

## **Decreto Nº 43.048, de 22 de abril de 1998**

Altera a Tabela de Custas, Emolumentos e Contribuições, referente aos Serviços de Registro de Imóveis

MÁRIO COVAS, Governador do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, com fundamento no artigo 4º da Lei nº 9.250, de 14 de dezembro de 1995, que deu nova redação ao "caput" do artigo 1º, da Lei nº 4.476, de 20 de dezembro de 1984,

Considerando as ponderações trazidas pelo Secretário da Justiça e da Defesa da Cidadania que encaminha estudo da Comissão Permanente criada para analisar as Tabelas de Custas, Emolumentos e Contribuições dos Serviços Notariais e de Registro;

Considerando a clareza e a transparência das referidas tabelas como pontos essenciais para sua compreensão pelos cidadãos; e

Considerando a compatibilização de valores que deve existir entre o preço justo a ser pago por atos de registro pelos usuários e a manutenção desse serviço em condições dignas pelos Serviços de Registro de Imóveis, já que se trata de serviço exercido em caráter privado, por delegação do Poder Público (artigo 236 da Constituição da República),

Decreta:

Artigo 1º - Passa a vigorar conforme o anexo que faz parte integrante deste decreto, a Tabela de Custas, Emolumentos e Contribuições referente ao Serviço de Registro de Imóveis.

Artigo 2º - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Palácio dos Bandeirantes, 22 de abril de 1998

MÁRIO COVAS

Belisário dos Santos Junior  
Secretário da Justiça e da Defesa da Cidadania

Fernando Leça  
Secretário-Chefe da Casa Civil

Antônio Angarita  
Secretário do Governo e Gestão Estratégica

Publicado na Secretaria de Estado do Governo e Gestão Estratégica, aos 22 de abril de 1998.

ANEXO a que se refere o artigo 1º do Decreto nº 43.048, de 22 de abril de 1998

REGISTRO DE IMÓVEIS

(EM UFESP's)

1. Registro com valor declarado	Ao Oficial	Ao Estado	Carteira das Serventias	TOTAL	
a) até 60 UFESP's	4,42	1,20	0,88	6,50	
b) mais de 60 até 150 UFESP's	7,09	1,92	1,42	10,43	
c) mais de 150 até 250 UFESP's	12,72	3,44	2,55	18,71	
d) mais de 250 até 500 UFESP's	18,88	5,10	3,78	27,76	
e) mais de 500 até 1000 UFESP's		22,96	6,20	4,59	33,75
f) mais de 1000 até 3000 UFESP's		25,61	6,91	5,12	37,64
g) mais de 3000 até 5000 UFESP's		32,68	8,82	6,54	48,04
h) mais de 5000 até 6000 UFESP's		39,74	10,73	7,95	58,42
i) mais de 6000 até 7000 UFESP's		43,27	11,68	8,65	63,60
j) mais de 7000 até 8000 UFESP's		46,81	12,64	9,36	68,81
l) mais de 8000 até 9000 UFESP's		49,35	13,32	9,87	72,54
m) mais de 9000 até 10.000 UFESP's		50,62	13,67	10,12	74,41
n) mais de 10.000 até 20.000 UFESP's		56,12	15,15	11,22	82,49
o) mais de 20.000 até 30.000 UFESP's		66,12	17,85	13,22	97,19
p) mais de 30.000 até 40.000 UFESP's		76,12	20,55	15,22	111,89
q) mais de 40.000 até 50.000 UFESP's		86,12	23,25	17,22	126,59
r) mais de 50.000 até 2.500.000					
UFESP's sobre o que exceder,					
mais os seguintes percentuais,					
sem qualquer outro acréscimo...	0,1%	0,027%	0,02%	0,147%	

