

Lei nº 14.382 de 27 de junho de 2022
CONEXÕES IMOBILIÁRIAS
Inovações Legislativas e a Virtualização

João Pedro Lamana Paiva
Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre
Presidente da ANOREG/RS

Considerações Preliminares

- A Medida Provisória n.º 1.085/2021 foi transformada na Lei nº 14.382/2022 em 27 de junho de 2022, com alguns vetos.
- Posteriormente, o Congresso Nacional, em sessão semipresencial do plenário no dia 22 de dezembro de 2022, derrubou cinco vetos da Medida Provisória n.º 1.085, transformada na Lei 14.382/2022, sendo que no Senado foram 64 votos pela derrubada dos vetos, e dois contrários, ao passo que na Câmara o placar foi de 391 a 25.
- O Presidente da República promulgou a derrubada dos vetos em 22/12/2022 (artigo 6º, § 1º, III da Lei 14.382/2022) e em 5/1/2023 (itens do artigo 10 e artigo 11 da Lei 14.382/2022), conforme dispõe o art. 66, § 5º da Constituição Federal, estando os trechos vetados consolidados na Lei e **em plena vigência**.
- Ao discorrer sobre esta Lei, serão demonstradas as novidades contempladas na alteração legislativa, bem como os dispositivos cujos vetos foram derrubados.

Primeiras impressões sobre a Lei 14.382/2022

- **Criação do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP** (aperfeiçoamento do sistema de registro eletrônico já criado pelo art. 37 da Lei nº 11.977/2009), que tem a finalidade de **modernizar e simplificar** os procedimentos relativos aos registros públicos de atos e negócios jurídicos e de incorporações imobiliárias (art. 1º da Lei n.º 14.382/2022).
- Trata da **interconexão** das serventias dos registros públicos e da **interoperabilidade** das bases de dados entre as serventias dos registros públicos e o SERP (art. 3º, incisos I, II e III da Lei n.º 14.382/2022).
- Como novidade há a opção de **consulta às indisponibilidades de bens lançadas no Livro 5 – Indicador Pessoal** (a exemplo do que já é autorizado no RS, por meio de pedido feito pelas Entidades à Corregedoria, o qual foi aceito) e às restrições e gravames de origem legal, convencional ou processual (art. 3º, inciso X, letra “a” e parágrafo 2º da Lei n.º 14.382/2022).
- **Responsabilidade pelo SERP**: compete aos oficiais dos registros públicos promover a implantação e o funcionamento adequado do SERP (art. 4º da Lei n.º 14.382/2022).
- Criação do Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – **FICS**, subvencionado pelos oficiais dos registros públicos, respeitando o disposto no §9º do art.76 da Lei nº 13.465/17. (art. 5º da Lei n.º 14.382/2022).

1º Veto:

- Implementação de **extratos eletrônicos** para registro ou averbação de fatos, atos e negócios jurídicos, a ser disciplinado pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (art. 6º e art. 7º, inciso VIII da Lei n.º 14.382/2022).
- No dia 22/12/2022, foi publicada no Diário Oficial da União a parte vetada relativa ao art. 6º, § 1º, III da Lei nº 14.382/2022, dentre outros dispositivos, dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP).
- De acordo com a publicação, o referido dispositivo passou a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 6º Os oficiais dos registros públicos, quando cabível, receberão dos interessados, por meio do Serp, os extratos eletrônicos para registro ou averbação de fatos, de atos e de negócios jurídicos, nos termos do inciso VIII do caput do art. 7º desta Lei.

§ 1º (...)

III - os extratos eletrônicos relativos a bens imóveis deverão, obrigatoriamente, ser acompanhados do arquivamento da íntegra do instrumento contratual, em cópia simples, exceto se apresentados por tabelião de notas, hipótese em que este arquivará o instrumento contratual em pasta própria.”

- Sobre os arts. 5º e 6º acima mencionados, recomendamos a leitura do artigo intitulado “**SERP - havia uma pedra no caminho**”, de autoria do Quinto Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e Ex-Presidente do **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB)**, **Sérgio Jacomino**. O artigo foi publicado originalmente pelo portal **Migalhas**, tendo sido reproduzido no **Boletim do IRIB** em 10/01/2023. A íntegra do artigo pode ser lida aqui: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registras/379632/serp--havia-uma-pedra-no-caminho> (acesso em 18/01/2023).

Alteração da Lei nº 4.591/64 (art. 10 da Lei nº 14.382/2022)

2º Veto:

- Um item do artigo 10 que determina que ocorra no momento do registro da compra e venda a extinção do "patrimônio de afetação", uma espécie de segregação do bem para que sirva como garantia da conclusão do imóvel (§ 1º do art. 31-E da Lei nº 4.591/64).

