(49/2023-E)

SERVIÇO EXTRAJUDICIAL– ATUALIZAÇÃO DE REGRAS ATINENTES AO REGISTRO DE IMÓVEIS NAS NORMAS DE SERVIÇO DOS CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS – PROPOSTA DE EDIÇÃO DE PROVIMENTO.

Excelentíssimo Desembargador Corregedor Geral da Justiça,

Fruto da Medida Provisória – MP n. 1.085, de 27 de dezembro de 2021, a Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022, trouxe copiosas alterações às regras que disciplinam os registros públicos no Brasil, modificações essas que, naturalmente, implicam a atualização das Normas de Serviço que esta Corregedoria Geral da Justiça edita a bem do funcionamento adequado dos cartórios extrajudiciais do Estado de São Paulo.

Vossa Excelência tem estado atento à necessidade dessa revisão das Normas de Serviço desde o início do mandato como Corregedor Geral da Justiça, e em atenção à vossa voz de comando esta assessoria veio acompanhando todo trâmite da conversão da MP n. 1.085/2021 em lei, redigindo depois as minutas que, por versarem sobre o registro de imóveis (fls. 03/42), foram remetidas nestes autos ao exame da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – Arisp e desta mereceram pertinente e minucioso parecer (fls. 54/68).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA (27/02/23), CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (24/02/23), JOSUE MODESTO PASSOS (24/02/23), LETICIA FRAGA BENITEZ (24/02/23), STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código EHK7960S.

As propostas apontadas pela Arisp mereceram consideração detida, e a maior parte delas foi acolhida, realmente. Excetuaram-se, porém, as sugestões que visavam a permitir a notificação a administrador provisório de herança, na adjudicação compulsória pela via extrajudicial (dada a insegurança que daí adviria para o processo), a incluir novo inciso no projetado item 471 (pois a referência genérica a requisitos legais não esclarece nada de positivo), a restringir o teor do item 210.5 (uma vez que a intenção, ali, é ter uma verdadeira cláusula geral) e a replicar, no capítulo da incorporação imobiliária, a regra sobre certidões das companhias abertas, nos loteamentos (pois não cabe às Normas de Serviço criar analogias, mas apenas orientar a aplicação literal da lei, como é próprio da esfera administrativa).

Depois disso, e como é de conhecimento público, em 22 de dezembro de 2022 o Congresso Nacional veio a derrubar vetos à Lei n. 14.382/2022, circunstância que trouxe novas regras sobre a adjudicação compulsória na via extrajudicial e exigiu pequena alteração no texto proposto originalmente.

Portanto, acolhida em parte a opinião daquela prestigiosa entidade, e consolidado o texto da Lei n. 14.382/2022, é tempo de atualizar as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, no âmbito do registro de imóveis, deixando-as em congruência com a nova legislação.

Levando-se em linha de conta a extensão e complexidade da matéria, foram propostas à alta consideração de Vossa Excelência quatro minutas: a primeira cuida de uma regra geral de cômputo de prazos, que no extrajudicial passaram a ser calculados em dias úteis, salvo expressa ressalva legal; a outra altera regras do registro de imóveis em geral; a terceira disciplina a

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA (27/02/23), CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (24/02/23), JOSUE MODESTO PASSOS (24/02/23), LETICIA FRAGA BENITEZ (24/02/23), STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código EHK7960S.

adjudicação compulsória, na via extrajudicial; e a quarta e última reorganiza e atualiza o regulamento das incorporações imobiliárias e da instituição de condomínio edilício. Pensa-se, com isto, que será mais cômodo o exame e a compreensão dos novos textos.

