



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Autos nº 2022/114212

#### 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.



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Autos nº 2022/114212

*serventia inclusive, será dispensada a reapresentação e bastará referência a ele ou a apresentação de certidão.*<sup>4</sup>

**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.*<sup>5</sup>

**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.*<sup>6</sup>

**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.*<sup>7</sup>

<sup>4</sup> Lei 6.015/1973, art. 221, § 4º (Lei 14.382, art. 11).

<sup>5</sup> Lei 6.015/1973, art. 246, § 1º (Lei 14.382, art. 11).

<sup>6</sup> Lei 6.015/1973, art. 237-A, caput (Lei 14.382, art. 11).

<sup>7</sup> Lei 6.015/1973, art. 237-A, § 1º (Lei 14.382, art. 11).



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Autos nº 2022/114212

**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.<sup>8</sup>*

**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.<sup>9</sup>*

**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.<sup>10</sup>*

**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.<sup>11</sup>*

**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.*

<sup>8</sup> Lei 6.015/1973, art. 237-A, § 2º (Lei 14.382, art. 11).

<sup>9</sup> Lei 6.015/1973, art. 237-A, § 3º (Lei 14.382, art. 11).

<sup>10</sup> Lei 6.015/1973, art. 237-A, § 4º (Lei 14.382, art. 11).

<sup>11</sup> Lei 6.015/1973, art. 237-A, § 5º (Lei 14.382, art. 11).



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Autos nº 2022/114212

**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 conseqüente 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.



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Autos nº 2022/114212

*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;<sup>12</sup>*

*II – em um dia, para a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel;<sup>13</sup> 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.<sup>14</sup>*

**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.<sup>15</sup>*

**154.1.** *A certidão de inteiro 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.<sup>16</sup>*

<sup>12</sup> LRP/1973, art. 19, § 10, I (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>13</sup> LRP/1973, art. 19, § 10, II (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>14</sup> LRP/1973, art. 19, § 10, III (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>15</sup> LRP/1973, art. 251-A, § 1º (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>16</sup> LRP/1973, art. 251-A, § 1º (Lei 14.382/2022, art. 11).



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Autos nº 2022/114212

**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.*<sup>17</sup>

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

**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);<sup>19</sup>

28. permuta e promessa de permuta (Livro 2);<sup>20</sup>

43. contrato de pagamento por serviços ambientais, quando este estipular obrigações de natureza *propter rem* (Livro 2);<sup>21</sup>

<sup>17</sup> LRP/1973, art. 19, § 9º (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>18</sup> Lei 6.766/1979, art. 19 (Lei 14.382/2022, art. 12).

<sup>19</sup> Lei 6.015/1973, art. 167, I, 18 (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>20</sup> Lei 6.015/1973, art. 167, I, 30 (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>21</sup> Lei 6.015/1973, art. 167, I, 45 (Lei 14.382/2022, art. 11).



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

45. patrimônio rural em afetação em garantia (Livro 2);<sup>23</sup>

b) [...]

8. caução e cessão fiduciária de direitos reais relativos a imóveis;<sup>24</sup>

19. processo de tombamento de bens imóveis e seu eventual cancelamento, sem conteúdo financeiro;<sup>25</sup>

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;<sup>26</sup>

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 n° 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei n° 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;<sup>27</sup>

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 –

<sup>22</sup> Lei 6.015/1973, art. 167, I, 46 (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>23</sup> Lei 6.015/1973, art. 167, I, 47 (Lei 14.421/2022, art. 4°).

<sup>24</sup> Lei 6.015/1973, art. 167, II, 8 (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>25</sup> Lei 6.015/1973, art. 167, II, 36 (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>26</sup> Lei 6.015/1973, art. 167, II, 21 (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>27</sup> Lei 6.015/1973, art. 167, II, 30 (Lei 14.382/2022, art. 11).



Auxiliar, em relação a imóveis: (a) de titularidade do devedor pignoratício; ou (b) objeto de contratos registrados no Livro 2 – Registro Geral;<sup>28</sup>

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;<sup>29</sup>

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.<sup>30</sup>

**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;<sup>31</sup> 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;<sup>32</sup> a impossibilidade de abrir-se matrícula no cartório da atual*

<sup>28</sup> Lei 6.015/1973, art. 167, II, 34 (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>29</sup> Lei 6.015/1973, art. 167, II, 35 (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>30</sup> Lei 6.015/1973, art. 246, *caput* (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>31</sup> Lei 6.015/1973, art. 169, I, primeira parte, c. c. art. 176, § 1º, I (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>32</sup> Lei 6.015/1973, art. 169, I, primeira parte (Lei 14.382/2022, art. 11).





