A LEI Nº 14.382/2022 E SEUS REFLEXOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª EDIÇÃO

ORGANIZAÇÃO

CAROLINE FELIZ SARRAF FERRI E JANNICE AMÓRAS MONTEIRO

AUTORES

ALEXANDRE GOMES DE PINHO
ANA CRISTINA DE SOUZA MAIA
CAROLINE FELIZ SARRAF FERRI
CALEB MATHEUS RIBEIRO DE MIRANDA
FÁBIO RIBEIRO DOS SANTOS
JANNICE AMÓRAS MONTEIRO
JEAN KARLO WOICIECHOSKI MALLMANN
LUCIANO DIAS BICALHO CAMARGOS
LUIZ RODRIGO LEMMI
PEDRO ITALO DA COSTA BACELAR
RUBIA MARA OLIVEIRA CASTRO GIRÃO
SERGIO ÁVILA DORIA MARTINS

EDIÇÃO

FÁBIO FUZARI

ISBN: 978-85-99029-21-3

CBL

9 788599 029213

DESENVOLVIMENTO

IRIB
Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Registro de Imóveis do Brasil

Este e-book é um instrumento acessório de auxílio e suporte às atividades registrais. O seu conteúdo não substitui a pessoal e indelegável competência legal para examinar, qualificar e imperar, de modo singular, a prática do ato de registro ou de sua denegação. Tal mister, a cargo do profissional do Direito que é o Registrador Imobiliário, é pessoal e inafastável.

Os autores se eximem de qualquer responsabilidade, direta ou indireta, pela tomada de decisão que incumbe exclusivamente ao Registrador na prática de seus atos de ofício.

Diagramação e revisão:

Prefácio Comunicação | 31 3292 8660 | www.prefacio.com.br

Jornalista responsável: Ana Luiza Purri RJP 05523/MG

Foto da capa: Rebeca Zocratto (arte)

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

A Lei n. 14.382/2022 e seus reflexos no registro de imóveis [livro eletrônico] / [organização Caroline Feliz Sarraf Ferri, Jannice Amóras]. -- São Paulo : IRIB - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2022. PDF

Vários autores.
Bibliografia.
ISBN 978-85-99029-21-3

1. Registro de omóveis 2. Registro de imóveis - Brasil 3. Registro de imóveis - Leis e legislação - Brasil I. Ferri, Caroline Feliz Sarraf. II. Monteiro, Jannice Amóras.

22-129539 CDU-347.235.11(81)

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Registro de imóveis : Direito civil 347.235.11(81)

Cibele Maria Dias - Bibliotecária - CRB-8/9427

Apresentação

Caras e caros colegas,

A promulgação da Lei Federal nº 14.382/22 é um dos grandes marcos legais da história recente do Registro de Imóveis. Trata-se de uma legislação com viés desburocratizante, com inovações nos institutos imobiliários e que trouxe a implementação de medidas voltadas à melhoria do ambiente de negócios.

Foram dois anos de constante diálogo dos Registros Públicos com a Secretaria de Política Econômica – SPE do Ministério da Economia, a Construção Civil, as Incorporadoras Imobiliárias, o Mercado de Crédito Imobiliário e mais de 40 entidades da sociedade civil, por meio do Grupo de Trabalho chamado IMK-5 (Iniciativa de Mercado de Capitais).

Desde a edição da Medida Provisória nº 1.085/21 e sua posterior tramitação no Congresso Nacional, presenciamos um novo capítulo no direito real brasileiro, com a construção de um consorciamento social pautado na promoção de importantes avanços, no fortalecimento do Registro de Imóveis e no desenvolvimento do mercado imobiliário.

Cita-se como exemplo a melhoria do Brasil no ranking do Doing Business do Banco Mundial, além da tecnologia que o Registro de Imóveis vem desenvolvendo como o aprimoramento do SAEC, SREI, e-Protocolo, Editais Eletrônicos, RIJUD, Mapa Georreferenciado do Registro de Imóveis, dentre outras, por meio da conjugação de esforços do ONR, RIB, IRIB, ARISP, além de outras entidades registrais.

Dentre os diplomas alterados pela novel legislação, tivemos mudanças significativas nas Leis nº 4.591/64 e nº 6.015/73. Foram apresentados também novos institutos extrajudiciais para dar maior celeridade aos atos jurídicos da área imobiliária.

Assim, na presente publicação, reunimos um time de especialistas para pensar como se dará a aplicação das novas normas no dia a dia das unidades de Registro de Imóveis. São tratadas, por exemplo, as questões da adaptação ao sistema eletrônico – com as assinaturas, certidões, extratos e arquivos digitais –; da vigência dos novos prazos; do regime de postergação de emolumentos; das hipóteses de averbação; da adjudicação compulsória, entre outros dispositivos.

Dado o impacto das mudanças propostas, esperamos que nossa iniciativa seja pertinente para auxiliar os registradores de imóveis nessa jornada de entendimento da nova legislação.

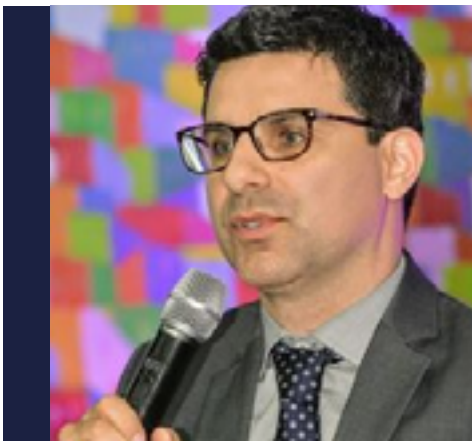
Boa leitura!

São Paulo, 1º de novembro de 2022

Flaviano Galhardo

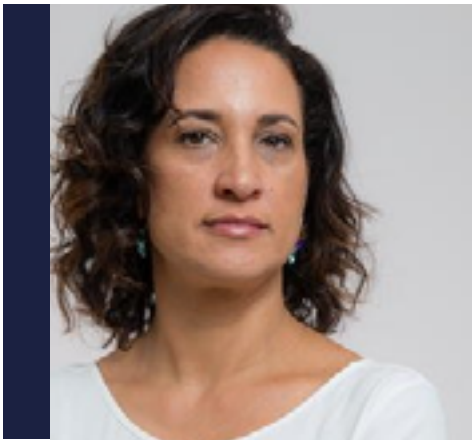
Presidente do Registro de Imóveis do Brasil (RIB)

Currículos



Alexandre Gomes de Pinho

Registrador de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas no Estado de São Paulo (SP). Membro da CPRI–IRIB. Mestre em Direito pela Universidade de Coimbra.



Ana Cristina de Souza Maia

Oficiala de Registro de Imóveis na comarca de Mariana (MG). Presidente do Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais e da Comissão de Regularização Fundiária do IBRADIM. Palestrante e professora de Direito Registral Imobiliário e Regularização Fundiária.



