado.

418.21.2. Estando o imóvel usucapiendo localizado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital de que trata o *caput* deste item deverá ser publicado em jornal de todas as localidades.

418.21.3. O edital poderá ser publicado em veículo de circulação eletrônica, observados os requisitos fixados pela Corregedoria Geral da Justiça, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

419**.** Considera-se outorgado o consentimento mencionado no *Caput* do item 418. deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

419.1. São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *Caput*:

I – compromisso ou recibo de compra e venda;
II – cessão de direitos e promessa de cessão;
III – pré-contrato;
IV – proposta de compra;
V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;
VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

419.2. Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

419.3. A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.

419.3.1. Equivale à prova de quitação, a certidão emitida após 5 (cinco) anos do vencimento da última prestação pelo

Distribuidor Cível da comarca do imóvel e da comarca do domicilio do requerente, se diversa (CC, art. 206, § 5º, I), que explicite a inexistência de ação judicial que verse sobre a posse ou a propriedade do imóvel contra o adquirente ou seus cessionários.

419.4. A análise dos documentos citados neste item e em seus subitens será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que certificará no procedimento, de maneira fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da verossimilhança e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião

420. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

420.1. Fica dispensada a tentativa de conciliação ou mediação se a impugnação for feita por ente público com base em matéria que envolva direito indisponível, caso em que os autos serão remetidos ao juiz competente na forma do item 420.4.

420.2. Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais pelo juízo competente; a que o interessado se limita a dizer que a usucapião causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha à usucapião.

420.3. Se a impugnação for infundada, o Oficial de Registro de Imóveis rejeitá-la-á de plano por meio de ato motivado, do qual constem expressamente as razões pelas quais assim a considerou, e prosseguirá no procedimento extrajudicial caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) dias. Em caso de recurso, o

impugnante apresentará suas razões ao Oficial de Registro de Imóveis, que intimará o requerente para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 10 (dez) dias e, em seguida, encaminhará os autos ao juízo competente.

420.4. Se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente o Oficial de Registro de Imóveis encaminhará os autos ao juízo competente.

420.5. Em qualquer das hipóteses acima previstas, os autos da usucapião serão encaminhados ao juízo competente que, de plano ou após instrução sumária, examinará apenas a pertinência da impugnação e, em seguida, determinará o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá no procedimento extrajudicial se a impugnação for rejeitada, ou o extinguirá em cumprimento da decisão do juízo que acolheu a impugnação e remeteu os interessados às vias ordinárias, cancelando-se a prenotação.

420.6. No caso da remessa prevista no subitem 420.5, o Oficial de Registro de Imóveis lavrará relatório de ofício, para controle interno e sem ônus para o requerente, do qual constarão todas as informações relevantes do procedimento, juntando cópia aos autos para conhecimento do juízo competente e lançará anotação da remessa efetuada ao juízo competente na coluna de atos formalizados contida no Livro nº 1 – Protocolo.

420.7. Na hipótese da remessa dos autos ao juiz competente, prevista no item 420.5, caso o juiz determine a extinção do processo, o oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

420.8. A parte requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo.

421. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso III do item 416.2, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de registro de imóveis, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do Código de Processo Civil. [666]

421.1. Para a elucidação de dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.

421.2. Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

421.3. Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida.

421.4. A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes dos art. 198 e seguintes da LRP e item 39 deste capítulo.

421.5. A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente.

421.6. Transcorridos os prazos estabelecidos nos itens anteriores, sem pendência de diligências complementares e achando-se em ordem a documentação, o Oficial de Registro de Imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento, a ser arquivada com o procedimento de usucapião, e registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas.

[666] Proc. CG 2022/16159

422. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

I – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;

II – do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, devidamente quitado;

III – de certificação do INCRA que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.

423. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.

423.1. Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião poderá ser averbado na própria matrícula existente.

423.2. Caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

423.3. A abertura de matrícula de imóvel edificado independerá da apresentação de *habite-se*.

423.4. Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

423.5. O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterá, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião”.