*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,<sup>33</sup>*

*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,<sup>34</sup>*

*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;<sup>35</sup>*

*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*

<sup>33</sup> Lei 6.015/1973, art. 169, I, primeira parte, c. c. art. 176, § 18 (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>34</sup> Lei 6.015/1973, art. 169, II e § 3º, I-III (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>35</sup> Lei 6.015/1973, art. 169, IV (Lei 14.382/2022, art. 11); Prov. 89/2019, da Corregedoria Nacional de Justiça, art. 5º, *caput*.



*de matrícula, como também, uma só vez, a lavratura de certidão;*<sup>36</sup>

*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;*<sup>37</sup>

*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.*<sup>38</sup>

**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*<sup>39</sup>

*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*

<sup>36</sup> Prov. 89/2019, da Corregedoria Nacional de Justiça, art. 5º, par. único.

<sup>37</sup> Lei 6.015/1973, art. 169, II e § 1º (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>38</sup> Lei 6.015/1973, art. 167, par. único (Lei 14.382, art. 11).

<sup>39</sup> Lei 6.015/1973, art. 206-A, II e § 1º (Lei 14.382/2022, art. 11).



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

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

**24.6.** *Efetuada o depósito, os procedimentos do registro serão concluídos com realização dos atos solicitados e a expedição da respectiva certidão.<sup>42</sup>*

**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.<sup>43</sup>*

**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.<sup>44</sup>*

**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.<sup>45</sup>*

<sup>40</sup> Lei 6.015/1973, art. 206-A, I (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>41</sup> Lei 6.015/1973, arts. 188 e 206-A, § 7º (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>42</sup> Lei 6.015/1973, art. 206-A, § 2º (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>43</sup> Lei 6.015/1973, art. 206-A, § 3º (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>44</sup> Lei 6.015/1973, art. 206-A, § 4º (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>45</sup> Lei 6.015/1973, art. 206-A, § 6º (Lei 14.382/2022, art. 11).



**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:*<sup>46</sup>

*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;*<sup>47</sup>

*III – certificadas a prenotação e a suscitação da dúvida no título, este será rubricado em todas as suas folhas;*<sup>48</sup>

*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;*<sup>49</sup> *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;*<sup>50</sup>

*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;*

<sup>46</sup> Lei 6.015/1973, art. 198, VI (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>47</sup> Lei 6.015/1973, art. § 1º, I (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>48</sup> Lei 6.015/1973, art. § 1º, II (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>49</sup> Lei 6.015/1973, art. § 1º, III (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>50</sup> Lei 6.015/1973, art. § 1º, IV (Lei 14.382/2022, art. 11).



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.<sup>51</sup>

**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;

<sup>51</sup> Lei 6.015/1973, art. 198, § 2º (Lei 14.382/2022, art. 11).



*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.<sup>52</sup>*

**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;<sup>53</sup>*

*II – as construções;<sup>54</sup>*

*III – o cancelamento de garantias;<sup>55</sup>*

*IV – os documentos eletrônicos apresentados por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP,<sup>56</sup> e*

<sup>52</sup> 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).

<sup>53</sup> Lei 6.015/1973, art. 188, § 1º, I (Lei 14.382, art. 11).

<sup>54</sup> Lei 6.015/1973, art. 188, § 1º, I (Lei 14.382, art. 11).

<sup>55</sup> Lei 6.015/1973, art. 188, § 1º, I (Lei 14.382, art. 11).

<sup>56</sup> Lei 6.015/1973, art. 188, § 1º, II (Lei 14.382, art. 11).



*V – os títulos que reingressarem na vigência da prenotação com o cumprimento integral das exigências antes formuladas.<sup>57</sup>*

**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.<sup>58</sup>*

**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.<sup>59</sup>*

**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.<sup>60</sup>*

**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.<sup>61</sup>*

<sup>57</sup> Lei 6.015/1973, art. 188, § 1º, III (Lei 14.382, art. 11).

<sup>58</sup> Lei 11.977/2009, art. 44-A.

<sup>59</sup> Lei 6.015/1973, art. 188, § 2º (Lei 14.382, art. 11).

<sup>60</sup> Lei 6.015/1973, art. 205, *caput* (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>61</sup> Lei 6.015/1973, art. 205, par. único (Lei 14.382/2022, art. 11).