s) acima de 2.500.000 UFESP's

sobre o que exceder, mais os

seguintes percentuais, sem qualquer

outro acréscimo... 0,05% 0,0135% 0,01% 0,0735%

2. Averbação com valor Ao Ao Carteira das TOTAL

declarado Oficial Estado Serventias

a) até 60 UFESP's 1,57 0,43 0,31 2,31

b) mais de 60 até 150 UFESP's 2,37 0,64 0,47 3,48

c) mais de 150 até 250 UFESP's 4,05 1,09 0,81 5,95

d) mais de 250 até 500 UFESP's 6,59 1,78 1,32 9,69

e) mais de 500 até 1000 UFESP's 8,41 2,27 1,68 12,36

f) mais de 1000 até 3000 UFESP's 8,78 2,37 1,76 12,91

g) mais de 3000 até 5000 UFESP's 9,78 2,64 1,96 14,38

h) mais de 5000 até 6000 UFESP's 10,78 2,91 2,16 15,85

i) mais de 6000 até 7000 UFESP's 11,28 3,05 2,26 16,59

j) mais de 7000 até 8000 UFESP's 11,78 3,18 2,36 17,32

l) mais de 8000 até 9000 UFESP's 12,28 3,32 2,46 18,06

m) mais de 9000 até 10.000 UFESP's 12,78 3,45 2,56 18,79

n) mais de 10.000 até 20.000 UFESP's 15,53 4,19 3,11 22,83

o) mais de 20.000 até 30.000 UFESP's 20,53 5,54 4,11 30,18

p) mais de 30.000 até 40.000 UFESP's 25,53 6,89 5,11 37,53

q) mais de 40.000 até 50.000 UFESP's 30,53 8,24 6,11 44,88

r) mais de 50.000 até 2.500.000

UFESP's sobre o que exceder,

mais os seguintes percentuais,

sem qualquer outro acréscimo...	0,05%	0,0135%	0,01%	0,0735%
---------------------------------	-------	---------	-------	---------

s) acima de 2.500.000 UFESP's

sobre o que exceder, mais os

seguintes percentuais, sem

qualquer outro acréscimo...	0,01%	0,0027%	0,002%	0,0147%
-----------------------------	-------	---------	--------	---------

#### 2.1. Averbação sem valor

declarado	0,3102	0,0837	0,0620	0,4559
-----------	--------	--------	--------	--------

### 3. Loteamento

a) registro de loteamento ou des-

membramento urbano ou rural,

além das despesas de publicação

pela imprensa: por lote ou gleba	0,6803	0,1837	0,1360	1,0000
----------------------------------	--------	--------	--------	--------

b) intimação ou notificação, ex-

cluídas as despesas de publicação

de editais	1,7162	0,4633	0,3432	2,5227
------------	--------	--------	--------	--------

### 4. Abertura de Matrícula, a

requerimento de interessado com ato

autônomo	0,1551	0,0419	0,0310	0,2280
----------	--------	--------	--------	--------

### 5. Incorporação e Condomínio

a) registro de incorporação

imobiliária ou de especificação

de condomínio valor do terreno

mais custo global da construção

(artigo 32 Lei federal nº 4.591/64)	0,255%	0,068%	0,051%	0,374%
-------------------------------------	--------	--------	--------	--------

b) registro de convenção de

condomínio, qualquer que seja

o nº de unidades, incluído o valor

das averbações necessárias	0,5170	0,1396	0,1034	0,7600
----------------------------	--------	--------	--------	--------

6. Registro e Averbação relativos

a emissão de debêntures: 20%

(vinte por cento) dos valores

fixados nos itens 1 e 2, respecti-

vamente, quaisquer que sejam

os atos praticados, inclusive even-

tual registro de hipoteca

7. Registro de Pacto Antenupcial	0,1551	0,0419	0,0310	0,2280
----------------------------------	--------	--------	--------	--------

8. Registro no Livro "3"

- quaisquer cédulas	3,25	0,00	0,00	3,25
---------------------	------	------	------	------

