(234/2026-E)

PROCESSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. DIREITO REGISTRAL. REGISTRO DE IMÓVEIS. EMOLUMENTOS. PROGRAMA MULHERES VÍTIMAS DE VIOLÊNCIA. REQUISITOS DO ITEM 14.2 DA TABELA II DA LEI ESTADUAL N. 11.331/2002. APLICABILIDADE A IMÓVEIS LOCALIZADOS EM EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL. PARECER PELO ACOLHIMENTO PARCIAL DO PEDIDO.

1. Os emolumentos têm natureza jurídica de taxa e se submetem, por conseguinte, ao princípio da legalidade tributária.

2. A Lei Estadual n. 11.331/2002 dispõe sobre os emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro no Estado de São Paulo. Consta do item 14.2 da Tabela II valor diferenciado para o registro de alienação e correspondentes garantias reais "em empreendimentos habitacionais de interesse social" promovidos por empresa estatal.

3. A concessão de carta de crédito por sociedade de economia mista para aquisição de imóvel residencial por mulheres vítimas de violência pode atrair a incidência do referido item da tabela de emolumentos se o imóvel estiver localizado em empreendimento habitacional de interesse social, nos termos da lei. A circunstância de o contrato de compra e venda ser celebrado entre particulares ou de o empreendimento não ter sido executado pela empresa estatal não afasta a aplicabilidade do item, pois a concessão de carta de crédito pela empresa estatal permite concluir que a transação foi por ela promovida (é dizer, fomentada, incentivada).

4. Parecer pelo acolhimento parcial do pedido.

Cuida-se de pedido de providências formulado pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP com requerimento para que seja determinado aos oficiais registradores de imóveis da Capital que observem o item 14.2 da Tabela II dos Ofícios de Registro de Imóveis de 2025 (Lei Estadual n. 11.331/2002) para os imóveis vinculados ao Programa Mulheres Vítimas de Violência - MVV.

Aduz a requerente que o Programa Mulheres Vítimas de Violência - MVV tem por objeto a concessão de crédito com garantia fiduciária

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA.AGUIAR@TJSP.JUS.BR (11/06/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00099794 e o código HM217R6G.

para mulheres vítimas de violência doméstica com uso de recursos do Fundo Municipal de Habitação. Argumenta que, por integrar programa social, o registro dos respectivos contratos de alienação ou constitutivos de outros direitos reais deveria observar o item 14.2 da Tabela II dos Ofícios de Registro de Imóveis de 2025 (Lei Estadual n. 11.331/2002). Aduz, todavia, que apenas o 6º Registro de Imóveis e o 4º Registro de Imóveis da Capital aplicam a referida normativa. Acrescenta que o 18º Registro de Imóveis, sob a gestão de interino, recusa-se a cumprir o Termo de Acordo de Cooperação Técnica n. 001/2024/PMSP/ARISP (fls. 4-11).

Pleiteia, então: (a) que todos os Cartórios de Registros de Imóveis da Capital sejam obrigados a aplicar o item 14.2 da Tabela II dos Ofícios de Registro de Imóveis de 2025 (Lei Estadual n. 11.331/2002) aos registros de contratos relacionados a imóveis financiados pelo Programa Mulheres Vítimas de Violência; (b) que o 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital seja autorizado a aplicar o Termo de Acordo de Cooperação Técnica n. 001/2024/PMSP/ARISP.

Sobreveio o desmembramento do feito, com encaminhamento dos autos ao Juízo Corregedor Permanente para apreciação do pedido descrito no item “b”, o que resultou na autuação de pedido de providências sob o n. 0046218-09.2025.8.26.0100 pelo Juízo da 1ª Vara de Registros Públicos (fls. 159-160 e 175).

Assim, o processo prosseguiu apenas em relação à aplicabilidade do item 14.2 da Tabela II dos Ofícios de Registro de Imóveis de 2025 (Lei Estadual n. 11.331/2002), objeto do item “a” do pedido de providências.

A Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - ARISP foi intimada (fls. 159-160) e manifestou-se às fls. 189-191. Aponta que, apesar de os financiamentos vinculados ao Programa Mulheres Vítimas de Violência - MVV terem finalidade social, o item 14.2 da Tabela II da Lei n. 11.331/2002 tem como condições de aplicação: i) ser o imóvel enquadrado pela

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA.AGUIAR@TJSP.JUS.BR (11/06/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00099794 e o código HM217R6G.

legislação municipal como de interesse social (HIS); e ii) ser o empreendimento promovido pela COHAB ou CDHU. Assim, argumenta que, independentemente de o financiamento ser parte de programa social, as características do imóvel é que determinam a aplicabilidade do referido item.

A COHAB, por sua vez, apresentou nova manifestação às fls. 219-240. Aduz, em suma, que participa da compra e venda como credora fiduciária e, portanto, torna-se aplicável o disposto no item 14.2 da Tabela II da Lei Estadual n. 11.331/2002.

É o relatório.

Opino.

A controvérsia cinge-se à aplicabilidade do item 14.2 da Tabela II da Lei Estadual n. 11.331/2002 ao registro de contrato de compra e venda com garantia de propriedade fiduciária vinculado ao Programa Mulheres Vítimas de Violência - MVV, inserido no âmbito do Programa Pode Entrar, disciplinado pela Lei Municipal n. 17.638/2021 (item “a” do pedido de providências, em razão do desmembramento promovido às fls. 160).

Os emolumentos consistem na remuneração fixada por lei em razão da prestação do serviço notarial ou registral, devida em favor do tabelião ou registrador prestador do serviço, e têm natureza jurídica de taxa (espécie de tributo).

À luz do art. 145, II, da Constituição da República de 1988 (CR/88), a taxa consiste em tributo vinculado (bilateral, sinalagmático, retributivo ou contraprestacional), tendo em vista que o seu fato gerador consiste em uma ação do Estado (e não do contribuinte), e de arrecadação não vinculada, salvo previsão expressa (ex.: CR/88, art. 98, § 2º).

Daí porque os emolumentos configuram modalidade de taxa de serviço. Nesse sentido a jurisprudência pacífica do Supremo Tribunal

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA.AGUIAR@TJSP.JUS.BR (11/06/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00099794 e o código HM217R6G.

Federal: "*Os emolumentos têm natureza de taxa cuja hipótese de incidência é a prestação de serviço público específico e divisível, consistente na prática de ato notarial ou registral. [...] O valor exigido do usuário do serviço, na integralidade, tem natureza de emolumento, devido ao notário ou registrador em razão da prestação do serviço público correspondente*." (STF, ADI 2567, Rel. Min. Nunes Marques, Tribunal Pleno, j. 22.8.2023).

Por força do princípio da legalidade tributária (CR/88, art. 150, I), os emolumentos decorrentes de atos notariais e registrais no âmbito do Estado de São Paulo são regidos pela Lei Estadual n. 11.331/2002. A discriminação de cada tipo de serviço (fato gerador) e do respectivo valor dos emolumentos devidos consta das tabelas anexas ao diploma legal em tela.

O registro de títulos com valor declarado tem o valor dos respectivos emolumentos definido pelo item 1 da Tabela II da Lei Estadual n. 11.331/2002 (norma geral).

A Lei Estadual n. 13.290/2008 incluiu o item 14 na Tabela II e passou a prever valor fixo de emolumentos para o registro de contratos relacionados a **empreendimentos habitacionais de interesse social** (norma especial). O item 14.2, cuja aplicabilidade é requerida na espécie, tem o seguinte teor:

> 14.2 - Registro da alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais, em **empreendimento habitacional de interesse social**, promovidos pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, Companhia Metropolitana de Habitação - COHAB, sociedade de economia mista ou empresa pública, independentemente do número de atos a serem praticados.

A legislação estadual não define os requisitos para a classificação de um empreendimento habitacional como de interesse social. Tal definição deve ser feita por cada município, conforme se infere do art. 7º da Lei

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA.AGUIAR@TJSP.JUS.BR (11/06/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00099794 e o código HM217R6G.