423.6. Tratando-se de imóvel que não tenha origem registraria, ou tenha origem não encontrada, o edital de notificação dos terceiros interessados deverá consignar, de forma expressa, esta circunstância.

423.6.1. A planta de imóvel sem origem registrária deve conter, no mínimo, três pontos georreferenciados para possibilitar a fixação territorial e o controle seguro da especialidade objetiva.

424. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.

424.1. A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

424.2. Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento.

424.3. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel registrado não extinguirá as restrições administrativas de uso, averbadas na matrícula ou na transcrição, impostas pelo Poder Público, ou as restrições convencionais impostas pelo loteador com o registro de

loteamento.

425. O oficial do registro de imóveis não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, por se tratar de aquisição originária do domínio.

425.1. Em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório da usucapião não se confunde com as condutas previstas no Capítulo IX da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nem delas deriva.

Seção XIII[667]

DOS NOVOS INSTITUTOS URBANÍSTICOS

Subseção I

Do Direito de Laje

426. O direito real de laje será instituído no espaço aéreo ou no subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma.

426.1 Quando recair sobre parte da construção-base, o título deverá descrever a área total da laje e a área cedida.

427. A instituição do direito de laje não implica reconhecimento de condomínio, com atribuição de fração ideal do terreno ao titular da laje, ou na participação proporcional em áreas já edificadas.

428. A instituição do direito de laje poderá ser feita por concreção ou por cisão, dependendo o registro da averbação da edificação da construção base.[668]

429. Caso a construção-base não esteja averbada na matrícula do terreno,

[667] Prov. CG 51/2017
[668] art. 1.501-A, § 6º, do Código Civil

ou tenha dimensão inferior à laje projetada, deverá ser averbado o projeto de plataforma a esta correspondente, precedente ou concomitantemente à instituição do direito da laje.

430. A abertura da matrícula da laje dependerá de comprovação de que o projeto atende às posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito de laje, estabelecidas pela legislação municipal, quando houver, que deverá ser atestada por profissional habilitado, instruído com planta, memorial descritivo e Guia de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

431. No município em que não houver legislação municipal dispondo sobre as posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito de laje, a planta e o memorial descritivo deverão ser aprovados pela Prefeitura Municipal.

432. A descrição da laje deverá conter, além dos característicos comuns, o posicionamento da construção-base em relação ao terreno, a especificação de se tratar de laje de subsolo ou de espaço aéreo, bem como o gabarito de altura ou profundidade máxima da edificação na laje.

433. A abertura da matrícula para a laje deverá ser averbada na matrícula do terreno ou construção base e nas matrículas das lajes anteriores, com remissões recíprocas.

433.1. A constituição de sobrelaje deverá contar com o consentimento escrito do titular da construção base e dos demais titulares dos direitos de laje, com firmas reconhecidas.

434. A laje pode ser alienada por todas as formas previstas em direito, por contrato gratuito ou oneroso, não cabendo ao Oficial de Registro de Imóveis aferir o cumprimento do disposto no art. 1.510-D do Código Civil.

435. A extinção do direito real de laje será averbada mediante requerimento conjunto do seu titular e do proprietário da construção-base, instruído com documento hábil expedido pelo Município comprovando a demolição caso averbada a edificação. Neste caso, a matrícula será encerrada, com averbações recíprocas nas matrículas inter-relacionadas.

435.1. A extinção do direito de laje que não decorrer da demolição ou da

ruína da construção-base poderá ser averbada mediante requerimento conjunto do titular da laje e do proprietário da construção-base, com declaração de que a construção subsiste.

436. É vedada a abertura de matrícula correspondente a direito de laje para fins de implantação de empreendimentos imobiliários ou edificações de um ou mais pavimentos, em que haja divisão do terreno da construção-base, ou de partes comuns, em frações ideais, hipótese em que será aplicada a legislação específica de incorporações imobiliárias e de condomínios edilícios.