3º Veto:

- Outro item do artigo 10, inserido a partir de emenda, mantém regime de tributação diferenciado para os imóveis objetos da extinção do patrimônio de afetação (§ 3º do art. 31-E da Lei nº 4.591/64).

- Os vetos derrubados do artigo 10 relativos à Lei 4.591/64, ao retirar a obrigatoriedade de averbação específica do patrimônio de afetação quando implementadas certas condições, considerando desse implemento decorrer a extinção automática, não impedem que esta seja procedida, desde que assim requerido expressamente pelo incorporador e/ou pelo adquirente, uma vez que o legislador utilizou a expressão “*sem necessidade de averbação*” e, portanto, não vedou essa possibilidade. Tema a ser estudado e refletido pelos operadores do Direito e empresários da construção civil em busca do melhor e mais seguro caminho.

Com essa rejeição, os referidos dispositivos passaram a ter a seguinte redação:

“Art. 31-E.

§ 1º Na hipótese prevista no inciso I do **caput**, uma vez averbada a construção, o registro de cada contrato de compra e venda ou de promessa de venda, acompanhado do respectivo termo de quitação da instituição financiadora da construção, importará na extinção automática do patrimônio de afetação em relação à respectiva unidade, sem necessidade de averbação específica.

(...)

§ 3º A extinção no patrimônio de afetação nas hipóteses do inciso I do **caput** e do § 1º deste artigo não implica a extinção do regime de tributação instituído pelo art. 1º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.

Acerca da extinção do patrimônio de afetação, cito abaixo as duas possibilidades:

➤ **CASO 1 – IMÓVEL VENDIDO - EXTINÇÃO AUTOMÁTICA – SEM AVERBAÇÃO**

Requisitos:

- 1 - OBRA CONCLUÍDA +
- 2 – QUITAÇÃO DA HIPOTECA/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA OBRA +
- 3 - TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE DE UNIDADE AUTÔNOMA.

AÇÃO: **NÃO** averbar, apenas inserir em *observações*, de acordo com o modelo, no ato de registro de transmissão:

OBSERVAÇÕES – Em virtude da averbação da conclusão da construção, da averbação da quitação da garantia e do registro desta transmissão, fica extinto o patrimônio de afetação da AV-..., desta matrícula, nos termos do §1º do artigo 31-E da Lei 4.591/64.

➤ **CASO 2 – IMÓVEL NÃO VENDIDO – CANCELAMENTO POR AVERBAÇÃO**

Requisitos:

- 1 - OBRA CONCLUÍDA +
- 2 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA OBRA +

3 – Declaração que as unidades que ainda estão em nome da incorporadora, não foram negociadas (para casos antigos, aceitar o Requerimento expresso que solicita a cancelamento da afetação).

AÇÕES:

- 1 – AVERBAR CANCELAMENTO DA HIPOTECA/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA OBRA
- 2 – AVERBAR CANCELAMENTO DO PATRIMONIO DE AFETAÇÃO:

MODELO

CANCELAMENTO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Nos termos do instrumento particular que promoveu a extinção integral das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora e em virtude da averbação da conclusão da construção, fica CANCELADO o patrimônio de afetação da AV-|número do patrimônio de afetação|, nos termos do §2º do artigo 31-E da Lei 4.591/64.

- Após a **denúncia da incorporação**, proceder-se-á ao cancelamento do patrimônio de afetação, mediante requerimento... (§4º do artigo 31-E da Lei 4.591/64, incluído pela Lei 14.382/2022).
- Prazo de **dez dias úteis** para apresentar, por escrito, todas as **exigências** que julgarem necessárias ao registro da incorporação, e prazo de **dez dias úteis** para fornecer **certidão** e devolver a segunda via autenticada da documentação (§6º do artigo 32 da Lei 4.591/64, com redação dada pela Lei 14.382/2022).
- O registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais constitui **ato registral único** (§15 do artigo 32, da Lei 4.591/64, incluído pela Lei 14.382/2022).