Caroline Feliz Sarraf Ferri

Doutoranda em Direito. Mestre em Direito pela Universidade Federal do Paraná. Especialista em Direito Civil, Direito Notarial e Registral e Direito Registral Imobiliário. Oficiala do 1º Registro de Imóveis de Londrina (PR). Professora universitária. Diretora de Comunicação do Registro de Imóveis do Brasil. Membro da Comissão de Pensamento Registral Imobiliário do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB). Vice-presidente pelo Estado do Paraná do IRIB.



Caleb Matheus Ribeiro de Miranda

Oficial do Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas em São Vicente (SP). Mestre em Direito da Saúde e pós-graduado em Direito Civil e em Direito Notarial e Registral.



Fábio Fuzari

Assistente Jurídico do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), coordenador de Conhecimento e Informação do IRIB e Editor do Boletim do IRIB. Advogado formado pela Universidade São Francisco (campus Pari/São Paulo). Bacharel em Ciências da Computação pela UNINOVE. Pós-Graduado em Direito Notarial e Registral pela Faculdade IBMEC São Paulo e Instituto Damásio de Direito.



Fábio Ribeiro dos Santos

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Campos do Jordão – SP. Doutor e Mestre em Direito do Estado pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (área de concentração Direito Urbanístico e Ambiental).



Jannice Amóras Monteiro

Graduada em Direito e em Administração do Comércio Exterior pela Universidade Federal do Pará e Centro Universitário do Pará, respectivamente. Pós-graduada em Contratos Internacionais, na Pontifícia Universidade Católica (PUC-SP), e Direito e Economia das Relações Comerciais Internacionais, na Fundação Getúlio Vargas (FGV-SP). Mestra em Direito das Relações Sociais – área de concentração: Direito Internacional, pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), sendo aprovada com nota máxima. Doutora em Direito Internacional Privado pela Universidade de São Paulo (USP). Registradora de Imóveis. Mestranda no Programa de Pós-graduação em Cidades Inteligentes e Sustentáveis pela Uninove.



Jean Karlo Woiciechoski Mallmann

Oficial de Registro do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Bom Jesus da Lapa (BA). Mestre em Direito e Mestre em Direito das Relações Internacionais. Especialista em Direito Notarial e Registral, Constitucional, Tributário e Processual Civil. Professor de graduação da Faculdade Pitágoras e de pós-graduação da Faculdade Baiana de Direito, do Complexo Educacional Renato Saraiva (CERS) e da Escola Nacional dos Notários e Registradores (ENNOR). Diretor de Reurb da Associação dos Registradores de Imóveis da Bahia (ARIBA), Vice-presidente do Instituto Baiano de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas (IBATDPJ), ex-Diretor de Registro de Imóveis da Associação dos Notários e Registradores do Estado da Bahia (ANOREG-BA) e membro da Comissão do Pensamento Registral do Instituto dos Registradores de Imóveis do Brasil (CPRI/IRIB). Autor de livros e artigos jurídicos.



Luciano Dias Bicalho Camargos

Oficial de Registro de Imóveis em Vespasiano (MG). Mestre e doutor em Direito Tributário pela UFMG. Vice-presidente do CORI-MG. Diretor (MG) do IRIB e membro da CPRI.



Luiz Rodrigo Lemmi

Graduado em direito pela USP, especialista em direito dos contratos pelo Centro de Extensão Universitária de São Paulo e em Direito Registral pelo Instituto Damásio. Doutorando pela UNINOVE, oficial do 2º Registro de Imóveis de Marília (SP).



Pedro Ítalo da Costa Bacelar

Oficial de Registro de Imóveis na Comarca de Capim Grosso (BA). Especialista em Direito Imobiliário pela Escola Paulista de Direito. Membro da Comissão do Pensamento Registral Imobiliário do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (CPRI–IRIB). Diretor Acadêmico da Associação de Registradores de Imóveis da Bahia (ARIBA).



Rubia Mara Oliveira Castro Girão

Mestre em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC–SP). Especialista em Direito do Agronegócio pela Fundação Escola Superior do Ministério Público de Mato Grosso. Especialista em Direito Notarial e Registral pela Faculdade Arthur Thomas. Graduada em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC–SP). Autora de obras e artigos jurídicos. Registradora de Imóveis, Títulos e Documentos na Comarca de Juara (MT).



Sergio Ávila Doria Martins

Oficial de Registro de Imóveis, presidente da Associação de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (ARIRJ), vice–presidente do Registro de Imóveis do Brasil (RIB). Doutor em Direito pela Universidade Federal da Bahia (UFBA). Bacharel e Mestre em Direito pela UERJ. Mestre (LL.M) em *Law and Economics* pela Universidade de Manchester. Bacharel em Comércio Exterior.

Sumário

Apresentação 1

Currículos 2

1. Regime de postergação de emolumentos 7

2. Prazos para a Qualificação do Registro 10

3. Assinaturas digitais 18

4. Extratos eletrônicos 27

5. Abertura de matrículas 29

6. Complementação de títulos 31

7. Novas hipóteses de registro 34

8. Novas hipóteses de averbação 36

9. Certidões 40

10. Cancelamento do patrimônio de afetação 44

11. Procedimento de retificação da descrição do imóvel 45

12. Procedimento de incorporação Imobiliária 48

13. Procedimento de parcelamento do solo 56

14. Procedimento de usucapião extrajudicial 58

15. Procedimento de Adjudicação Compulsória 61

16. Procedimento de cancelamento do compromisso de compra e venda 69

1 Regime de postergação de emolumentos

Dispositivo da Lei 14.382/22

Art. 11
A Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar com as seguintes alterações:

(...) Art. 14.
Os oficiais do registro, pelos atos que praticarem em decorrência do disposto nesta Lei, terão direito, a título de remuneração, aos emolumentos fixados nos Regimentos de Custas do Distrito Federal, dos Estados e dos Territórios, os quais serão pagos pelo interessado que os requerer.

(...) 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 (5) 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 registrais 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 deste artigo, caso em que o apresentante perderá o valor da prenotação.

§ 4º Os 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, nos termos do disposto nos art. 22 e art. 28 da Lei 12.810, de 2013, respectivamente, poderão efetuar o pagamento dos atos pertinentes à vista de fatura.

§ 5º O disposto neste artigo aplica-se às unidades federativas que adotem forma de pagamento por meio de documento de arrecadação.

§ 6º A reapresentação de título que tenha sido devolvido por falta de pagamento dos emolumentos, nos termos do disposto no § 3º, dependerá do pagamento integral do depósito prévio.

§ 7º O prazo previsto no caput deste artigo não é computado dentro do prazo de registro de que trata o art. 188 desta Lei.

Comentários sobre a aplicação da nova legislação

Regime de pagamento

O novo regime de pagamento de emolumentos deverá ser aferido a partir da interpretação conjunta dos artigos 9º, § 1º, 14 e 206-A.