Subseção II

Do Condomínio de Lotes

437. A implantação de condomínio de lotes submete-se à configuração estabelecida pelos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil e aos parâmetros urbanísticos de ocupação e uso do solo instituídos pela legislação estadual, municipal e federal.

437.1. Para o registro do condomínio de lotes deverá ser comprovada a licença municipal e, quando exigível, a dos órgãos estaduais competentes.

438. A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

439. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

440. A execução das obras de infraestrutura equipara-se à construção da edificação e sua conclusão deverá ser averbada na matrícula matriz do empreendimento, seguida dos atos simultâneos de registros da instituição e especificação de condomínio e da convenção.

441. Aplicam-se ao condomínio de lotes, as disposições relativas à incorporação imobiliária, ao condomínio edilício e, no que couber, ao parcelamento do solo urbano, em especial as previstas nos arts. 2º, 3º e 4º, inciso II, III, e §§ 1º, 3º e 4º

da Lei nº 6.766/79.

442. As limitações convencionais previstas na instituição do condomínio, as administrativas e urbanísticas deverão ser reproduzidas nas matrículas dos lotes.

Subseção III

Do Condomínio Urbano Simples

443. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

443.1. Para o registro do condomínio urbano simples deverá ser comprovada a licença municipal e, quando exigível, a dos órgãos estaduais competentes.

444. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

445. Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

446. As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

447. Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

448. A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

SEÇÃO XIV

DAS AVERBAÇÕES DE CANCELAMENTO ONLINE (CANCELAMENTO ONLINE)

449. O sistema eletrônico denominado de cancelamento online destina-se à formalização e ao tráfego de instrumentos particulares firmados por credores hipotecários e credores fiduciários, para fins de averbação, no registro de imóveis, de liberações e cancelamentos de hipotecas e alienações fiduciárias, bem como à remessa e recebimento das certidões registrais da prática desses atos ou da pendência de exigências a serem cumpridas para acolhimento desses títulos.

450. Para uso deste módulo, o instrumento particular, firmado em formato digital, será expedido, obrigatoriamente, pelo preenchimento do respectivo formulário eletrônico no sistema de cancelamento online.

451. O interessado deverá se valer do Repositório Confiável de Documento Eletrônico (RCDE) indicando o número do respectivo registro para comprovar a representação e legitimidade do subscritor do título, salvo se tal comprovação estiver arquivada no cartório competente para a prática do ato.

452. As averbações de cancelamento somente se realizarão após a qualificação registrária e dependerão de depósito prévio, ressalvadas as hipóteses de isenção legal, de assistência judiciária concedida na ação em que determinado o cancelamento, ou de cancelamento decorrente do reconhecimento de que a indisponibilidade não era devida.

453. O depósito prévio far-se-á mediante pagamento de boleto bancário, a ser impresso pelo usuário no próprio sistema, ou mediante pagamento direto ao respectivo registro de imóveis, devendo o oficial, neste último caso, informar desde logo essa circunstância no sistema.

454. O boleto será impresso pelo usuário responsável pelo pagamento com, pelo menos, 3 (três) dias de antecedência ao vencimento da prenotação.

455. Fica autorizado o cancelamento da prenotação, caso não realizado o depósito prévio até o seu vencimento.

456. Aplica-se à presente subseção, no que couber, os itens 345, 346, 347 e 349 destas normas.

SEÇÃO XV

DA MULTIPROPRIEDADE

457. A Multipropriedade consiste no regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

457.1. O condomínio edilício poderá adotar a multipropriedade em parte, ou na totalidade das unidades autônomas.

458. A instituição da multipropriedade será registrada mediante a apresentação do respectivo instrumento público ou particular, que identifique a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.

458.1. O instrumento de instituição da multipropriedade identificará a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo e disporá sobre os critérios a serem adotados para a fixação da fração de tempo se for adotado sistema flutuante, ainda que de forma mista com o sistema fixo.