MODELO DE ATO ÚNICO – RI 1ª Zona de Porto Alegre

R-@REGISTRO/@MATRICULA@REGISTROEXTENSO ("(R-")/@MATRICULAEXTEN

SO), em @ATOPROCOLODATA.-TÍTULO - REGISTRO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO/INSTITUIÇÃO DO

CONDOMÍNIO SOBRE AS FRAÇÕES IDEAIS.-@TODASPARTESRG(QL).-OBJETO DA INCORPORAÇÃO/INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - Nos termos do requerimento |data do requerimento|, instruído com os documentos exigidos pela Lei nº 4.591/64, atualizada pela Lei nº 14.382/2022, procede-se o Registro do Memorial de Incorporação, bem como da Instituição de Condomínio, sobre o imóvel objeto desta matrícula, sujeitando as frações do terreno e respectivas acessões a regime condominial especial, investindo [6201] incorporador[6202] e os futuros adquirentes na faculdade de sua livre disposição ou oneração, independente de anuência dos demais condôminos, conforme segue. **DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO** - O empreendimento denominado "|nome do condomínio|", será composto de |descrição do condomínio <xxx apartamentos e xxxx boxes>|, com as seguintes descrições (INDIVIDUAÇÃO): |inserir a descrição das unidades|. **DEPENDÊNCIAS E COISAS DE USO COMUM E FIM PROVEITOSO DO EDIFÍCIO** - |inserir o texto das dependências e coisas de uso comum|. **DO REGIME DA INCORPORAÇÃO** - |tipo de regime da incorporação adotado|. **PRAZO DE CARÊNCIA** - |especificar se a incorporadora renuncia ou não ao prazo de carência|. **PREÇO GLOBAL DA CONSTRUÇÃO** - @VALORTRANSACAO. **CUSTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS** - |retirar da planilha - quadro IV o custo das unidades|. **CUSTO GLOBAL DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO** - |inserir o custo total das frações ideais|. **CUSTO DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO** - |inserir o custo unitário das frações ideais|. **DOCUMENTOS APRESENTADOS** - [6223] proprietári[6201]/incorporador[6202]exibi[6215] para arquivamento neste Ofício juntamente com o memorial de incorporação, os documentos exigidos pelo artigo 32, da Lei nº 4.591/64 artigos

1.331 a 1.358 do Código Civil, artigo 768, da CNNR/RS e demais disposições legais aplicáveis à espécie.-
CONDIÇÕES - |inserir as certidões positivas se houver, senão inserir o texto<Não constam>|.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número @ATOPROTOCOLO(TRUE), em@ATOPROTOCOLODATA.-

Porto Alegre, ___ de _____ de 2023.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):_____.-

EMOLUMENTOS - @EMOLNA. Selo de Fiscalização @SELOSSIMPLIFICADO –

CONTINUANDO COM AS NOVIDADES DA LEI:

- Revogação da necessidade de apresentação do atestado de idoneidade financeira do incorporador.
- Previsão de revalidação da incorporação, enquanto não concretizada a obra (a cada cento e oitenta dias), nos termos do artigo 33 da **Lei 4.591/64**, com redação dada pela Lei 14.382/2022.
- Habite-se e Construção, de acordo com os artigos 44 e 50 da Lei 4.591/64.
- Artigo 68 da Lei 4.591/64, com redação dada pela Lei 14.382/2022:
- Atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas promovidas por uma das pessoas indicadas no art. 31 da Lei 4.591/64 ou art.2º-A da Lei 6.766/79 caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído.
- Acesso a bases de dados de identificação: para verificação da identidade dos usuários dos registros públicos poderão ser acessadas as bases cadastrais da União, em especial da Receita Federal do Brasil, conforme convênio a ser firmado, observado disposto na LGPD (Art. 9º da Lei n.º 14.382/2022).

Alteração da Lei nº 6.015/73 - LRP (art. 11, da Lei 14.382/2022)

- Previsão de os registros serem escriturados, publicizados e conservados em **meio eletrônico**.
- **Alteração dos prazos**, bem como da **forma de contagem**, que será feita em **dias úteis**. Exceção: “exceto nos casos **previstos em lei** e naqueles contados em meses e anos”

Lei 6.015/73

“Art. 9º

§ 1º 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.

§ 2º Para fins do disposto no § 1º, consideram-se:

I - dias úteis - aqueles em que houver expediente; e

II - horas úteis - as horas regulamentares do expediente.

§ 3º A **contagem** dos prazos nos registros públicos observará os critérios estabelecidos na **legislação processual civil**. ”

- Aceitação de **assinatura avançada** (fora do ICP-Brasil) e não somente **qualificada** (§1º do art. 17 da LRP).
- Quando realizados por meio da internet. **Depende** de ato da Corregedoria Nacional (“§2º - Ato da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça poderá estabelecer hipóteses de uso de assinatura avançada em atos envolvendo imóveis”).
- **Dispensa** expressa da **materialização** (impressão física) de certidão eletrônica (art. 19, parágrafo 5º, da LRP). Deverá ser regulamentada pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.
- Emissão de certidões eletrônicas relativas a atos registrados em **outra serventia**, por meio do Sistema Eletrônico dos registros públicos – SERP, a ser regulamentado pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça
- Criação da certidão da situação jurídica atualizada do imóvel, que 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”. Artigo 17, §9º, LRP.