Postergação do pagamento

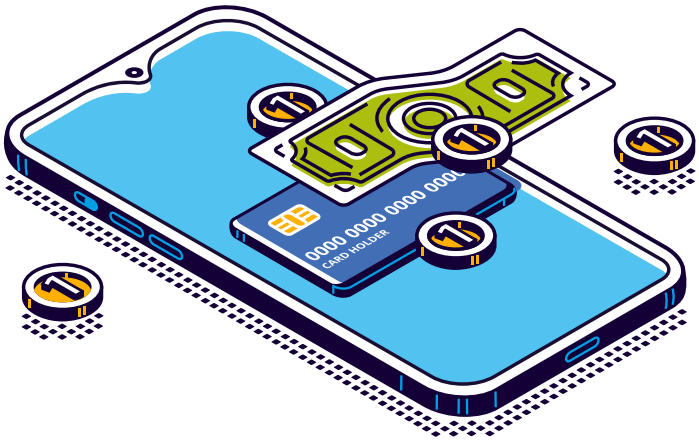
O artigo 14 teve sua redação alterada para excluir a expressão "no ato do requerimento ou no da apresentação do título" constante da redação anterior, criando assim a possibilidade de postergação do pagamento dos emolumentos registrais. **Pela nova regra, no momento da apresentação não é necessário o pagamento completo dos emolumentos, podendo ser postergado o pagamento da parte relativa aos atos de registro.**

No momento da apresentação do título

Porém, é importante frisar que a postergação só é aplicável aos atos futuros, de modo que os emolumentos de processamento/procedimento e os de atos imediatos devem ser recolhidos no momento da apresentação do título.

Devolução e cancelamento da prenotação

O não pagamento no prazo da prenotação permite a devolução e cancelamento da prenotação por falta de pagamento dos emolumentos, sendo concedido à parte no mínimo o prazo de 5 dias úteis para pagamento. A notificação para pagamento pode ser feita por qualquer meio que o Oficial entender adequado.



Emolumentos para processamento e análise:

- são devidos pela simples apresentação do título para protocolo, pela autuação, processamento, buscas e arquivamento, conforme previsão na tabela de emolumentos.

Emolumentos para registro:

- relativos aos atos registrais a serem praticados, devidos somente após qualificação positiva.

Atenção

Nos termos do § 1º, durante o prazo de pagamento concedido ao apresentante, serão mantidos os efeitos da prenotação. Tal dispositivo deve ser interpretado em conjunto com o disposto no artigo 205, que garante os efeitos da prenotação pelo prazo de 20 dias, a partir do lançamento do protocolo. Assim, pela nova sistemática da lei, a parte terá sempre a garantia de que o protocolo do seu título permanecerá vigente por pelo menos 20 dias (artigo 205), podendo, contudo, se estender para além deste prazo, caso a exigência financeira venha a ser apresentada pelo Oficial após o cumprimento das demais exigências pelo apresentante.

Conclui-se, destarte, que o prazo do § 1º só será aplicável, na prática, nas hipóteses em que o cumprimento da nota de exigências venha a ocorrer a partir do 16º dia de vigência do protocolo, circunstância em que a prioridade será prorrogada até a realização do registro.

Em qualquer caso, nos termos dos §§ 2º e 7º, **o prazo de registro só inicia sua contagem após o cumprimento de todas as exigências – inclusive as financeiras – pelo interessado.**

Uma vez devolvido o título por omissão da parte em efetuar o pagamento dos emolumentos do registro, o interessado perde a prerrogativa do pagamento diferido na sua reapresentação, sendo obrigatório o recolhimento integral das custas devidas (§ 6º).

Por sua vez, o § 4º autoriza, em caráter excepcional, o pagamento dos emolumentos posteriormente à prática dos atos de registro por meio de fatura, quando se tratar 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, nos termos do disposto nos art. 22 e art. 28 da Lei 12.810, de 2013.



Exemplos

1) Protocolo efetivado no dia 1, com nota de exigências materiais e financeiras expedidas pelo registrador no 3º dia útil, a parte interessada poderá cumprir as exigências (inclusive as financeiras) até o 20º dia útil, que é o prazo geral de vigência do protocolo.

2) Protocolo efetivado no dia 1; nota de exigência expedida pelo registrador no 10º dia útil, pedindo declaração de valor do imóvel ou apresentação de valor venal atual; cumprimento da exigência pela parte no 20º dia, com a apresentação do valor: a parte interessada poderá cumprir as exigências financeiras até o 25º dia útil, nos termos do inciso II.

2 Prazos para a Qualificação do Registro

2.1 Prazos Legais

Dispositivo da Lei 14.382/22



Art. 11 A Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 9º
Será nulo o registro lavrado fora das horas regulamentares ou em dias em que não houver expediente, sendo civil e criminalmente responsável o oficial que der causa à nulidade.

§ 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 deste artigo, 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.

(...) Art. 19. [...]

§ 10º As certidões do registro de imóveis, inclusive aquelas de que trata o § 6º deste artigo, serão emitidas nos seguintes prazos máximos, contados a partir do pagamento dos emolumentos:

I – 4 (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 – 1 (um) dia, para a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel; e

III – 5 (cinco) dias, para a certidão de transcrições e para os demais casos.

(...) Art. 188.

Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data do protocolo, salvo nos casos previstos no § 1º deste artigo e nos arts. 189, 190, 191 e 192 desta Lei.

§ 1º Se não houver exigências ou falta de pagamento de custas e emolumentos, deverão ser registrados, no prazo de 5 (cinco) dias:

I – as escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias;

II – os documentos eletrônicos apresentados por meio do Serp; e

III – os títulos que reingressarem na vigência da prenotação com o cumprimento integral das exigências formuladas anteriormente.

§ 2º A inobservância do disposto neste artigo ensejará a aplicação das penas previstas no art. 32 da Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

(...) 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.

(...) 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 5 (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. [...]

2.2 Forma de contagem dos prazos

A Lei 14.382/2022 regulamentou a ***REGRA GERAL*** quanto à forma de contagem dos prazos, de modo que serão contados em ***DIAS OU HORAS ÚTEIS*** (§ 1º do art. 9º da LRP).
A contagem dos prazos em dias e horas úteis é a regra para as seguintes situações:

A vigência da prenotação;

B pagamentos de emolumentos;

C prática de atos registrais; e

D emissão de certidões.

Destaca-se que a referida regra de contagem em dias e horas úteis aplica-se somente ao Oficial do Registro (prática de atos registrais e emissão de certidões) e para o usuário do serviço (vigência da prenotação e pagamento de emolumentos).