Em tudo se teve a preocupação de exprimir, na forma mais objetiva possível, as alterações trazidas pela nova legislação, e teve-se por norte a obtenção de um equilíbrio entre as diversas possibilidades interpretativas contidas nos novos textos, de um lado, e uma útil orientação dos serviços extrajudiciais, de outro. Essa tem sido a tônica de vossa gestão à frente da Corregedoria Geral da Justiça, e é por isso que as modificações projetadas não transigem com drásticas intervenções normativas, mas mostram o cuidado pela nitidez e exatidão das Normas de Serviço e pelo bom desempenho da função notarial e registral.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submetemos ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de alterar as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, na forma das anexas minutas de provimento, com a sugestão de que os novos textos se façam publicar, por três vezes, em dias alternados, no Diário da Justiça Eletrônico, com cópia deste parecer e de vossa decisão.

Sub censura.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2023.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA (27/02/23), CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (24/02/23), JOSUE MODESTO PASSOS (24/02/23), LETICIA FRAGA BENITEZ (24/02/23), STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código EHK7960S.

Assinatura Eletrônica

LETÍCIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA (27/02/23), CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (24/02/23), JOSUE MODESTO PASSOS (24/02/23), LETICIA FRAGA BENITEZ (24/02/23), STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código EHK7960S.

CONCLUSÃO

Em 22 de fevereiro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Márcia Ribeiro de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. n.º 2022/114212

Vistos.

Aprovo o parecer dos MM. Juízes Assessores desta Corregedoria Geral da Justiça por seus fundamentos, que adoto.

Edito, em consequência, os anexos Provimentos nº 04/2023, nº 05/2023, nº 06/2023 e nº 07/2023.

Publiquem-se os Provimentos, com cópia do parecer e desta decisão, por três vezes, em dias alternados, no Diário da Justiça Eletrônico.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2023

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Digital

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 34FAJE33.

PROVIMENTO CG Nº 04/2023

PROVIMENTO CG Nº 04/2023 – Dispõe sobre a contagem de prazos nos tabelionatos e ofícios de registro.

O Desembargador **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO as modificações trazidas à Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, pela Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022, no que diz respeito à contagem de prazos;

CONSIDERANDO a necessidade de atualização das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça;

RESOLVE:

Art. 1º. O item 13.1 do Capítulo XIII do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça passa a ter a redação seguinte:

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.*[1]

[1] Lei 6.015/1973, art. 9º, § 3º (Lei 14.382/2022, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código H9O3K49H.

Art. 2º. Acrescentam-se ao Capítulo XIII do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça os subitens seguintes:

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.*[2]

13.3. *Consideram-se dias úteis aqueles em que houver expediente, e horas úteis aquelas regulamentares do expediente.*[3]

Art. 3º. Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça

[2] Lei 6.015/1973, art. 9º, § 1º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[3] Lei 6.015/1973, art. 9º, § 2º (Lei 14.382/2022, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código H9O3K49H.

PROVIMENTO CG Nº 05/2023

PROVIMENTO CG Nº 05/2023 – Atualiza o Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, nos pontos que especifica.

O Desembargador **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO as modificações trazidas à Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, pela Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022;

CONSIDERANDO a necessidade de atualização das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça;

RESOLVE:

Art. 1º. Ao Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça ficam acrescentados os itens seguintes:

8.1. *Quando for requerida a prática de ato com base em título físico que tenha sido registrado, digitalizado ou armazenado, em outra*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

serventia inclusive, será dispensada a reapresentação e bastará referência a ele ou a apresentação de certidão.[4]

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.*[5]

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.*[6]

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.*[7]

---

[4] Lei 6.015/1973, art. 221, § 4º (Lei 14.382, art. 11).
[5] Lei 6.015/1973, art. 246, § 1º (Lei 14.382, art. 11).
[6] Lei 6.015/1973, art. 237-A, *caput* (Lei 14.382, art. 11).
[7] Lei 6.015/1973, art. 237-A, § 1º (Lei 14.382, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

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.*[8]

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.*[9]

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.*[10]

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.*[11]

57.5.6. *O item 57.2 aplica-se em favor de quem se sub-rogar na posição de loteador ou incorporador.*

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.*

[8] Lei 6.015/1973, art. 237-A, § 2º (Lei 14.382, art. 11).
[9] Lei 6.015/1973, art. 237-A, § 3º (Lei 14.382, art. 11).
[10] Lei 6.015/1973, art. 237-A, § 4º (Lei 14.382, art. 11).
[11] Lei 6.015/1973, art. 237-A, § 5º (Lei 14.382, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

130.1. *É dispensável a averbação de:*

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.