Modelos de Certidões Negativa e Positiva



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 - 12º andar
Centro Histórico - Porto Alegre/RS - CEP: 90.010-050
http://www.lamapaiva.com.br - tel./fax (51) 3221-8747
João Pedro Lamana Paiva - Registrador

Folha(s) 1/1

CERTIDÃO NEGATIVA DA SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL

CERTIFICO, a pedido de parte interessada e em conformidade com o disposto no §9º, artigo 19 da Lei nº 6.015/73, incluído pela Medida Provisória n.º 1085 de 27 de dezembro de 2021, que revendo os livros deste Ofício, desde o dia de sua instalação (5-7-1865) até a presente data, referente a situação jurídica do imóvel relativo a(o) **APARTAMENTO NÚMERO 000** do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL XXXXXXXX, situado na Rua Xxxxxx Xxxxxxx número 000, cabendo-lhe a fração ideal de **0,032561** do terreno matriculado sob o número **000.000**, do Livro 2-Registro Geral desta Circunscrição Registral, de propriedade de **FULANO DE TAL**, com CPF/MF sob o número 000.000.000-00, e sua esposa **FULANA DE TAL**, com CPF/MF sob o número 000.000.000-00, casados pelo regime de comunhão "universal" de bens, na vigência da Lei 6.515/77, não possui outros direitos, ônus e restrições, bem como ordens de indisponibilidades de bens recebidas a partir de 13/11/2014, início do funcionamento da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, nos termos do Provimento nº 39/2014-CNJ. NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. -

Porto Alegre, 17 de janeiro de 2023, às 09:51:31.

Registrador/Substituto/Escrevente Autorizado(a)

Emol: R\$XX,XX - rbr
Certidão Matricula 202.001 - 1 página: R\$XX,XX (000.00.0000000.00000=R\$XX,XX)
Busca(s) em livros e arquivos: R\$XX,XX (000.00.0000000.00000=R\$XX,XX)
Processamento eletrônico de dados: R\$XX,XX (000.00.0000000.00000=R\$XX,XX)

@IMAGEMQRCODETJ(1913795,T)
(QR CODE)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 - 12º andar
Centro Histórico - Porto Alegre/RS - CEP: 90.010-050
http://www.lam.anapalva.com.br - tel./fax (51) 3221-8747
João Pedro Lamana Palva - Registrador

Folha(s) 1/1

CERTIDÃO POSITIVA DA SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL

CERTIFICO, a pedido de parte interessada e em conformidade com o disposto no §9º, artigo 19 da Lei nº 6.015/73, incluído pela Medida Provisória nº 1085 de 27 de dezembro de 2021, que revendo os livros deste Ofício, desde o dia de sua instalação (5-7-1865) até a presente data, referente a situação jurídica do imóvel relativo a(o) **APARTAMENTO NÚMERO 000** do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL XXXXXX, situado na Rua Xxxxx Xxxxxx número 000, cabendo-lhe a fração ideal de **0,032561** do terreno matriculado sob o número **000.000**, do Livro 2-Registro Geral desta Circunscrição Registral, de propriedade de **FULANO DE TAL**, com CPF/MF sob o número 000.000.000-00, e sua esposa **FULANA DE TAL**, com CPF/MF sob o número 000.000.000-00, casados pelo regime de comunhão "universal" de bens, na vigência da Lei 6.515/77, encontra-se **HIPOTECADO** a(o) **(NOME DO CREDOR)**, com CNPJ sob o número 00.000.000/0001-00, conforme **R-0/000.000**, e **PENHORADO** conforme **AV-0/000.000**, processo n.º **(NÚMERO DO PROCESSO)**, não possuindo outros direitos, ônus e restrições, bem como ordens de indisponibilidades de bens recebidas a partir de 13/11/2014, início do funcionamento da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, nos termos do Provimento nº 39/2014-CNJ. NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. -

Porto Alegre, 17 de janeiro de 2023, às 09:51:31.

Registrador/Substituto/Escrevente Autorizado(a)

Emol: R\$XX,XX - rbr
Certidão Matrícula 202.001 - 1 página: R\$XX,XX (000.00.0000000.00000=R\$XX,XX)
Busca(s) em livros e arquivos: R\$XX,XX (000.00.0000000.00000=R\$XX,XX)
Processamento eletrônico de dados: R\$XX,XX (000.00.0000000.00000=R\$XX,XX)

@IMAGEMQRCODETJ(1913790,T)
(QR CODE)

NOVOS PRAZOS PARA A EXPEDIÇÃO DAS CERTIDÕES:

- **Alteração do prazo de emissão de certidões (parágrafo 10, do art. 19, da LRP).**

ATENÇÃO: Não alterado o caput, ou seja, as **certidões físicas** continuam com o **mesmo prazo**.