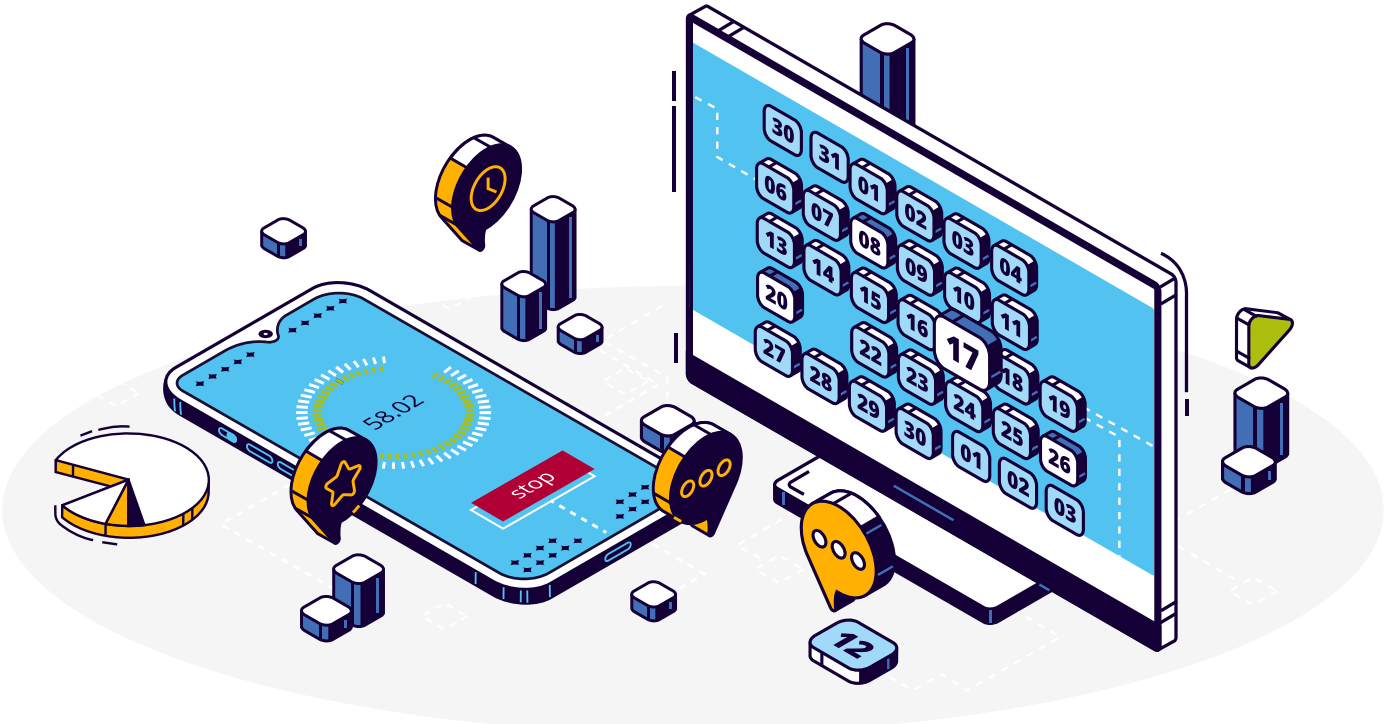
ATENÇÃO
Todavia, a lei não é clara quanto à aplicabilidade aos prazos em dias úteis ao procedimentos especiais, existindo até o momento divergência sobre a sua aplicação, devendo o Oficial verificar a regulamentação local quanto aos prazos:

A Para efetuar diligências, notificações e intimações, ou encaminhar procedimentos de suscitação de dúvida e outros procedimentos administrativos;

B Para a parte se manifestar em caso de notificação, intimação ou edital;

C Em que a lei expressamente estabeleça sua contagem em "dias ou horas corridos";

D Contados em meses e anos.





OBSERVAÇÃO

A contagem dos prazos nos registros públicos observará os critérios estabelecidos na legislação processual civil (art. 9º, § 3º). Dessa forma, em atenção ao disposto no art. 224 do CPC:

A Salvo disposição em contrário, os prazos serão contados excluindo o dia do começo e incluindo o dia do vencimento;

B A contagem do prazo de vigência da prenotação terá início no primeiro dia útil seguinte à data do protocolo/prenotação.

C Os dias do começo e do vencimento do prazo somente se iniciam em dia útil, o qual não abrangerá os dias em que o expediente não for regular;

EXEMPLO PRÁTICO

O apresentante João, no dia ***01/08/2022*** (segunda-feira), protocolou no RI um título para registro; como o dia seguinte, ***02/08/2022*** (terça-feira), é dia útil, a contagem do prazo de vigência da prenotação começará a fluir nesta data; assim, caso a documentação apresentada esteja apta a registro, o Oficial teria até o dia 15/08/2022 (10º dia do protocolo) para realizar o ato registral, sendo que: caso a documentação fosse inapta, teria até a mesma data, ***15/08/2022***, para fazer a qualificação e emitir a nota devolutiva, de modo que João, neste caso, teria de cumprir as exigências até o dia ***29/08/2022*** (20º dia do protocolo).

Segunda-feira	*Terça-feira*	*Quarta-feira*	*Quinta-feira*	*Sexta-feira*	*Sábado*	*Domingo*
1 Requerente protocola título para registro na unidade de RI	***2*** Início do prazo de vigência da prenotação	***3***	***4***	***5***	***6***	***7***
8	***9***	***10***	***11***	***12***	***13***	***14***
15 *10º dia do protocolo* Data final para realizar o ato registral ou emitir a nota devolutiva	***16***	***17***	***18***	***19***	***20***	***21***
22	***23***	***24***	***25***	***26***	***27***	***28***
29 *20º dia do protocolo* Data final para o requerente cumprir as exigências, caso existam.	***30***	***31***	*1*	*2*	*3*	*4*

2.3 Espécies de prazos do registro de imóveis

2.3.1 Prazo de vigência da prenotação

Com a alteração do art. 188 e 205 da LRP pela Lei 14.382/2022, ficou expresso, como ***REGRA GERAL*** em relação ao prazo de vigência da prenotação, o prazo de ***20 (vinte) DIAS ÚTEIS.***

A regra é excepcionada nos seguintes casos: REURB-S (40 dias úteis) e REURB-E (60 dias úteis).

PRAZO DE VIGÊNCIA DA PRENOTAÇÃO (dias úteis)

Regra geral	*20*	*Art. 205, caput, LRP*
Reurb-S	*40*	*Art. 205, parágrafo único, LRP*
Reurb-E	*60*	*Art. 44, § 5º, Lei 13.465/2017*

2.3.2 Novos prazos específicos de qualificação e registro

A Lei 14.382/2022 estabelece como regra geral o prazo de 10 (dez) dias úteis para qualificação e registro.

Ainda, previu prazo reduzido de **cinco dias úteis** para as seguintes hipóteses:

a. escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais;
b. averbação de construção;
c. cancelamento de hipoteca, alienação fiduciária, anticrese, penhor e outras garantias;
d. documentos eletrônicos estruturados, apresentados por meio do SERP;
e. reingresso do título ao Registro de Imóveis, quando há o cumprimento integral das exigências.