9. Registro no Livro "2" de Hipoteca Cedular:

a) de Cédula de Crédito Rural e

quaisquer outras cédulas sem

garantia hipotecária	3,25	0,00	0,00	3,25
----------------------	------	------	------	------

b) das demais cédulas, o mesmo

previsto no item 1

10. Inscrição de Penhora 20% (vinte

por cento) do previsto no item 1

11. Averbações de Cancelamento:

a) Cédula de Crédito Rural 10% (dez

por cento) do previsto no item 8

b) demais cédulas 50%

(cinquenta por cento) do previsto

no item 2

Obs.: Vide Nota Explicativa 7

12. Certidão

a) independente do número de

buscas, pessoas e folhas, com ou

sem filiação 0,6803 0,1837 0,1360 1,0000

b) Negativa de propriedade 0,3089 0,0834 0,0617 0,4540

13. Prenotação de Título

Obs.: Vide Nota Explicativa 8 1,3593 0,3669 0,2711 1,9973

(EM REAL)

1. Registro com valor Ao Ao Carteira das TOTAL

declarado Oficial Estado Serventias

a) até R\$ 502,20 37,00 10,04 7,37 54,41

b) mais de R\$ 502,20 até R\$ 1.255,50 59,34 16,07 11,89 87,30

c) mais de R\$ 1.255,50 até R\$ 2.092,50	106,47	28,79	21,34	156,60
d) mais de R\$ 2.092,50 até R\$ 4.185,00	158,03	42,69	31,64	232,35
e) mais de R\$ 4.185,00 até R\$ 8.370,00	192,18	51,89	38,42	282,49
f) mais de R\$ 8.370,00 até 25.110,00	214,36	57,84	42,85	315,05
g) mais de R\$ 25.110,00 até R\$ 41.850,00	273,53	73,82	54,74	402,09
h) mais de R\$ 41.850,00 até 50.220,00	332,62	89,81	66,54	488,98
i) mais de R\$ 50.220,00 até R\$ 58.590,00	362,17	97,76	72,40	532,33
j) mais de R\$ 58.590,00 até R\$ 66.960,00	391,80	105,80	78,34	575,94
l) mais de R\$ 66.960,00 até R\$ 75.330,00	413,06	111,49	82,61	607,16
m) mais de R\$ 75.330,00 até R\$ 83.700,00	423,69	114,42	84,70	622,81
n) mais de R\$ 83.700,00 até R\$ 167.400,00	469,72	126,81	93,91	690,44
o) mais de R\$ 167.400,00 até R\$ 251.100,00	553,42	149,40	110,65	813,48
p) mais de R\$ 251.100,00 até R\$ 334.800,00	637,12	172,00	127,39	936,52

q) mais de R\$ 334.800,00 até

R\$ 418.500,00      720,82      194,60      144,13      1.059,56

r) mais de R\$ 418.500,00 até

R\$ 20.925.000,00 sobre o que

exceder, mais os seguintes

percentuais, sem qualquer

outro acréscimo... 0,1% 0,027%      0,02%      0,147%

s) acima de R\$ 20.925.000,00

sobre o que exceder, mais os

seguintes percentuais, sem

qualquer outro acréscimo...      0,05%      0,0135%      0,01%      0,0735%

2. Averbação com valor    Ao    Ao    Carteira das      TOTAL

declarado    Oficial Estado      Serventias

a) até R\$ 502,20    13,14    3,60    2,59    19,33

b) mais de R\$ 502,20 até R\$ 1.255,50    19,84    5,36    3,93      29,13

c) mais de R\$ 1.255,50 até R\$ 2.092,50      33,90    9,12      6,78    49,80

d) mais de R\$ 2.092,50 até R\$ 4.185,00      55,16      14,90    11,05    81,11

e) mais de R\$ 4.185,00 até R\$ 8.370,00      70,39      19,00    14,06    103,45