Estadual n. 13.290/2008, que dispõe que "*[n]os atos que envolvam a aquisição do terreno pelo empreendedor, retificação, registro de parcelamento de solo, incorporação, averbação da construção, instituição de condomínio ou parcelamento do solo, relativos a empreendimentos de interesse social localizado em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS,* ***ou de outra forma definido pelo Município como de interesse social****, serão as custas e emolumentos do Registro de Imóveis e do Tabelião de Notas reduzidos em 50% (cinqüenta por cento)*."

Uma vez firmadas tais premissas, no caso ora em apreço, o pedido é de aplicação do item 14.2 da Tabela II da Lei Estadual n. 11.331/2002 a todos os contratos de compra e venda de imóvel com garantia de propriedade fiduciária em favor da COHAB celebrados no âmbito do Programa Mulheres Vítimas de Violência - MVV, integrante do Programa Pode Entrar.

O Programa Pode Entrar é disciplinado pela Lei Municipal n. 17.638/2021 e "tem por objetivo criar mecanismos de incentivo à produção de empreendimentos habitacionais de interesse social, a requalificação de imóveis urbanos ou aquisição de unidades habitacionais, destinadas às famílias de baixa renda, estabelecendo uma política habitacional de financiamento e locação subsidiados" (art. 2º).

No âmbito desse programa, autoriza-se o Poder Executivo a "emitir cartas de crédito para aquisição de **unidades habitacionais de interesse social**" (art. 29), as quais podem estar prontas ou em construção (art. 30, § 2º, "a" e "b"). Tal emissão é regulamentada pelo Decreto n. 60.927/2021. Já o cadastramento de imóvel na listagem pública de imóveis adquiríveis mediante carta de crédito habitacional pelo Programa Pode Entrar é regulamentado pela Portaria SEHAB n. 34/2024.

Por meio da Portaria Conjunta n. 116/2022 da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), da Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania (SMDHC) e da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS), foram definidos, por sua vez, os critérios, fluxos e procedimentos para **identificação, habilitação e priorização** da

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA.AGUIAR@TJSP.JUS.BR (11/06/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00099794 e o código HM217R6G.

demanda de **mulheres vítimas de violência doméstica e familiar** atendidas no âmbito dos Programas de Provisão Habitacional do Município.

Consta do item 1 do Anexo I que a habilitação de mulheres para atendimento habitacional pelo Município depende de dois requisitos cumulativos:

> a) Ser mulher vítima de violência doméstica e familiar nos termos do artigo 5º da Lei Federal nº 11.340, de 7 de agosto de 2006 – Lei Maria da Penha, ou outra legislação que venha a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, assistida por rede de serviços públicos nos últimos 24 (vinte e quatro) meses em função desta condição, independentemente de serem atendidas oficialmente por medida protetiva;
>
> b) Cumprir os requisitos de elegibilidade dos Programas de Provisão Habitacional do Município, conforme Lei Municipal nº 17.638, de 9 de setembro de 2021, e Decreto Municipal nº 61.282, de 12 de maio de 2022, bem como de normativas específicas vinculadas a intervenções realizadas por intermédio de parcerias com outros entes federativos ou internacionais que possam vir a utilizar o cadastro de mulheres vítimas de violência doméstica e familiar.

Assim, o Programa Mulheres Vítimas de Violência - MVV corresponde ao atendimento habitacional prioritário decorrente do Programa Pode Entrar a mulheres vítimas de violência doméstica que atendam aos critérios constantes da Portaria Conjunta SEHAB-SMDHC-SMADS n. 116/2022.

Diante das definições constantes dos diplomas legais e infralegais mencionados, constata-se que os contratos de compra e venda com garantia de propriedade fiduciária decorrentes da concessão de carta de crédito habitacional (Lei Municipal n. 17.638/2021, art. 29), podem atrair a incidência do item 14.2 da Tabela II da Lei Estadual n. 11.331/2002, **desde que** os imóveis estejam localizados em empreendimentos habitacionais de interesse social.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA.AGUIAR@TJSP.JUS.BR (11/06/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00099794 e o código HM217R6G.

Com efeito, o item 14.2 da Tabela II da Lei Estadual n. 11.331/2002 não se aplica a todo contrato decorrente de política de atendimento habitacional (provisão habitacional), mas apenas aos contratos relacionados a imóveis localizados em empreendimentos habitacionais de interesse social, assim definidos por cada município.