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.*

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.*

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.*

150.1. *Entretanto, serão emitidas nos seguintes prazos máximos, contados a partir do pagamento dos emolumentos:*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

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;[12]

II – em um dia, para a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel;[13] *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.[14]

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.*

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.*[15]

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.*[16]

[12] LRP/1973, art. 19, § 10, I (Lei 14.382/2022, art. 11).
[13] LRP/1973, art. 19, § 10, II (Lei 14.382/2022, art. 11).
[14] LRP/1973, art. 19, § 10, III (Lei 14.382/2022, art. 11).
[15] LRP/1973, art. 251-A, § 1º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[16] LRP/1973, art. 251-A, § 1º (Lei 14.382/2022, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

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, 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.*[17]

171.2. *Será contado em dias corridos o prazo para impugnação do edital previsto no art. 19 da Lei n. 6.766/1979.*[18]

Art. 2º. No Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, passam a ter nova redação, com os acréscimos necessários, os itens seguintes:

9. [...]

a) [...]

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);[19]

28. permuta e promessa de permuta (Livro 2);[20]

43. contrato de pagamento por serviços ambientais, quando este estipular obrigações de natureza *propter rem* (Livro 2);[21]

[17] LRP/1973, art. 19, § 9º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[18] Lei 6.766/1979, art. 19 (Lei 14.382/2022, art. 12).
[19] Lei 6.015/1973, art. 167, I, 18 (Lei 14.382/2022, art. 11).
[20] Lei 6.015/1973, art. 167, I, 30 (Lei 14.382/2022, art. 11).
[21] Lei 6.015/1973, art. 167, I, 45 (Lei 14.382/2022, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

44. ato de tombamento definitivo de bens imóveis, sem conteúdo financeiro, declarado por ato administrativo ou legislativo ou por decisão judicial (Livro 2);[22]

45. patrimônio rural em afetação em garantia (Livro 2);[23]

b) [...]

8. caução e cessão fiduciária de direitos reais relativos a imóveis;[24]

19. processo de tombamento de bens imóveis e seu eventual cancelamento, sem conteúdo financeiro;[25]

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;[26]

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 Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 167, II, 35;[27]

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 –

[22] Lei 6.015/1973, art. 167, I, 46 (Lei 14.382/2022, art. 11).
[23] Lei 6.015/1973, art. 167, I, 47 (Lei 14.421/2022, art. 4º).
[24] Lei 6.015/1973, art. 167, II, 8 (Lei 14.382/2022, art. 11).
[25] Lei 6.015/1973, art. 167, II, 36 (Lei 14.382/2022, art. 11).
[26] Lei 6.015/1973, art. 167, II, 21 (Lei 14.382/2022, art. 11).
[27] Lei 6.015/1973, art. 167, II, 30 (Lei 14.382/2022, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

Auxiliar, em relação a imóveis: *(a)* de titularidade do devedor pignoratício; ou *(b)* objeto de contratos registrados no Livro 2 – Registro Geral;[28]

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;[29]

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.[30]

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

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;[31] *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;[32] *a impossibilidade de abrir-se matrícula no cartório da atual*

[28] Lei 6.015/1973, art. 167, II, 34 (Lei 14.382/2022, art. 11).
[29] Lei 6.015/1973, art. 167, II, 35 (Lei 14.382/2022, art. 11).
[30] Lei 6.015/1973, art. 246, *caput* (Lei 14.382/2022, art. 11).
[31] Lei 6.015/1973, art. 169, I, primeira parte, c. c. art. 176, § 1º, I (Lei 14.382/2022, art. 11).
[32] Lei 6.015/1973, art. 169, I, primeira parte (Lei 14.382/2022, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