f) mais de R\$ 8.370,00 até 25.110,00    73,49    19,84      14,73    108,06

g) mais de R\$ 25.110,00 até

R\$ 41.850,00      81,86    22,10    16,41    120,36

h) mais de R\$ 41.850,00 até 50.220,00    90,23    24,36      18,08    132,66

i) mais de R\$ 50.220,00 até

R\$ 58.590,00      94,41   25,53   18,92   138,86

j) mais de R\$ 58.590,00 até

R\$ 66.960,00      98,60   26,62   19,75   144,97

l) mais de R\$ 66.960,00 até

R\$ 75.330,00      102,78      27,79   20,59   151,16

m) mais de R\$ 75.330,00 até

R\$ 83.700,00      106,97      28,88   21,43   157,27

n) mais de R\$ 83.700,00 até

R\$ 167.400,00      129,99      35,07   26,03   191,09

o) mais de R\$ 167.400,00 até

R\$ 251.100,00      171,84      46,37   34,40   252,61

p) mais de R\$ 251.100,00 até

R\$ 334.800,00      213,69      57,67   42,77   314,13

q) mais de R\$ 334.800,00 até

R\$ 418.500,00      255,54      68,97   51,14   375,65

r) mais de R\$ 418.500,00 até

R\$ 20.925.000,00 sobre o que

exceder, mais os seguintes

percentuais, sem qualquer outro

acréscimo...   0,05%      0,0135%      0,01%      0,0735%

s) acima de R\$ 20.925.000,00

sobre o que exceder, mais os

seguintes percentuais, sem

qualquer outro acréscimo...	0,01%	0,0027%	0,002%	0,0147%
-----------------------------	-------	---------	--------	---------

2.1. Averbação sem valor

declarado	2,60	0,70	0,52	3,82
-----------	------	------	------	------

3. Loteamento

a) registro de loteamento ou

desmembramento urbano ou rural,

além das despesas de publicação pela

imprensa: por lote ou gleba	5,69	1,54	1,14	8,37
-----------------------------	------	------	------	------

b) intimação ou notificação,

excluídas as despesas de publicação

de editais	14,36	3,88	2,87	21,11
------------	-------	------	------	-------

4. Abertura de Matrícula, a

requerimento de interessado

com ato autônomo	1,30	0,35	0,26	1,91
------------------	------	------	------	------

5. Incorporação e Condomínio

a) registro de incorporação

imobiliária ou de especificação

de condomínio valor do terreno

mais custo global da construção

(artigo 32 Lei federal nº 4.591/64)	0,255%	0,068%	0,051%	0,374%
-------------------------------------	--------	--------	--------	--------

b) registro de convenção de

condomínio, qualquer que seja o

nº de unidades, incluído o valor das

averbações necessárias 4,33 1,17 0,86 6,36

6. Registro e Averbação relativos

a emissão de debêntures: 20%

(vinte por cento) dos valores

fixados nos itens 1 e 2, respec-

tivamente, quaisquer que sejam

os atos praticados, inclusive even-

tual registro de hipoteca

7. Registro de Pacto Antenupcial 1,30 0,35 0,26 1,91

8. Registro no Livro "3"

- quaisquer cédulas 27,20 0,00 0,00 27,20

9. Registro no Livro "2" de Hipoteca

Cedular:

a) de Cédula de Crédito Rural e

quaisquer outras cédulas sem

garantia hipotecária 27,20 0,00 0,00 27,20

b) das demais cédulas, o mesmo

previsto no item 1

10. Inscrição de Penhora 20% (vinte

por cento) do previsto no item 1

11. Averbações de Cancelamento:

a) Cédula de Crédito Rural 10%

(dez por cento) do previsto no item 8

b) demais cédulas 50% (cinquenta

por cento) do previsto no item 2

Obs.: Vide Nota Explicativa 7

## 12. Certidão

a) independente do número de

buscas, pessoas e folhas, com ou

sem filiação 5,69 1,54 1,14 8,37

b) Negativa de propriedade 2,59 0,70 0,52 3,81

## 13. Prenotação de Título

Obs.: Vide Nota Explicativa 8 11,38 3,07 2,27 16,72

## NOTAS EXPLICATIVAS

### REGISTRO DE IMÓVEIS

1. Os preços dos atos constantes desta Tabela incluem o exame de títulos, buscas, indicações reais e pessoais, além da abertura de matrícula, quando esta, segundo a lei, houver de ser elaborada concomitantemente.