ATENÇÃO

É importante mencionar duas hipóteses em que o prazo da qualificação e registro após o reingresso possuirá o prazo de 10 (dez) dias úteis. São elas:

- o reingresso de memorial de incorporação com ou sem o cumprimento integral das exigências (art. 32, §6º, Lei 4.591/1964); e
- o reingresso de título sem o cumprimento integral das exigências (art. 188, §1º, III, LRP);

Confira a síntese dos prazos encontrados na legislação esparsa:

PRAZOS DE QUALIFICAÇÃO E DE REGISTRO (dias úteis)

Títulos	Prazo (dias úteis)	Base Legal
Regra geral	*10*	*Art. 188, caput, LRP*
Títulos decorrentes da Lei 9.514/1997 (Sistema Financeiro Imobiliário e alienação fiduciária de imóveis)	*10*	*Art. 188, caput, LRP c/c art. 2º, §1º, LINDB*
Cédula de Crédito Bancário e Imobiliário e seus respectivos aditivos e cancelamentos	*10*	*Art. 188, caput, LRP c/c art. 2º, §1º, LINDB*
Reingresso sem o cumprimento total das exigências	*10*	*Art. 188, §1º, III, LRP*
Reingresso com o cumprimento da totalidade das exigências	*5*	*Art. 188, §1º, III, LRP*
Escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais	*5*	*Art. 188, § 1º, I, LRP*
*Averbação de construção**	*5*	*Art. 188, § 1º, I, LRP*
Cancelamento de hipoteca, alienação fiduciária, penhor ou outras garantias	*5*	*Art. 188, § 1º, II, LRP*
Títulos eletrônicos estruturados encaminhados via SERP	*5*	*Art. 188, § 1º, II, LRP*
*Averbação** da existência de ação não executória, capaz de reduzir à insolvência, mediante decisão judicial*	*5*	*Art. 57, Lei 13.097/2015*
Hipoteca e penhor em cédulas de crédito rural	*10*	*Art. 188, LRP c/c art. 61, V, a, Lei 13.986/2020*
Garantias decorrentes de Cédula de Produto Rural	*3*	*art. 12, § 2º, Lei 8.929/1994*
Cédula de Crédito Industrial, Comercial e à Exportação e Nota de Crédito Rural, Comercial e à Exportação e seus respectivos aditivos e cancelamentos	*3*	*art. 38, DL 413/1969, art. 5º, Lei 6.840/1980 e art. 3º, Lei 6.313/1975*

* ***ATENÇÃO***
Demolições não entram na regra dos 5 dias úteis e recaem na **REGRA GERAL DE 10 DIAS ÚTEIS.**

** ***ATENÇÃO***
As averbações de indisponibilidade e premonitórias permanecem na **REGRA GERAL DE 10 DIAS ÚTEIS.**

2.3.3 Prazo para emissão das certidões

Com a atual legislação, a **REGRA GERAL** para a emissão de certidões passou a ser o prazo de **5 DIAS ÚTEIS**, tendo duas **exceções**:

- Certidão de **situação jurídica** (1 DIA ÚTIL); e
- Certidão de **inteiro teor de matrícula/ registro em meio eletrônico**, mediante solicitação online em que haja a indicação do número de ordem da matrícula ou registro auxiliar (4 HORAS ÚTEIS).

PORTANTO

Incluem-se na regra geral de 5 dias úteis as seguintes certidões:

a. Certidão de Inteiro teor, mediante solicitação física (matrícula, transcrição ou inscrição);

b. Certidão de Inteiro teor do conteúdo de atos manuscritos;

c. Certidão em Relatório, mediante quesitos (inclusive para fins de ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias);

d. Certidão em resumo;

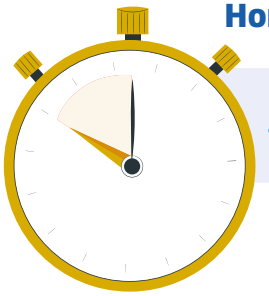
e. Certidão de inteiro teor de documento arquivado na serventia.

REGISTRO DE IMÓVEIS

Certidões	Prazo (dias e horas úteis)	Base Legal
Regra geral	*5 dias*	*Art. 19, caput e § 10, III, LRP*
Certidão da situação jurídica atualizada do imóvel	*1 dia*	*Art. 19, § 10, II, LRP*
Certidão de Inteiro teor – Pedido eletrônico, excetuados os casos de atos manuscritos (Livro 2 ou Livro 3)	*4 horas*	*Art. 19, § 10, I, LRP*

EXEMPLO 1

Imaginemos uma serventia cujo horário de atendimento ao público começa às 8 horas da manhã e termina às 18 horas, de forma ininterrupta. Caso o pedido online de certidão de inteiro teor seja encaminhado às 7 horas da manhã, a contagem do prazo só começará a fluir na hora que oficialmente a serventia abrir ao público, isto é, às 8 horas, de modo que a certidão deverá ser expedida até no máximo às 12 horas.