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;[33]

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 cartório de escolha do interessado, e averbada a circunstância no outro ofício de registro de imóveis, sem conteúdo financeiro;[34]

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;[35]

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

[33] Lei 6.015/1973, art. 169, I, primeira parte, c. c. art. 176, § 18 (Lei 14.382/2022, art. 11).
[34] Lei 6.015/1973, art. 169, II e § 3º, I-III (Lei 14.382/2022, art. 11).
[35] Lei 6.015/1973, art. 169, IV (Lei 14.382/2022, art. 11); Prov. 89/2019, da Corregedoria Nacional de Justiça, art. 5º, *caput.*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

de matrícula, como também, uma só vez, a lavratura de certidão;[36]

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;[37]

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.[38]

24.5. *Quando o título for apresentado para prenotação, o usuário poderá optar*:

I – pelo depósito do pagamento antecipado dos emolumentos e das custas; ou[39]

II – pelo recolhimento do valor da prenotação e depósito posterior do pagamento do valor restante, em 5 (cinco) dias úteis, contados da data da análise pelo oficial que concluir pela aptidão para registro; esses 5 (cinco) dias

[36] Prov. 89/2019, da Corregedoria Nacional de Justiça, art. 5º, par. único.
[37] Lei 6.015/1973, art. 169, II e § 1º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[38] Lei 6.015/1973, art. 167, par. único (Lei 14.382, art. 11).
[39] Lei 6.015/1973, art. 206-A, II e § 1º (Lei 14.382/2022, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

úteis não serão computados no prazo de prenotação (o qual, durante eles, se manterá prorrogado) [40] *nem no prazo para registro ou averbação.*[41]

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

24.6. *Efetuado o depósito, os procedimentos do registro serão concluídos com realização dos atos solicitados e a expedição da respectiva certidão.*[42]

24.7. *O título apto para registro será devolvido sem a prática do ato, se não forem pagos à custa e os emolumentos; nessa hipótese, o apresentante perderá o valor da prenotação.*[43]

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.*[44]

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.*[45]

---

[40] Lei 6.015/1973, art. 206-A, I (Lei 14.382/2022, art. 11).
[41] Lei 6.015/1973, arts. 188 e 206-A, § 7º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[42] Lei 6.015/1973, art. 206-A, § 2º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[43] Lei 6.015/1973, art. 206-A, § 3º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[44] Lei 6.015/1973, art. 206-A, § 4º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[45] Lei 6.015/1973, art. 206-A, § 6º (Lei 14.382/2022, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

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*:[46]

I – o título será prenotado;

II – será anotada, na coluna "atos formalizados", à margem da prenotação, a observação "dúvida suscitada", reservando-se espaço para anotação do resultado;[47]

III – certificadas a prenotação e a suscitação da dúvida no título, este será rubricado em todas as suas folhas;[48]

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;[49] *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;[50]

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;

---

[46] Lei 6.015/1973, art. 198, VI (Lei 14.382/2022, art. 11).
[47] Lei 6.015/1973, art. § 1º, I (Lei 14.382/2022, art. 11).
[48] Lei 6.015/1973, art. § 1º, II (Lei 14.382/2022, art. 11).
[49] Lei 6.015/1973, art. § 1º, III (Lei 14.382/2022, art. 11).
[50] Lei 6.015/1973, art. § 1º, IV (Lei 14.382/2022, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

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;

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.[51]

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.*

39.2. *Se a dúvida for suscitada diretamente pelo interessado, em meio eletrônico, será observado o seguinte*:

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;

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;

[51] Lei 6.015/1973, art. 198, § 2º (Lei 14.382/2022, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

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

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.