§ 10. As certidões do registro de imóveis... serão emitidas nos seguintes **prazos máximos**, contados a partir do pagamento dos emolumentos :

- I - **quatro horas**, para a **certidão de inteiro teor da matrícula ou do livro auxiliar**, em meio eletrônico, requerida no horário de expediente, desde que fornecido pelo usuário o respectivo número;
- II - **um dia**, para a **certidão da situação jurídica atualizada do imóvel**; e
- III - **cinco dias**, para a **certidão de transcrições** e para os **demais casos**.

- **Certidão de inteiro teor** servirá para “comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, **independentemente de certificação específica pelo oficial**” (parágrafo 11, do art. 19, da LRP).
- Entretanto, **não** foram revogados os artigos da Lei nº 7.433/85 e do Decreto 93.240/86.
- Assim, ainda será necessária a apresentação de **negativa de ônus e ações...** nos casos previstos para **lavratura de escrituras**? De acordo com o art. 1º, §2º da Lei 7.433/85 parece-me que sim, pois não foi revogado, mas a tendência é a não exigência. De outro lado, se fosse Tabelião, continuaria exigindo.

DO REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS
Novidades inseridas pelo artigo 12 da Lei 14.382/2022
(a qual vetou algumas alterações que haviam na MP 1085)

ARTIGOS DA MP 1085 MANTIDOS PELA LEI 14.382/2022

- Parágrafo único do artigo 33 da Lei 6.015, com nova redação determinada pela Lei 14.382/2022: *“No Cartório do 1º Ofício ou da 1ª subdivisão judiciária haverá, em cada comarca, outro livro para inscrição dos demais atos relativos ao estado civil, designado sob a letra ‘E’”.*
- Possibilidade de franquia pelos órgãos do Poder Executivo e do Poder Judiciário detentores de bases biométricas ao oficial de registro civil das pessoas naturais acesso as bases para conferência para fins de registro tardio (**Art. 46, §6º da LRP**).
 - Instalação de unidade interligada em estabelecimento público ou privado de saúde para recepção e remessa de dados, lavratura de registro de nascimento e emissão da respectiva certidão, mediante convênio firmado entre o registro civil das pessoas naturais e o Município. (Art.54, §5º)
- Relevantíssimas questões envolvendo alterações referentes ao nome de acordo com os artigos 55, 56, 57.
 - Possibilidade de inclusão de sobrenome do companheiro, aos conviventes em união estável devidamente registrada do RCPN. Havendo a possibilidade de retorno ao nome de solteiro com a averbação da extinção da união estável (art.57, §2º e 3º-A).
 - Demais alterações, ver a Lei 14.382/2022.

DO REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
E
DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Novidades inseridas no artigo 116 da MP 1.085/2021 que deu nova redação ao artigo

- Criação dos **Livros A e B** do Registro Civil das Pessoas Jurídicas (artigo 116, da LRP): prazo para implementação??? Não foi estabelecido pela MP, tampouco pela Lei 14.382/2022.

- Previsão de **registro facultativo** no RTD para conservação de documentos ou conjunto de documentos de que trata o inciso VII do **caput** do art. 127, terá finalidade de arquivamento de conteúdo e data, **não** gerando efeitos em relação a terceiros e não poderá servir como instrumento para cobrança de dívidas. O **acesso (publicidade) é restrito** ao requerente (artigo 127-A, da LRP, incluído pela Lei 14.382/2022.).
- **Dispensa** do reconhecimento de firma no **registro de títulos e documentos**, cabendo exclusivamente ao apresentante a responsabilidade pela autenticidade das assinaturas constantes em documento particular.
- Demais alterações ver a Lei 14.382/2022.

REGISTRO DE IMÓVEIS

Continuação das inovações legislativas

- **Inovações** no rol de títulos do art. 167, I (**18, 30, 44, 45 e 46**), inserindo a promessa de permuta, dentre outros, e II (**8, 21 e 30 nova redação; 34, 35 e 36 novos atos**), da LRP, inserindo a existência dos penhores previstos no art. 178, dentre outros.
- Todos os atos serão efetuados na serventia de situação do imóvel, sendo que as averbações serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro referente, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição. (art. 169, I)
- **Nova sistemática** de registro para imóveis localizados em **mais de uma circunscrição** (art. 169 da LRP).
- Nova redação dada ao inciso I do art. 169 da LRP:

Art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e serão **efetuados** na serventia da **situação do imóvel**, observado o seguinte...

I- as averbações serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição, observado o disposto no inciso I do §1º e no §18 do art. 176 desta Lei;

- **Alteração** do art. 176, da LRP: questões sobre abertura de matrícula (elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, etc)

Art. 176....