Horário de Atendimento: 8h às 18h

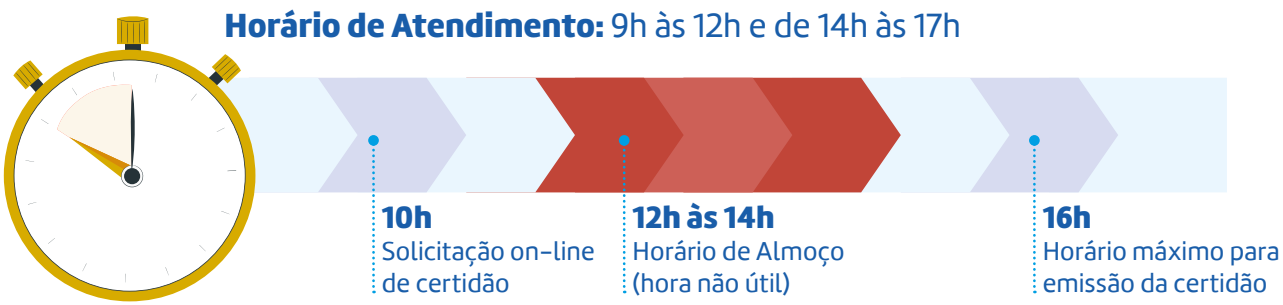
7h
Solicitação on-line de certidão

8h
Início da contagem do tempo

12h
Horário máximo para emissão da certidão

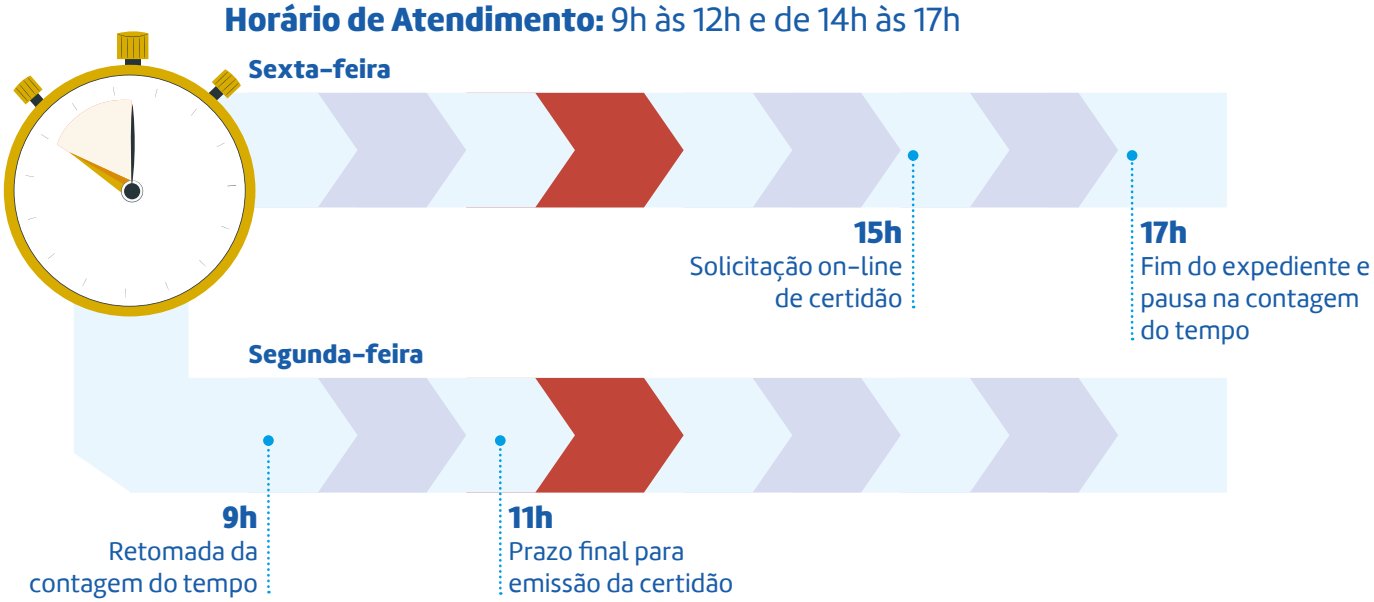
EXEMPLO 2

Outra situação que podemos imaginar é a serventia que não trabalha ininterruptamente, fechando, por exemplo, para o horário de almoço. Um registro de imóveis cujo trabalho externo, pela manhã, inicie-se às 9 horas, fechando às 12 horas, reabrindo na parte da tarde às 14 horas e funcionando até às 17 horas, deverá considerar como hora não útil (não computada no prazo) o descanso do meio-dia. Desse modo, caso um pedido de certidão online seja encaminhado e recepcionado às 10 horas da manhã, a certidão poderá ser expedida até às 16 horas (descontando-se as horas não úteis, entre 12 horas e 14 horas).



EXEMPLO 3

Frise-se que, se o prazo total de horas não se finalizar no mesmo dia, por ter sido solicitada a certidão, por exemplo, no final do expediente, deve-se continuar a contagem das horas e minutos no dia útil seguinte, no exato horário oficial de expediente ao público. Com efeito, no nosso último exemplo (serventia que inicia seu expediente às 9 horas da manhã e encerra às 17 horas), caso o pedido seja recepcionado às 15 horas de uma sexta-feira, considerando que não há expediente no sábado, o prazo final para a expedição da certidão somente terminará às 11 horas da segunda-feira da próxima semana, dia útil seguinte.



3 Assinaturas digitais

Uma questão necessária ao desenvolvimento do registro eletrônico é ampla compreensão das chamadas **assinaturas digitais**, que são novas formas de garantir a autenticidade e integridade das manifestações de vontade consubstanciadas nos títulos que ingressam no registro de imóveis.

Faremos um resumo dos meios de manifestar essa vontade atualmente aceitos no Registro de Imóveis, com destaque para a novidade introduzida pela Lei 14.382/22: a chamada assinatura eletrônica avançada.

Assinatura eletrônica simples
Permite identificar o signatário e anexa/associa dados a outros dados em formato eletrônico do signatário.

Assinatura eletrônica avançada
Associada ao signatário de maneira inequívoca, utiliza dados para criação de uma assinatura eletrônica cujo signatário pode, com elevado nível de confiança, operar seu controle exclusivo. Além disso, está relacionada aos dados a elas associados, de tal modo que qualquer modificação posterior é detectável.

Assinatura eletrônica qualificada
Utiliza certificado digital nos termos da MP nº 2.200-2/2001.



Principais formas de se comprovar a autoria e a integridade da manifestação da vontade

Existem basicamente os seguintes modos pelos quais a manifestação é autenticada para fins de Registro de Imóveis:



Certificação pelo tabelião de notas

Dá fé pública da manifestação da vontade das partes, dispensando qualquer tipo de comprovação de suas assinaturas, não importando perquirir se foram na origem físicas, com certificado digital ou outras formas eletrônicas;



Assinatura física com firma reconhecida

Ocorre no caso de instrumentos particulares em geral, nos termos do art. 221, II da LRP;



Assinatura física sem firma reconhecida

Usada nos casos de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), nos termos do art. 221, II, parte final da LRP. Note-se que não é necessário que o contrato em si seja do SFH, mas apenas seja um ato praticado por uma entidade vinculada ao SFH, cuja lista se encontra no art. 8º da Lei 4380/80. Assim, um contrato do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) praticado por bancos comerciais, caixas econômicas ou companhias hipotecárias está autorizado a ingressar sem o reconhecimento de firmas;



Assinatura eletrônica qualificada (assinatura *COM CERTIFICADO* digital ICP Brasil)

Com plena validade jurídica nos termos do § 1º do art. 10 da MP 2.200-2/01 e com eficácia garantida para fins de Registro de Imóveis, nos termos do art. 5º, § 2º, IV da Lei 14.063/20 e o art. 17 § 1º da Lei 6.015/73, com redação dada pela Lei 14.382/22;



Assinatura eletrônica avançada (com certificados *NÃO EMITIDOS* pela ICP Brasil ou outro meio de comprovação de autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, desde que admitidos pelas partes como válido ou aceito pela pessoa a quem ele se destinar, com determinadas características de segurança).

A aceitação pelos registros públicos deste tipo de assinatura é a novidade prevista pelo art. 17 §§ 1º e 2º da Lei 6.015/73, com redação dada pela Lei 14.382/22. No entanto, a reforma da Lei 6.015/73 remeteu as hipóteses de aceitação da assinatura eletrônica avançada à futura regulamentação da Corregedoria Nacional de Justiça;

Tacitamente

Para casos como o da aceitação da doação, com o mero encaminhamento da doação a registro pelo beneficiário;

Ratificação expressa ou por ato inequívoco

Nos termos do art. 662 do Código Civil, o dispositivo especifica que a ratificação por quem quer que tenha mandato, desde que expressa, ou resulte de ato inequívoco, vincula aquele em cujo nome os atos foram praticados e retroagirá à data do ato.

LEMBRAMOS AINDA...

As assinaturas eletrônicas simples e avançada, definidas no art. 2°, I e II da Lei 14.063/2020, que são aquelas que vinculam elementos de autenticação da identidade como e-mail, celular, biometria e outras, popularmente comercializadas no mercado como "assinatura eletrônica", podem ser aceitas a prudente critério do Oficial de Registro de Imóveis.