458.2. Não se admitirá o registro da instituição da multipropriedade sem a prévia averbação do edifício.

458.3. O registro da alienação de frações ideais de tempo promovida antes ou durante a construção do edifício somente será admitido mediante prévio registro da incorporação imobiliária que observará, no que couber, o disposto na Lei nº 4.591/64.

459. A instituição do regime da multipropriedade será registrada na matrícula do imóvel.

459.1. Serão abertas matrículas para cada fração de tempo, nas quais se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração, ainda que inexistente lançamento específico da fração no cadastro municipal de IPTU.

459.2. A fração de tempo adicional, destinada realização de reparos no imóvel, em suas instalações, equipamentos e mobiliário, somente será averbada na matrícula da fração de tempo principal de cada multiproprietário.

459.3. Os multiproprietários terão direito a igual quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo, porém, adquirir frações de tempo superiores à mínima, com o correspondente direito de uso por períodos também maiores.

459.4. Cada fração de tempo é indivisível, podendo o condomínio voluntário, ou regime de comunhão, ser extinto pela alienação voluntária, ou judicial, da coisa comum.

459.5. A transmissão do direito de multipropriedade não depende da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários, não cabendo ao Oficial de Registro de Imóveis fiscalizar o direito de preferência que for previsto na instituição do condomínio.

460. Não serão admitidos registros de frações de tempo inferiores a 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados.

460.1. O período mínimo de 7 (sete) dias para cada fração de tempo poderão ser:

I - fixo e determinado dentro do prazo de um ano;
II - flutuante mediante fixação do prazo de forma periódica, respeitada a isonomia entre todos os multiproprietários;
III - misto, com combinação dos sistemas fixo e flutuante.

461. A convenção da multipropriedade será registrada no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, e disporá, no mínimo, sobre:

I - os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial;

II - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;

III - as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;

IV - a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário;

V - o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante;

VI - as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.

461.1. O instrumento de instituição, ou a convenção do condomínio em multipropriedade, poderão dispor sobre limite máximo de frações de tempo, no mesmo imóvel, que poderão ser atribuídos à mesma pessoa natural ou jurídica, ressalvada a possibilidade de instituição da multipropriedade para posterior venda das frações de tempo a terceiros.

SEÇÃO XVI[669]

DO PROCESSO EXTRAJUDICIAL DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA[670]

462. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser processada pelo oficial de registro de imóveis em cuja circunscrição estiver situado o imóvel, ou maior parte dele.[671]

462.1. Se a adjudicação compulsória abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidades diversas, o processo poderá desenvolver-se a partir de uma única petição, se as áreas forem contíguas.

---

[669] Prov. 05/2023.
[670] Prov. 05/2023.
[671] Lei 6.015/1973, art. 216-B, *caput* (Lei 14.382/2022, art. 11).

463. São legitimados a pedir a adjudicação compulsória o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado[672] munido de poderes específicos.[673]

463.1. O registro da promessa de venda ou da promessa de cessão não é condição para o processo extrajudicial da adjudicação compulsória.674

464. A petição inicial atenderá, no que couber, os requisitos postos no artigo 319 do Cód. de Processo Civil, e será instruída com os seguintes documentos:

I – instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão;[675]

II – prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos;[676]

III – ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade;[677]

IV – certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente demonstrando a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de venda do imóvel objeto da adjudicação; e[678]

V – comprovante de pagamento do respectivo Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.[679]

---

[672] Lei 6.015/1973, art. 216-B, § 1º, *caput* (Lei 14.382/2022, art. 11).
[673] Lei 6.015/1973, art. 216-B, § 1º, VI (Lei 14.382/2022, art. 11).
[674] STJ, súmula 239.
[675] Lei 6.015/1973, art. 216-B, § 1º, I (Lei 14.382/2022, art. 11).
[676] Lei 6.015/1973, art. 216-B, § 1º, II (Lei 14.382/2022, art. 11).
[677] Lei 6.015/1973, art. 216-B, § 1º, III (Lei 14.382/2022, art. 11).
[678] Lei 6.015/1973, art. 216-B, § 1º, IV (Lei 14.382/2022, art. 11).
[679] Lei 6.015/1973, art. 216-B, § 1º, V (Lei 14.382/2022, art. 11).