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.*[52]

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*:

I – as compras e vendas sem cláusulas especiais;[53]

II – as construções;[54]

III – o cancelamento de garantias;[55]

IV – os documentos eletrônicos apresentados por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP;[56] *e*

[52] Lei 6.015/1973, art. 188 (Lei 14.382/2022, art. 11) e Lei 4.591/1964, art. 31-E, § 6º (Lei 14.382/2022, art. 10).
[53] Lei 6.015/1973, art. 188, § 1º, I (Lei 14.382, art. 11).
[54] Lei 6.015/1973, art. 188, § 1º, I (Lei 14.382, art. 11).
[55] Lei 6.015/1973, art. 188, § 1º, I (Lei 14.382, art. 11).
[56] Lei 6.015/1973, art. 188, § 1º, II (Lei 14.382, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

*V – os títulos que reingressarem na vigência da prenotação com o cumprimento integral das exigências antes form*uladas.[57]

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.*[58]

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.*[59]

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.*[60]

45.1. *Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos 40 (quarenta) dias úteis de seu lançamento no protocolo.*[61]

[57] Lei 6.015/1973, art. 188, § 1º, III (Lei 14.382, art. 11).
[58] Lei 11.977/2009, art. 44-A.
[59] Lei 6.015/1973, art. 188, § 2º (Lei 14.382, art. 11).
[60] Lei 6.015/1973, art. 205, *caput* (Lei 14.382/2022, art. 11).
[61] Lei 6.015/1973, art. 205, par. único (Lei 14.382/2022, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

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.*

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.*

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*:

> *I – quando se tratar de averbação, e a transcrição já possuir todos os requisitos necessários para a abertura de matrícula;*[62]
>
> *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*

[62] Lei 6.015/1973, art. 176, § 1º, I (Lei 14.382, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

precária a descrição do imóvel, desde que se refira ao imóvel em sua integralidade;

III – nos casos de fusão de matrículas e unificação de imóveis;

IV – a requerimento do proprietário.

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.*[63]

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.*[64]

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.*[65]

56. *São requisitos da matrícula*:

[63] Lei 6.015/1973, art. 176, §§ 14 e 15 (Lei 14.382, art. 11).
[64] Lei 6.015/1973, art. 176, § 16 (Lei 14.382, art. 11).
[65] Lei 6.015/1973, art. 176, § 17 (Lei 14.382, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

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;

II – a data;

III – a identificação e a caracterização do imóvel;

IV – o nome e a qualificação do proprietário;

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.

109. *Os títulos físicos serão digitalizados, devolvidos aos apresentantes e mantidos exclusivamente em arquivo digital, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça.*[66]

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.*[67]

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.*[68]

---

[66] Lei 6.015/1973, art. 194 (Lei 14.382, art. 11).
[67] Lei 14.382/2022, arts. 6º, *caput,* e 7º, VIII.
[68] Lei 14.382/2022, arts. 6º, § 1º, I, *a* e *b.*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

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.*[69]

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*:

> *I – não poderá ser criada nova unidade imobiliária por fusão ou desmembramento sem observância da especialidade; e*
>
> *II – subordinar-se-á a dispensa de atualização à correspondência dos dados descritivos do imóvel e dos titulares entre o título e a matrícula.*[70]

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.*[71]

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*

[69] Lei 14.382/2022, arts. 6º, § 1º, II.
[70] Lei 14.382/2022, arts. 6º, § 2º, I e II.
[71] Lei 14.382/2022, arts. 6º, § 3º.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

VIII do caput do art. 3º dessa mesma Lei, acompanhado de declaração, assinada eletronicamente, de que seu conteúdo corresponde ao original firmado pelas partes.[72]

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:*[73]

> *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;*[74]
>
> *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;*[75]
>
> *III – aos procedimentos de intimação ou notificação efetuados pelos oficiais de registros públicos, aplicam-se,*