O Provimento CNJ n. 94/2020 tornou o Registro de Imóveis mais acessível durante o período das restrições de saúde pública. Também é possível a chamada "assinatura eletrônica", fora do regramento da ICP-Brasil. Seu uso é indicado, por exemplo, para situações em que a instituição financeira ou a incorporadora possam se responsabilizar pela autenticidade do cadastro de usuários na plataforma, através da certificação dos dados de endereço eletrônico e telefone celular, que serão utilizados em dupla autenticação. É um recurso excepcional e sua eventual utilização deve ser acertada previamente com a serventia.

SAIBA **MAIS**

Caso contratos sejam encaminhados para as plataformas eletrônicas do Registro de Imóveis do Brasil por representantes de instituições financeiras e/ou incorporadoras, com poderes para ratificação dos contratos, não importa quem originalmente representou as instituições no momento dos respectivos negócios jurídicos, pois há ato inequívoco e expresso de ratificação do negócio por representante legal da instituição.

Esse processo atende à simplificação do processo de registro dos contratos do SFH, como determina o art. 60 da Lei 4.380/64, uma vez que o Registro de Imóveis está autorizado a verificar poderes de um único representante de cada instituição, que ratifica todos os seus atos e cujo instrumento de procuração se encontra no Repositório Confiável de Documentos Eletrônicos.

Deixa de ser necessário encaminhar diversas procurações e controlar qual foi utilizada em cada contrato. A ratificação, por sua vez, pode se manifestar por uma das formas anteriores, como com a assinatura qualificada (certificado digital ICP Brasil) do extrato dos contratos por pessoa que tenha também poderes para ratificá-los, contendo declaração de que "o representante da instituição que assinou o extrato com certificado digital declara que tem poderes para ratificar e efetivamente ratifica o negócio jurídico".

3.1 Assinatura eletrônica qualificada (com certificado ICP Brasil)

É importante entender que a assinatura eletrônica qualificada (com certificado ICP Brasil) **não é aferível diretamente pelo ser humano.**

É, pois, uma forma totalmente diversa daquela que o ser humano, desde sempre, se encontrou **habituado**, de representar, graficamente, as suas autenticações.

PONTOS DE ATENÇÃO

Quando um documento é assinado eletronicamente de forma qualificada (com certificado ICP Brasil), todo o documento é assinado de uma só vez, tornando-se inalterável. Portanto, não faz sentido se pensar em assinaturas ou rubricas da mesma pessoa em várias páginas ou locais de um mesmo documento, no caso de assinatura eletrônica qualificada (com certificado ICP Brasil).

Assim, documentos que contenham assinatura eletrônica qualificada (com certificado ICP Brasil) devem ser encaminhados sempre eletronicamente, pois a impressão, em regra, impossibilita a aferição da assinatura eletrônica qualificada.

Documentos assinados digitalmente perdem a validade da assinatura quando impressos. A validação depende de se manter o arquivo em formato digital.

Na plataforma de assinaturas fornecida pelo ITI – Instituto de Tecnologia da Informação, por exemplo, constam as seguintes orientações: "salve esse arquivo em formato digital, pois o documento impresso não tem validade"; "as assinaturas somente podem ser verificadas no formato digital".

A assinatura com certificado ICP Brasil é uma ***tecnologia de criptografia assimétrica***, operação matemática que utiliza um par de chaves criptográficas e permite que se saibam a origem e a integridade do documento. Não passa de uma série de números, não visíveis a olho nu, a partir dos quais os sistemas efetuam a autenticação.

Representações gráficas diversas comuns ao ser humano como manifestos de assinaturas, desenhos de chaves, imagens e/ou carimbos de assinaturas, imagens e/ou carimbos de rubricas que costumamos ver nos documentos eletrônicos são concessões feitas ao costume humano, mas ***NÃO*** representam a assinatura eletrônica qualificada (com certificado ICP Brasil).

Adaptação a uma nova realidade

Essa circunstância de impossibilidade de aferição visual da assinatura eletrônica torna demasiadamente difícil o manuseio dos documentos eletrônicos, pois as pessoas em geral, confundidas pela inserção de elementos gráficos que denotam suposta segurança, não entendem que a versão impressa não conterá a assinatura eletrônica e pretendem circular versões do documento eletrônico de forma reprográfica ou digitalizada novamente.

A entrega destas derivações ao registro de imóveis termina inevitavelmente em notas de devolução seguidas de grande incompreensão, pois é difícil ao cidadão compreender que um documento só seria válido em sua forma eletrônica, sendo necessário, por exemplo, solicitar a uma instituição financeira o arquivo em um pen drive ou a remessa ao cartório por meios eletrônicos do arquivo original.

O que geralmente ocorre é que, mesmo quando há esse questionamento, o gerente do banco, também sem compreender bem o conceito de assinatura qualificada, imprime o documento eletrônico junto com uma página impressa de validação da assinatura, o que todavia não resolve, pois ***o que seria necessário é o arquivo eletrônico original, para que a assinatura possa ser confirmada no destino.***

Por outro lado, entregue o arquivo com a assinatura ICP Brasil aos registros de imóveis, também é difícil lidar com esse documento, uma vez que essa forma de certificação da autoria e integridade não é visível para o ser humano.

Por conta dessa dificuldade, no entanto, muitas vezes os registros de imóveis, também iludidos pelos sinais gráficos que costumeiramente são apostos a documentos eletrônicos, exigem a presença destas marcações visíveis, mesmo quando lhes é entregue a versão eletrônica que contém a assinatura digital.

Como falamos, uma vez assinado, o documento torna-se inalterável, razão porque não é possível, após a assinatura, inserir marcações visíveis como figuras de cadeados e outros sinais que

Processo de verificação

Só **um computador pode verificar a existência da assinatura eletrônica** qualificada (com certificado ICP Brasil) e isso pode ser feito de três formas:

1. Automaticamente pela Plataforma Eletrônica do Registro de Imóveis do Brasil, que já indica aos Oficiais de Registro de Imóveis a validade da assinatura eletrônica qualificada contida no documento;

2. Manualmente, pela Plataforma Eletrônica do Registro de Imóveis do Brasil, em caso de documento da plataforma que tenha sido impresso, ou de qualquer documento assinado eletronicamente de forma qualificada, mesmo que em plataformas de terceiros;

3. Em plataformas oficiais ou de terceiros, como o verificador de conformidade do Instituto de Tecnologia de Informação, ou os mais populares programas de leitura de arquivos com extensão .pdf.

possam ser familiares, nem mesmo inserir um endereço para baixar a versão eletrônica original. Dessa forma, o documento eletrônico impresso ou mesmo manipulado eletronicamente de forma a se transformar em uma representação do documento perde toda a conexão com a sua autenticidade e integridade.

Assim é que muitas vezes se instaura uma incompreensão generalizada: quando é entregue a versão impressa de um documento assinado de forma qualificada, exige-se a assinatura eletrônica. Por outro lado, entregue a versão eletrônica, exigem-se as marcações gráficas que o ser humano se acostumou a identificar.