A política habitacional de financiamento e locação subsidiada ora promovida pelo Município de São Paulo por meio do Programa Pode Entrar contém instrumentos e mecanismos variados, conforme se pode inferir da legislação de regência. Além de outras modalidades, o atendimento habitacional é promovido tanto por meio do incentivo à produção de *empreendimentos* habitacionais de interesse social, quanto por meio da concessão de carta de crédito para a aquisição de *unidades* habitacionais (já prontas ou em construção) constantes da listagem regida pela Portaria SEHAB n. 34/2024.

Nessa ordem de ideias, empreendimento habitacional e unidade habitacional não são expressões sinônimas. Daí porque o Quadro 1 anexo à Lei Municipal n. 16.050/2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo) contém definições distintas para empreendimentos habitacionais (edificação ou conjunto de edificações) e para habitações (unidades habitacionais):

> Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS corresponde a uma **edificação ou um conjunto de edificações**, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e usos complementares, conforme disposto na legislação específica;
>
> [...]
>
> Habitação de Interesse Social – HIS é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, e classificando-se em dois tipos:

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA.AGUIAR@TJSP.JUS.BR (11/06/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00099794 e o código HM217R6G.

a) HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até R$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou renda per capita de até R$ 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais);

b) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais) per capita e igual ou inferior a R$ 4.344,00 (quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais) ou R$ 724,00 (setecentos e vinte e quatro reais) per capita;

Assim, por força do princípio da legalidade tributária, a aquisição subsidiada de uma *unidade* habitacional que **não** esteja inserida em um *empreendimento* habitacional de interesse social **não** atrai a incidência do item 14.2 da Tabela II da Lei Estadual n. 11.331/2002. Tal dispositivo legal refere-se a imóveis em *empreendimentos* habitacionais de interesse social, e não apenas a *habitações* ou *unidades* habitacionais de interesse social.

Todavia, sob outro enfoque, não é necessário que o próprio empreendimento habitacional de interesse social tenha sido *executado* por empresa estatal a fim de atrair a incidência do referido dispositivo legal, tampouco que o contrato de compra e venda tenha sido celebrado entre a empresa estatal e o beneficiário do programa habitacional.

Embora a redação do dispositivo legal inspire alguma dubiedade, o uso do plural "*promovidos*" permite inferir que o que deve ser *promovido* por empresa estatal são os contratos de alienação e garantias reais levados a registro, e não o próprio empreendimento em que o imóvel adquirido se insere. Assim, a circunstância de o empreendimento não ter sido executado pela empresa estatal ou de o contrato de compra e venda ter sido celebrado entre particulares não é suficiente por si só para afastar a incidência do item 14.2 da Tabela II da Lei Estadual n. 11.331/2002. Se a aquisição for *promovida* por empresa estatal (a saber, fomentada ou incentivada por empresa estatal, o que pode se dar por meio de concessão de carta de crédito), atrai-se a incidência do mencionado dispositivo, **desde que** o imóvel esteja inserido em empreendimento habitacional de interesse social.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA.AGUIAR@TJSP.JUS.BR (11/06/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00099794 e o código HM217R6G.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de acolher, em parte, o pedido de providências, a fim de determinar aos Cartórios de Registro de Imóveis da Capital a aplicação do item 14.2 da Tabela II da Lei Estadual n. 11.331/2002 aos contratos de compra e venda e constituição de garantias reais promovidos por empresa estatal e relacionados a imóveis localizados em empreendimentos habitacionais de interesse social.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

GISELA AGUIAR WANDERLEY
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA.AGUIAR@TJSP.JUS.BR (11/06/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00099794 e o código HM217R6G.

Processo nº 2025/00099794

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **acolho, em parte**, o pedido de providências, e **determino** aos Cartórios de Registro de Imóveis da Capital a aplicação do item 14.2 da Tabela II da Lei Estadual n. 11.331/2002 aos contratos de compra e venda e constituição de garantias reais promovidos por empresa estatal e relacionados a imóveis localizados em empreendimentos habitacionais de interesse social.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por SILVIA ROCHA (12/06/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00099794 e o código 359HRQO3.