[72] Lei 14.382/2022, arts. 6º, § 4º.
[73] LRP/1973, art. 251-A, *caput* (Lei 14.382/2022, art. 11).
[74] LRP/1973, art. 251-A, § 1º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[75] LRP/1973, art. 251-A, § 2º (Lei 14.382/2022, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

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);[76]

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 vendedor no próprio requerimento ou, na falta dessa informação, o cientificará de que o numerário está à sua disposição;[77]

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[78]

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.[79]

136.9. *Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observado o seguinte:*[80]

I – o condomínio geral (Capítulo VI do Título III do Livro III da Parte Especial da Lei n. 10.406, de 2002 – Código

[76] LRP/1973, art. 251-A, § 3º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[77] LRP/1973, art. 251-A, § 4º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[78] LRP/1973, art. 251-A, § 5º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[79] LRP/1973, art. 251-A, § 6º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[80] Lei 6.015/1973, art. 213, § 10, *caput* (Lei 14.382/2022, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

Civil) será representado por qualquer um dos condôminos;[81] *e*

II – o condomínio edilício (artigos 1.331 a 1.358 da Lei n. 10.406, de 2002 – Código Civil) será representado pelo síndico;[82]

III – o condomínio especial por frações autônomas (artigo 32 da Lei n. 4.591, de 1964) será representado pela comissão de representantes;[83]

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;

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;

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;

VII – no espólio, o inventariante, apresentando-se comprovação da função; caso não haja inventário em andamento, o administrador provisório será legitimado a

[81] Lei 6.015/1973, art. 213, § 10, I (Lei 14.382/2022, art. 11).
[82] Lei 6.015/1973, art. 213, § 10, II (Lei 14.382/2022, art. 11).
[83] Lei 6.015/1973, art. 213, § 10, II (Lei 14.382/2022, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

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

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.[84]

136.27. *Não havendo incerteza quanto à identificação do imóvel*

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 [85]

II – a prenotação do título anterior à retificação será prorrogada durante a análise da retificação de registro.[86]

136.28. *A retificação será processada no cartório em cuja circunscrição estiver o imóvel, mesmo que, nesse, ainda não haja sido aberta matrícula.*

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.*

---

[84] Lei 6.015/1973, art. 213, § 10, III, *a* e *b* (Lei 14.382/2022, art. 11).
[85] Lei 6.015/1973, art. 213, § 13, I (Lei 14.382/2022, art. 11).
[86] Lei 6.015/1973, art. 213, § 13, II (Lei 14.382/2022, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

176.3. *As certidões dos cartórios de protestos de letras e títulos, em nome do loteador, serão tiradas pelo período de 5 (cinco) anos.*[87]

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.*[88]

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.*[89]

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.*[90]

Art. 3º. Ficam suprimidos os atuais itens 109.1, 109.2, 111.3, 113, 114, 115, 115.1, 115.2 e 115.3 e as letras de A a E no ítem 39; A a C no 52; A a E no 56 e A a F no 136.9.

[87] Lei 6.766, art. 18, IV, *a* (Lei 14.382/2022, art. 11).
[88] Lei 6.766, art. 18, IV, *c* (Lei 14.382/2022, art. 11).
[89] Lei 6.766, art. 18, § 6º (Lei 14.382/2022, art. 11).
[90] Lei 6.766, art. 18, § 7º (Lei 14.382/2022, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

Art. 4º. Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Paulo, 01 de março de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (01/03/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 9GYY8O59.

PROVIMENTO CG Nº 06/2023

PROVIMENTO CG Nº 06/2023 – Insere nova seção no Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, para disciplinar a adjudicação compulsória na via extrajudicial, prevista no artigo 216-B da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

O Desembargador **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO a previsão de adjudicação compulsória na via extrajudicial, trazida pelo artigo 216-B da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

CONSIDERANDO a necessidade de atualização das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça;

RESOLVE:

Art. 1º. Ao Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça fica acrescentada nova Seção, com a redação seguinte:

Seção XVI

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 7CH3JA69.