2. Registro (Item 1 da Tabela) valor da base de cálculo das custas, emolumentos e contribuições.

2.1. As custas, emolumentos e contribuições pelos atos praticados pelo Oficial de Registro, relativamente ao registro de escrituras e contratos serão calculados sobre um dos seguintes valores, o que for maior:

a) preço ou valor econômico do negócio jurídico declarado pelas partes;

b) valor tributário fixado no lançamento da Prefeitura, quando se tratar de imóvel urbano, ou pelo órgão federal competente, no caso de imóvel rural, convertido em quantidade determinada de Unidades Fiscais do Estado de São Paulo UFESP's, tomando-se por base o valor da UFESP correspondente ao último dia do mês da fixação do valor atribuído ao imóvel.

2.2. Tratando-se de contrato de promessa de venda e compra, o custo do registro será reduzido de setenta por cento e por ocasião do registro da escritura definitiva respectiva os emolumentos cobrados sofrerão um desconto de trinta por cento.

2.3. A base de cálculo com relação a penhora será o valor do bem dado em garantia ou da dívida garantida, prevalecendo o que for de menor valor.

2.4. A base de cálculo com relação à hipoteca, ou penhor será o valor dos bens dados em garantia.

2.5. No registro de hipoteca, penhor ou penhora, quando dois ou mais imóveis forem dados em garantia estejam ou não situados na mesma circunscrição imobiliária, tenham ou não igual valor, a base de cálculo para cobrança, em relação a cada um dos registros será o resultado da divisão do valor apurado conforme critério estabelecido nos itens 2.3. e 2.4. acima, pelo número de imóveis.

2.6. No caso de usufruto, a base de cálculo será a terça parte do valor do imóvel, observado o disposto no subitem 2.1..

2.7. A base de cálculo no registro de contratos de locação com prazo determinado será o valor da soma dos aluguéis mensais. Se o prazo for indeterminado, tomar-se-á o valor da soma de 12 (doze) aluguéis mensais. Quando o contrato contiver cláusula de reajuste considerar-se-á o valor do último aluguel, sem reajuste, multiplicado pelo número de meses.

2.8. Os emolumentos devidos pelo registro de contratos de locação residencial, gozarão de um desconto de cinquenta por cento.

2.9. As custas e emolumentos devidos pelo registro de penhora, efetivada em execução trabalhista, serão pagos a final, pelos valores vigentes à época do pagamento.

3. Sistema financeiro de habitação e loteamentos regularizados ou registrados.

3.1. Os emolumentos terão os respectivos preços reduzidos de metade pelos atos relativos a:

a) aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação, pela Caixa Econômica Federal ou qualquer outra instituição financeira, sendo que a redução será aplicada exclusivamente sobre o valor da parte financiada;

b) contratos particulares de compromissos de venda e compra oriundos de loteamentos regularizados pelas Prefeituras Municipais de conformidade com os artigos 40 e seguintes da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

c) contratos particulares e escrituras públicas de compromisso de venda e compra, não quitados, de lotes isolados de loteamento registrados, desde que seu valor venal não seja superior a 500 (quinhentas) UFESP's e sua área não ultrapasse a 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

4. Órgãos da Administração Pública (direta ou indireta, centralizada ou descentralizada).

4.1. A União, o Estado e Municípios, bem como suas respectivas Autarquias e as Fundações instituídas por lei e por eles mantidas não estão sujeitos ao pagamento de custas, emolumentos e contribuições à Carteira de Previdência das Serventias Não Oficializadas da Justiça do Estado, em quaisquer atos praticados nas serventias notariais e de registros públicos.