§ 1º

I- cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula;

AVERBAÇÕES NA ORIGEM

Art.176

...

§18 - Quando se tratar de transcrição que não possua todos os requisitos para a abertura de matrícula, admitir-se-á que se façam na circunscrição de origem, à margem do título, as averbações necessárias.

- **Alteração (protocolo) dos prazos de qualificação e registro:**

Art. 188. Protocolizado o título, se procederá ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de **dez dias**, contado da data do protocolo, **salvo** nos casos previstos no § 1º e nos art. 189 a art. 192.
Ver parágrafos e incisos.

- **NOVIDADE: devolução de todos os títulos apresentados (alteração do artigo 194 da LRP):**

“Art. 194. Os títulos físicos serão digitalizados, devolvidos aos apresentantes e mantidos exclusivamente em arquivo digital, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.”

- **Alteração do procedimento de dúvida pela Lei 14.382/2022 (art. 198, LRP):**

Art. 198. Se houver exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que:

V - O interessado possa satisfazê-la; ou

VI – Caso não se conforme ou não seja possível cumprir a exigência, o interessado requeira que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la.

§ 1º O procedimento da dúvida observará o seguinte:

I - No Protocolo, o oficial anotarà à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - Após certificar a prenotação e a suscitação da dúvida no título, o oficial rubricará todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de quinze dias; e

IV - Certificado o cumprimento do disposto no inciso III, serão remetidos eletronicamente ao juízo competente as razões da dúvida e o título.

§ 2º A inobservância ao disposto neste artigo ensejará a aplicação das penas previstas no art. 32 da Lei nº 8.935, de 1994, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

- **Alteração da vigência do protocolo incluída pela Lei 14.382/2022:**

“Art. 205. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos **vinte dias da data do seu lançamento no Protocolo**, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.

Parágrafo único. Nos procedimentos de **regularização fundiária de interesse social**, os efeitos da prenotação cessarão decorridos **quarenta dias de seu lançamento no protocolo.**”

- **Alteração do modo de pagamento de emolumentos e devolução incluída pela Lei 14.382/2022:**

Art. 206-A. Quando o título for apresentado para prenotação, o usuário poderá optar:

I - Pelo **depósito do pagamento antecipado** dos emolumentos e das custas; ou

II - Pelo **recolhimento do valor da prenotação e depósito posterior do pagamento do valor restante**, no prazo de **cinco dias**, contado da data da análise pelo oficial que concluir pela aptidão para registro.

§ 1º Os efeitos da prenotação serão mantidos durante o prazo de que trata o inciso II do *caput* deste artigo.

§ 2º Efetuado o depósito, os procedimentos registrares serão finalizados com realização dos atos solicitados e a expedição da respectiva certidão.

§ 3º Fica autorizada a **devolução** do título apto para registro, em caso de não efetivação do pagamento no prazo previsto no **caput**, caso em que o apresentante perderá o valor da prenotação”.

- Com relação as retificações de averbação e registro, o art. **213** sofreu algumas alterações no tocante aos representantes do condomínio geral e edifício, bem como daqueles que não se incluem como confrontantes. **Ver artigo 213, §10.**
- Nova redação ao §10, do art. 216-A que trata da impugnação ao pedido de reconhecimento de usucapião extrajudicial.

NOVIDADE: ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

- Criação do art. **216-B** que trata da possibilidade de efetivação extrajudicial de **adjudicação compulsória** de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão, que será processada no RI da situação do imóvel.