**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 nº 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,<sup>62</sup>*

*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*

<sup>62</sup> Lei 6.015/1973, art. 176, § 1º, I (Lei 14.382, art. 11).





*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.<sup>63</sup>*

**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.<sup>64</sup>*

**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.<sup>65</sup>*

**56.** *São requisitos da matrícula:*

<sup>63</sup> Lei 6.015/1973, art. 176, §§ 14 e 15 (Lei 14.382, art. 11).

<sup>64</sup> Lei 6.015/1973, art. 176, § 16 (Lei 14.382, art. 11).

<sup>65</sup> Lei 6.015/1973, art. 176, § 17 (Lei 14.382, art. 11).



*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.*<sup>66</sup>

**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.*<sup>67</sup>

**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.*<sup>68</sup>

<sup>66</sup> Lei 6.015/1973, art. 194 (Lei 14.382, art. 11).

<sup>67</sup> Lei 14.382/2022, arts. 6º, *caput*, e 7º, VIII.

<sup>68</sup> Lei 14.382/2022, arts. 6º, § 1º, I, *a e b*.



**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.<sup>69</sup>

**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.<sup>70</sup>

**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.<sup>71</sup>

**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

<sup>69</sup> Lei 14.382/2022, arts. 6º, § 1º, II.

<sup>70</sup> Lei 14.382/2022, arts. 6º, § 2º, I e II.

<sup>71</sup> Lei 14.382/2022, arts. 6º, § 3º.



*VIII do caput do art. 3º dessa mesma Lei, acompanhado de declaração, assinada eletronicamente, de que seu conteúdo corresponde ao original firmado pelas partes.*<sup>72</sup>

**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.*<sup>73</sup>

*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;*<sup>74</sup>

*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;*<sup>75</sup>

*III – aos procedimentos de intimação ou notificação efetuados pelos oficiais de registros públicos, aplicam-se,*

<sup>72</sup> Lei 14.382/2022, arts. 6º, § 4º.

<sup>73</sup> LRP/1973, art. 251-A, *caput* (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>74</sup> LRP/1973, art. 251-A, § 1º (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>75</sup> LRP/1973, art. 251-A, § 2º (Lei 14.382/2022, art. 11).



*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);<sup>76</sup>*

*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;<sup>77</sup>*

*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<sup>78</sup>*

*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.<sup>79</sup>*

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

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

<sup>76</sup> LRP/1973, art. 251-A, § 3º (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>77</sup> LRP/1973, art. 251-A, § 4º (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>78</sup> LRP/1973, art. 251-A, § 5º (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>79</sup> LRP/1973, art. 251-A, § 6º (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>80</sup> Lei 6.015/1973, art. 213, § 10, *caput* (Lei 14.382/2022, art. 11).



*Civil) será representado por qualquer um dos condôminos;<sup>81</sup> e*

*II – o condomínio edilício (artigos 1.331 a 1.358 da Lei n. 10.406, de 2002 – Código Civil) será representado pelo síndico;<sup>82</sup>*

*III – o condomínio especial por frações autônomas (artigo 32 da Lei n. 4.591, de 1964) será representado pela comissão de representantes;<sup>83</sup>*

*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 comosse, 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 comosse, 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*

<sup>81</sup> Lei 6.015/1973, art. 213, § 10, I (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>82</sup> Lei 6.015/1973, art. 213, § 10, II (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>83</sup> Lei 6.015/1973, art. 213, § 10, II (Lei 14.382/2022, art. 11).



*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.<sup>84</sup>*

**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<sup>85</sup>*

*II – a prenotação do título anterior à retificação será prorrogada durante a análise da retificação de registro.<sup>86</sup>*

**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.*

<sup>84</sup> Lei 6.015/1973, art. 213, § 10, III, *a e b* (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>85</sup> Lei 6.015/1973, art. 213, § 13, I (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>86</sup> Lei 6.015/1973, art. 213, § 13, II (Lei 14.382/2022, art. 11).



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Autos nº 2022/114212

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

**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.<sup>88</sup>*

**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.<sup>89</sup>*

**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.<sup>90</sup>*

**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 item 39; A a C no 52; A a E no 56 e A a F no 136.9.

<sup>87</sup> Lei 6.766, art. 18, IV, a (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>88</sup> Lei 6.766, art. 18, IV, c (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>89</sup> Lei 6.766, art. 18, § 6º (Lei 14.382/2022, art. 11).

<sup>90</sup> Lei 6.766, art. 18, § 7º (Lei 14.382/2022, art. 11).





## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Autos nº 2022/114212

**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 9GYY8059.