Do processo extrajudicial de adjudicação compulsória

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.*[1]

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.*

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*[2] *munido de poderes específicos.*[3]

463.1. *O registro da promessa de venda ou da promessa de cessão não é condição para o processo extrajudicial da adjudicação compulsória.*[4]

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;*[5]

---

[1] Lei 6.015/1973, art. 216-B, *caput* (Lei 14.382/2022, art. 11).
[2] Lei 6.015/1973, art. 216-B, § 1º, *caput* (Lei 14.382/2022, art. 11).
[3] Lei 6.015/1973, art. 216-B, § 1º, VI (Lei 14.382/2022, art. 11).
[4] STJ, súmula 239.
[5] Lei 6.015/1973, art. 216-B, § 1º, I (Lei 14.382/2022, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 7CH3JA69.

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;[6]

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;[7]

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[8]

V – comprovante de pagamento do respectivo Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.[9]

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.*

[6] Lei 6.015/1973, art. 216-B, § 1º, II (Lei 14.382/2022, art. 11).
[7] Lei 6.015/1973, art. 216-B, § 1º, III (Lei 14.382/2022, art. 11).
[8] Lei 6.015/1973, art. 216-B, § 1º, IV (Lei 14.382/2022, art. 11).
[9] Lei 6.015/1973, art. 216-B, § 1º, V (Lei 14.382/2022, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 7CH3JA69.

***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.*[10]

***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.*

[10] Lei 6.015/1973, art. 216-B, § 3º (Lei 14.382/2022, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 7CH3JA69.

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.*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 7CH3JA69.

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.*[11]

472.1. *Do deferimento do pedido não caberá dúvida.*

[11] Lei 6.015/1973, art. 216-B, § 3º (Lei 14.382/2022, art. 11).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 7CH3JA69.

Art. 2º. Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código 7CH3JA69.

PROVIMENTO CG Nº 07/2023

PROVIMENTO CG Nº 07/2023 – Dá nova redação à Seção VIII do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

O Desembargador **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO as modificações trazidas à Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, pela Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022;

CONSIDERANDO a necessidade de atualização das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça;

RESOLVE:

Art. 1º. A Seção VIII do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça passa a ter a redação seguinte:

Seção VIII

Da incorporação e da instituição de condomínio

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código P9R84D3N.

Subseção I

Das disposições gerais sobre incorporação imobiliária

207. O requerimento de registro de incorporação será autuado com folhas numeradas e rubricadas, e os documentos pertinentes figurarão na ordem estabelecida na lei.[1]

207.1. Os documentos apresentados para o registro de incorporação virão no original, sempre que possível, mas poderão ser aceitas cópias reprográficas autenticadas.

207.2. Se o oficial suspeitar da autenticidade de qualquer cópia reprográfica, poderá exigir a exibição do original.

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.

207.4. O número do protocolo será certificado logo depois do último documento que acompanhou o requerimento inicial.

207.5. A lavratura do registro de incorporação será certificada ao final do procedimento.

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

[1] Lei 4.591/1964, art. 32.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código P9R84D3N.

da representação societária, em particular no que diz respeito aos poderes do autor do requerimento de registro de incorporação.

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.

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.[2]

210. As certidões dos distribuidores cíveis e criminais (da Justiça Federal inclusive), as negativas de impostos e as de protestos referir-se-ão aos alienantes do terreno (proprietários e compromissários compradores, se houver, e seus cônjuges inclusive) e ao incorporador.[3]

210.1. As certidões cíveis e criminais serão extraídas pelo período de 10 (dez) anos e as de protesto pelo período de 5 (cinco).

210.2. As certidões de impostos relativas ao imóvel urbano são as municipais.

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 da

[2] Prov. CG 29/2016.
[3] Lei 4.591/1964, art. 32

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código P9R84D3N.

certidão do distribuidor, não tem qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto da incorporação.

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.[4]

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.

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.