4º Veto

- O Presidente da República havia vetado o inciso III do § 1º e o §2º do artigo 216-B introduzidos na Lei 6.015/73 pelo artigo 11 da Lei nº 14.382/2022, que se referiam a ata notarial, a dispensa do registro do título anterior e a comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor. Porém, em Sessão Conjunta realizada em 22/12/2022 o Congresso Nacional rejeitou estes vetos, passando a Lei a dispor o quanto previa a MP 1085/2021, pois em 5/1/2023 o Presidente da República promulgou a derrubada deste veto, segundo o rito do art. 66, § 5º da Constituição Federal, estando os trechos vetados consolidados na Lei e **em plena vigência.**
- No artigo 11 voltou a vigorar a exigência de ata notarial lavrada por Tabelião de Notas nos pedidos de adjudicação compulsória extrajudicial do imóvel (inciso III do §1º do artigo 216-B da Lei 6.015/73).
- Quanto aos vetos derrubados do artigo 11, pode-se afirmar que modificam positivamente a adjudicação compulsória extrajudicial, pois trazem de volta para o procedimento a necessária figura do Tabelião de Notas, o qual exerce a atividade mais afeita à verificação das questões envolvendo o negócio jurídico de promessa de compra e venda que o requerente pretende efetivar ou, em não sendo possível, adjudicar compulsoriamente seu objeto. A participação do Tabelião não será mera formalidade, mas, muito pelo contrário, servirá para gerar mais segurança e regularidade ao procedimento, agregando a ele o olhar cauteloso acerca da possibilidade ou não de aplicação do instituto, visando a conformação do caso concreto ao título que servirá para integrar o pedido de regularização, de modo similar ao que hoje já ocorre com a usucapião extrajudicial (art. 216-A, I da Lei nº 6.015/73).
- Em uma análise preliminar pode-se dizer que a disciplina do inciso III do §1º do artigo 216-B da Lei 6.015/73, quando conjugada ao inciso II do mesmo dispositivo legal, fará com que o procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial inicie no Registro de Imóveis com o respectivo requerimento (petição inicial) contendo o pedido de notificação extrajudicial dirigida a quem deve outorgar a escritura pública para que assim o faça. Passados os 15 dias úteis sem manifestação do notificado, tal ocorrência será certificada pelo Registrador a fim de que o interessado possa adotar a providência prevista no inciso III do §1º do artigo 216-A, ou seja, para que se dirija a um Tabelionato de Notas a fim de lavrar a ata notarial.

5º Veto

- No mesmo artigo 11 foi mantido o dispositivo que dispensa o prévio registro da promessa de compra e venda ou de cessão e da comprovação da regularidade fiscal do vendedor para a adjudicação compulsória extrajudicial (§2º do artigo 216-B da Lei 6.015/73).

Após a derrubada dos vetos, o artigo 216-B da Lei dos Registros Públicos passou a vigorar com a seguinte redação:

Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo.

§ 1º São legitimados a requerer a adjudicação o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado, e o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso;

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;

III - ata notarial lavrada por tabelião de notas, atestando a posse do requerente; a prova do adimplemento da obrigação do promissário comprador, conferindo-lhe a pretensão de adquirir a propriedade do imóvel; e, a regular constituição em mora do promitente vendedor;

IV - certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação;

V - comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);

VI - procuração com poderes específicos.

§2º A prova da constituição em mora prevista no inciso I se dará mediante a efetivação de notificação extrajudicial pelo Registro de Títulos e Documentos, com certificação da entrega do pedido concedendo prazo suficiente para a outorga do título definitivo visando à transmissão da propriedade.

§ 3º À vista dos documentos a que se refere o § 1º deste artigo, o oficial do registro de imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador, servindo de título a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão. ”

IMPORTANTE:

- Para que seja possível a adjudicação compulsória extrajudicial é necessária que a promessa contenha os **elementos essenciais do negócio jurídico** (partes, objeto e preço), tenha sido firmada em caráter irrevogável (art.1.417 do CC) e haja comprovação da quitação das obrigações.

É necessária a prova da quitação das obrigações?

A quitação da promessa não constou do artigo 216-B.

- Está implícito dentro do sistema, presumindo o cumprimento das obrigações.
- Ninguém pode exigir o cumprimento de uma prestação se não honrou a sua obrigação.
- Não encontro nada acerca da prova da quitação do promitente comprador no artigo referido, mas ela decorre do próprio sistema e, SMJ, deverá ser solicitada pelo Registro de Imóveis.

DA CIRCUNSCRIÇÃO E DO REGISTRO

Art. 216-B

...

§ 3º À vista dos documentos a que se refere o § 1º deste artigo, o oficial do registro de imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador, servindo de título a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão.

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA OU USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL?

- Importante ressaltar que a adjudicação compulsória extrajudicial difere da usucapião extrajudicial porque naquela há necessidade do pagamento do preço e na usucapião extrajudicial há necessidade de prova da posse.

Enfim: muitas são as questões que deverão ser analisadas sob a nova ótica do procedimento que a derrubada dos vetos proporcionou, estudo este já em andamento no Registro de Imóveis da 1ª Zona de POA para auxiliar os usuários que têm interesse em utilizar tal procedimento. Em breve novas orientações estarão disponíveis no site.

Prática de ato com base em título anteriormente registrado

- **Autorização** da prática de ato com base em **título físico** que tenha sido **registrado, digitalizado ou armazenado**, inclusive em **outra serventia**, sendo dispensada a reapresentação e bastando referência a ele ou a apresentação de certidão (inclusão do §4º do art. 221 da LRP, pela Lei 14.382/2022).

Art. 237-A

- Após o parcelamento do solo, loteamento ou desmembramento e da incorporação imobiliária, de condomínio edilício ou de condomínio de lotes, até que tenha sido averbada a conclusão das obras de infraestrutura, as averbações e os registros serão realizados na matrícula de origem do imóvel e replicados sem custo adicional, em cada uma das matrículas eventualmente abertas.