5. Averbação (Item 2 da Tabela).

5.1. De regra, considera-se averbação com valor, somente aquela que implicar alteração do valor de contrato, da dívida ou da coisa, já constante do registro, tomando-se, como base de cálculo, o valor acrescido. Se não houver acréscimo de valor, a averbação será considerada sem valor declarado.

5.2. O preço da averbação será calculado, porém com base nos valores tributários aceitos pela Prefeitura ou pelo Órgão Federal competente, respectivamente para o imóvel urbano ou rural, se o valor correspondente à ocorrência, declarado pelo interessado, lhes for inferior.

5.3. Consideram-se sem valor declarado, entre outras, as averbações referentes à mudança da denominação e numeração de prédios, à alteração de destinação ou situação do imóvel, à indisponibilidade, à demolição, ao desmembramento, à abertura de vias e logradouros públicos, ao casamento, separação, divórcio e morte, à alteração de nome por casamento, separação ou divórcio, bem como os cancelamentos de registros e de averbações, salvo as de cancelamento de registro de emissão de debêntures.

5.4. As averbações procedidas de ofício e as concernentes ao transporte de ônus da matrícula não estão sujeitas a pagamento de custas, emolumentos e contribuições.

6. Loteamento (Item 3 da Tabela).

6.1. Os preços do item 3 da Tabela incluem o fornecimento de uma certidão.

6.2. Na transmissão, por qualquer forma, de loteamento, desmembramento ou de remanescente, será devido apenas 1/3 (um terço) dos preços previstos no item 1 da Tabela.

6.3. Ao purgar a mora, o notificado pagará as custas, emolumentos e contribuições previstos no item 3, alínea b da Tabela, para reembolso do notificante.

7. Os atos previstos nos itens 8, 9, alínea a, e 11 não estão sujeitos a pagamentos de custas ao Estado, nem ao recolhimento de contribuição à Carteira de Previdência das Serventias Não Oficializadas da Justiça do Estado.

8. Prenotação de título.

8.1. Caso o título seja reapresentado dentro do prazo de validade, o custo da prenotação será descontado do valor cobrado pelo ato praticado.

8.2. Em caso de devolução do título para cumprimento de exigências, o Cartório somente fará jus ao valor da prenotação se aquela ocorrer até 15 (quinze) dias antes do vencimento do prazo referido no item 8.1. anterior.

9. Os serventuários poderão exigir depósito prévio, nos limites das tabelas, das despesas totais dos atos a serem praticados, fornecendo aos interessados, obrigatoriamente, recibo provisório, com a especificação de todas as parcelas.

10. Os serventuários deverão cotar, em qualquer ato praticado e em toda a peça fornecida aos interessados, o valor total, com especificação das parcelas respectivas, das custas, emolumentos e contribuições, além de qualquer outro pagamento reembolsável.

10.1. Além da cota referida acima, os serventuários darão recibo ao interessado, discriminando as parcelas correspondentes às importâncias recebidas para pagamento de custas, emolumentos, contribuições e outras despesas, colhendo a assinatura do interessado no contra-recibo.

11. Contra a cobrança indevida de custas, emolumentos, contribuições e despesas, poderá o interessado reclamar, por petição, ao Juiz Corregedor Permanente.

12. Sem prejuízo da responsabilidade disciplinar, os serventuários e auxiliares da justiça que dolosamente receberem custas, emolumentos, contribuições e despesas indevidas ou excessivas, ou infringirem as disposições desta tabela, serão punidos com multa de 100 (cem) a 500 (quinhentas) UFESP's imposta de ofício ou a requerimento, pelo Juiz Corregedor Permanente, além da obrigação de restituir em décuplo a importância cobrada em excesso ou indevidamente.

13. Os mandados judiciais extraídos dos feitos onde a parte for beneficiária da gratuidade deverão ser cumpridos independentemente de custas, emolumentos e contribuições, caso assim seja determinado pelo juízo.