464.1. A petição inicial será instruída com tantas cópias quantas forem os requeridos.

464.2. Os documentos serão apresentados no original, ou em cópias autenticadas.

464.3. O deferimento da adjudicação independe de prévio registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou de cessão e da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor.[680]

465. A petição inicial e os documentos serão atuados, e os efeitos da prenotação ficarão prorrogados até o final do processo.

465.1. As notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa de seu advogado, por mensagem eletrônica.

465.2. A inércia do requerente acarretará o cancelamento da prenotação e o arquivamento do processo.

466. Autuado o pedido e os documentos que o instruem, o oficial de registro de imóveis, a expensas do interessado, por si ou por meio de oficial de registro de títulos e documentos, fará expedir notificação para que o requerido, em 15 (quinze) dias úteis, impugne o pedido ou demonstre a outorga do título.

466.1. A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou preposto, se o requerido comparecer a cartório.

466.2. Se o requerido residir em outra circunscrição ou comarca, a notificação será feita mediante oficial de registro de títulos e documentos desse local, a expensas do requerente.

466.3. A notificação poderá ser feita mediante carta com aviso de recebimento.

[680] Lei 6.015/1973, art. 216-B, § 3º (Lei 14.382/2022, art. 11).

466.4. Se o requerido for casado, ou se houver notícia de que vive em união estável, também será notificado, em ato separado, o relativo cônjuge ou companheiro.

466.5. Na notificação constará expressamente a advertência de que o transcurso do prazo, sem manifestação, implicará anuência ao pedido.

466.6. O consentimento expresso poderá ser manifestado pelo requerido a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado para esse fim.

466.7. A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

466.8. Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal.

467. Malograda a tentativa de notificação pessoal, e estando o requerido em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de 15 (quinze) dias cada um, caso em que o silêncio do requerido será interpretado como concordância.

467.1. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal.

468. Se o requerido houver falecido, a notificação poderá ser feita a seus herdeiros, contanto que haja certeza sobre a identidade destes.

469. Se houver impugnação, o oficial de registro de imóveis poderá promover conciliação ou mediação.

470. Para a elucidação de quaisquer imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por preposto.

471. O oficial de registro de imóveis indeferirá o pedido, se:

I – for constatado artifício ou colusão para burlar requisitos notariais e registrais ou exigências tributárias, ou para burlar o disposto no art. 108 do Código Civil;

II – a impugnação do requerido for fundada.

471.1. Indeferido o pedido, cessarão os efeitos da prenotação.

471.2. Acerca do indeferimento do pedido poderá ser suscitada dúvida, a pedido do requerente.

472. Estando em ordem a documentação, e não havendo impugnação, ou tendo sido afastada a que tiver sido apresentada, o oficial de registro de imóveis passará nota fundamentada de deferimento e procederá ao registro da adjudicação compulsória.[681]

472.1. Do deferimento do pedido não caberá dúvida.

[681] Lei 6.015/1973, art. 216-B, § 3º (Lei 14.382/2022, art. 11).

CONCLUSÃO

Em 21 de agosto 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 2025/00105346

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **aprovo** a minuta apresentada e **determino** o envio do Relatório Situacional para o Programa Permanente de Regularização Fundiária Plena de Núcleos Urbanos Informais e Favelas (Provimento CNJ nº 158/2023) à Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, em atenção ao determinado nos autos do Pedido de Providências nº 0005565-95.2025.2.00.0000, observados os parâmetros fixados na r. decisão copiada a fls. 17/21.

Oportunamente, arquivem-se.

Int.

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 (21/08/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00105346 e o código 003AIAN9.