Alteração no Art. 246, da LRP

- **Valorização do princípio da concentração**, introduzido pela Lei nº 13.097/15.
- **Art. 246.** Além dos casos expressamente indicados no inciso II do **caput** do art. 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro **ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel.**

Art. 251-A

- Criação do cancelamento do registro de compromisso de compra e venda de imóvel, em caso de falta de pagamento e disciplina o procedimento de cobrança extrajudicial, caso haja atraso na prestação.

Art.290-A

Art. 290-A

...

IV – o registro do título de transferência do direito real de propriedade ou de outro direito ao beneficiário de projetos de assentamento rurais promovidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) com base nas Leis nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, e 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, ou em outra lei posterior com finalidade similar.

Alteração da Lei nº 6.766/79 (art. 12 da Lei 14.382/2022)

- **Diminuição** do prazo das certidões: **cinco** anos para as certidões dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador; e **dez** anos, para as certidões de ações cíveis e penais relativas ao loteador.
- Apresentação de **certidão da situação jurídica atualizada** do imóvel, prevista letra “c”, inciso IV do art. 18: **será em substituição à negativa de ônus?**

Alteração da Lei nº 8.935/94 (art. 13 da Lei 14.382/2022)

- Admissão do **pagamento de emolumentos por meios eletrônicos**, a critério do usuário, inclusive **mediante parcelamento**:

Art. 13. A Lei nº 8.935, de 1994, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 30 ...

...

XIV - observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente; e

XV - admitir pagamento dos emolumentos, das custas e das despesas por meios eletrônicos, a critério do usuário, inclusive mediante parcelamento.”

OBS.: ver **Provimento 127/2022** do CNJ.

Alteração do Código Civil - Lei nº 10.406/02 (art. 14 da Lei 14.382/2022):

- Possibilidade de realização de **assembleias das pessoas jurídicas de direito privado por meios eletrônicos**, inclusive para os fins do disposto no art. 59, respeitados os direitos previstos de participação e de manifestação .
- Possibilidade de **utilizar o endereço do empresário individual** ou de **um dos sócios da sociedade empresária** (quando o local da empresa for **virtual**).
- Aplicabilidade da Lei nº 4.591/64 ao Condomínio de Lotes.

Alteração da Lei nº 11.977/09 (art. 15 da Lei 14.382/2022):

- Previsão para a **implementação e funcionamento** do **SERP**.

Alteração da Lei nº 13.097/15 (art. 16 da Lei 14.382/2022):

- Incisos do art. 54 que foram **alterados**:

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de que a **execução foi admitida pelo juiz** ou de fase de cumprimento de sentença, **procedendo-se nos termos da previstos no art. 828 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil;**

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, **nos termos do disposto no inciso IV do caput do art. 792 da Lei nº 13.105, de 2015 - Código de Processo Civil.**

- Parágrafos do art. 54 que foram **incluídos**:

§ 1º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos art. 129 e art. 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

§ 2º Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real:

I - a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985; e

II - a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais.

- Como se vê, **não será exigida** a obtenção de quaisquer documentos ou certidões além dos previstos na Lei nº 7.433/85, bem como a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais, conferindo mais força e valor ao **princípio da concentração**.

Alteração da Lei nº 13.465/17 (art. 17 da Lei 14.382/2022):

- Procedimento administrativo e atos de registro decorrentes da **Reurb** serão feitos por **meio eletrônico**

Observa-se que o prazo de validade da prenotação é de 40 dias úteis, conforme prevê o parágrafo único do art. 205 da Lei nº 6.015/73, cuja redação segue:

“Art. 205. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 20 (vinte) dias da data do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.

Parágrafo único. Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos 40 (quarenta) dias de seu lançamento no Protocolo.” (NR)

- **Disposições transitórias**

Art. 18. A data final do cronograma previsto no inciso II do caput do art. 7º não poderá ultrapassar **31 de janeiro de 2023**.

Art. 19. O disposto no art. 206-A da Lei nº 6.015, de 1973, deverá ser implementado, em todo o território nacional, no prazo de cento e cinquenta dias, contado da data de entrada em vigor **da Lei 14.382/2022**

Como se percebe, muitas foram as inovações trazidas pela Lei 14.382/2022 aos Serviços Extrajudiciais, especialmente aos Registros Públicos, com a interoperabilidade e a virtualização dos atos, bem como com a criação de novos mecanismos para o aperfeiçoamento e simplificação do sistema em benefício dos usuários.

Porto Alegre-RS/Janeiro/2023.