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.[5]

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

[4] Prov. CG 10/2015
[5] Lei 4.591/1964, art. 32, *f,* e Dec.-lei 1.958/1982, art. 2º, § 3º.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código P9R84D3N.

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 unidades autônomas.[6]

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.

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.

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.[7]

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.

215. Será exigida aprovação do GRAPHOHAB para o registro de incorporação de condomínio especial que se enquadre em alguma das seguintes hipóteses:[8]

[6] Dec.-lei 1.958/1982, art. 2º, II, e § 2º; Dec.-lei 2.038/1983, art. 1º; Prov. CG 18/1983.
[7] Lei 4.591/1964, art. 32, *p;* Lei 4.864/1965.
[8] Prov. CG 35/2012.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código P9R84D3N.

I – condomínios horizontais e mistos (horizontais e verticais), com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;

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;

III – habitacionais de condomínios edilícios que se enquadrem em uma das seguintes situações:

a) condomínios horizontais com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;

b) condomínios verticais com mais de 800 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;

c) condomínios mistos (horizontais e verticais) com mais de 350 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;

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;

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.

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

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código P9R84D3N.

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.[9]

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.

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.[10]

217.1. O registro da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre as frações ideais constitui ato registral único.[11]

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.

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,

[9] Lei 4.591/1964, art. 33, par. único (Lei 14.382/2022, art. 10).
[10] Lei 4.591/1964, art. 32, § 1º-A (Lei 14.382/2022, art. 10).
[11] Lei 4.591/1964, art. 32, § 15 (Lei 14.382/2022, art. 10).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código P9R84D3N.

independentemente da anuência de eventuais adquirentes ou da prévia estipulação no memorial de incorporação imobiliária.

218.1. O patrimônio de afetação será extinto por:

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;

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

III – liquidação deliberada por assembleia geral do condomínio de adquirentes.[12]

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.[13]

218.3. Após a denúncia da incorporação, o patrimônio de afetação será cancelado mediante o cumprimento das obrigações legais.[14]

Subseção II

Das disposições específicas sobre incorporação imobiliária

[12] Lei 4.591/1964, art. 31-E, I-III (Lei 14.382/2022, art. 10).
[13] Lei 4.591/1964, art. 31-E, § 2º (Lei 14.382/2022, art. 10).
[14] Lei 4.591/1964, art. 31-E, § 4º (Lei 14.382/2022, art. 10).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código P9R84D3N.

219. Para o registro de incorporação imobiliária de condomínio de lotes, também será observado o seguinte:

I – será exigido projeto de construção ou de urbanização aprovado pelas autoridades competentes, dispensada a apresentação do alvará de execução da obra;

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;

III – será observado, se for o caso, o disposto no item 216, I e II.

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:

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;

II – indiquem as prerrogativas, os direitos e obrigações do incorporador em relação às fases da incorporação por concluir; e

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código P9R84D3N.

III – apontem os efeitos da caducidade do alvará de construção em relação às edificações não construídas.

Subseção III

Da instituição de condomínio edilício

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.

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.

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.[15]

222.2. Quando do registro da instituição, também será exigida a convenção do condomínio, que será registrada no Livro nº 3.

[15] Proc. CG 71.669/1984.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código P9R84D3N.

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.

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.[16]

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.

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.[17]

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). [18]

[16] 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).
[17] Prov. CGJ 28/1983.
[18] Prov. CGJ 28/1983.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código P9R84D3N.

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.[19]

223.5. Os ônus que porventura existam na matrícula da incorporação serão, mediante averbação, transportados para cada uma das fichas complementares.[20]

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).[21]

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.[22]

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.[23]

[19] Prov. CGJ 28/1983.
[20] Prov. CGJ 28/1983.
[21] Prov. CGJ 28/1983.
[22] Prov. CGJ 28/1983.
[23] Prov. CGJ 10/1984.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código P9R84D3N.

Art. 2º. Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (24/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00114212 e o código P9R84D3N.