MAS ATENÇÃO...

Exceção deve ser feita a documentos eletrônicos que, mesmo quando impressos, contenham identificação de link para baixar sua versão eletrônica, que poderá então ser verificada. Isso é possível caso o endereço eletrônico para futura verificação e as indicações gráficas de segurança sejam inseridas no documento antes das assinaturas em si, já que após assinado o documento não mais pode ser alterado. Em troca, não se pode permitir a obtenção de versões parciais, caso várias sejam as assinaturas a serem colhidas, uma vez que as marcações já estão postas desde antes, como se todas as assinaturas tivessem sido feitas. Caso uma das partes não firme o documento, será necessária nova submissão para assinatura de todas as partes envolvidas.

No caso dos documentos formalizados pelo Portal de Assinaturas e Digitalização do Registro de Imóveis do Brasil, os ***documentos podem ser assinados gratuitamente com certificado digital ICP Brasil*** e encaminhados de forma eletrônica ou impressa, pois nesta última há link para baixar a forma eletrônica que pode ser verificada. Deixam de existir duas versões do documento, a versão para impressão, com sinais gráficos, e a versão eletrônica, com a autoria e integridade garantidas, para existir apenas uma versão, com as características de ambas, e totalmente intercambiável, esteja circulando de modo impresso ou eletrônico.

Renovação periódica da assinatura

Finalmente, é preciso compreender que a emissão do certificado digital é feita mediante meios de validação da identidade e capacidade e que é necessário, de tempos em tempos, renovar ou reemitir os certificados digitais. Portanto, é normal que um documento tenha sido assinado com um certificado digital que tenha perdido a validade após a assinatura do documento.

Essa circunstância não prejudica a autenticidade ou integridade do documento, inclusive para fins jurídicos, mas também é largamente incompreendida. Os meios eletrônicos de validação costumam apontar que atualmente o certificado já perdeu a validade, o que é pouco relevante pois equivaleria a dizer que a caneta esferográfica utilizada na ocasião já não contém mais tinta.

Nesses casos, como não seria tecnicamente impossível assinar um documento com certificado revogado, mesmo com uma data retroativa, é importante aferir com segurança a data do instrumento, o que pode ser feito pela tecnologia do carimbo do tempo, opcional na ICP Brasil, ou pela origem em uma plataforma confiável de assinaturas. Fixada a data do documento, caso o certificado estivesse válido no período, não há problema algum.



Documentos formalizados pelo Portal de Assinaturas e Digitalização do Registro de Imóveis do Brasil podem ser assinados gratuitamente com certificado digital ICP Brasil e encaminhados de forma eletrônica ou impressa – este com o link para baixar a versão eletrônica. Assim, deixam de existir duas versões do documento para existir apenas uma, com as características do documento para impressão e da versão eletrônica.

3.2 Assinatura eletrônica avançada

As dificuldades no uso da **assinatura ICP Brasil** não são poucas. No âmbito da atuação do registro de imóveis, raramente os adquirentes de imóveis possuem um certificado ativo, cujo custo ainda é relativamente elevado.

Apenas cerca de 2,5% da população brasileira possui um certificado digital.

Fonte: Associação Nacional de Certificado Digital

Como não são requisitos objetivos ou facilmente aferíveis, demandam uma apreciação técnica caso a caso – conforme a tecnologia utilizada. Então, como poderia o oficial, profissional do Direito, aferir se um portal de assinaturas detém tais características?

Para resolver essa questão, o legislador previu a regulamentação das hipóteses de aceitação da assinatura avançada à regulamentação do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

A expectativa é de que a Corregedoria Nacional de Justiça considere ao menos duas ferramentas de assinatura avançada: **e-notariado e gov.br**.

Definida pelo art. 4º, inciso II, da Lei 14.063/22, as assinaturas avançadas são um grande passo rumo à digitalização dos negócios e para o acesso ao registro de imóveis. São definidas como aquelas que utilizam certificados não emitidos pela ICP-Brasil ou por outro meio de comprovação de autoria e integridade aceito pelas partes, com as seguintes características:

- Estar associada ao signatário de maneira inequívoca;
- Utilizar dados para a criação de assinatura eletrônica cujo signatário pode, com elevado nível de confiança, operar sob o seu controle exclusivo;
- Estar relacionada aos dados a ela associados de tal modo que qualquer modificação posterior é detectável.

E-NOTARIADO

O e-notariado é regulamentado pelo Provimento n. 100/20 do Conselho Nacional de Justiça. Permite a emissão do certificado digital notarizado, que é a identidade digital de uma pessoa física ou jurídica, identificada presencialmente por um notário a quem se atribui a fé pública.

A assinatura digital realizada com esse certificado notarial também é um resumo matemático computacionalmente calculado a partir do uso de chave privada e que pode ser verificado com o uso de chave pública. A única diferença é a não utilização da infraestrutura da ICP Brasil para a sua emissão.

Todavia, como reconhece a doutrina, o cotidiano dos tabelionatos se assemelha às atividades desempenhadas na ICP-Brasil: visam a conferir autenticidade às manifestações de vontade, a partir da correta identificação dos interessados. Na realidade, os tabelionatos desempenham tal função com larga vantagem em relação às autoridades certificadoras credenciadas na ICP-Brasil, pois o trabalho passa a ser feito por profissionais do direito dotados de fé pública.

PORTANTO...

O certificado digital emitido pelos notários deverá ser, brevemente, uma das formas de assinatura avançada aceitas pelo Conselho Nacional de Justiça. Qualquer cidadão poderá possuir um certificado notarial gratuitamente, bastando que se dirija a um dos milhares de tabelionatos de notas dispostos pelo Brasil, ou mesmo que solicite a emissão de forma remota em e-notariado.org.br, o que é um grande avanço.

A aceitação do certificado digital notarial já vem ocorrendo desde a edição do Provimento CNJ 94/2020, que regulamentou a prática de atos notariais e de registro durante a pandemia do coronavírus. Conquanto venha a expirar o prazo das sucessivas renovações de vigência deste Provimento, somos da opinião que algumas de suas regras continuam em vigor até que se disponha em contrário, dada a generalidade de que eram dotadas, passíveis de aplicação não apenas no período da emergência de saúde pública.

ACESSE A FERRAMENTA DO ITI



ASSINATURAS GOV.BR

É esperado que o Conselho Nacional de Justiça venha a possibilitar a aceitação de assinatura realizada através de certificados digitais emitidos pela plataforma gov.br. Com a publicação do Decreto n. 9.756/19, o governo federal unificou seus serviços ao cidadão em torno de um login único.

Essa conta que identifica o cidadão oficialmente em meio eletrônico é dividida em três níveis, conforme a segurança maior ou menor das verificações empregadas em sua criação. Quanto maior o nível de validação, mais serviços públicos digitais e mais transações podem ser realizadas.

Institui o portal único "gov.br" e dispõe sobre as regras de unificação dos canais digitais do Governo Federal.

BRONZE

Conta com a verificação dos dados preenchidos nos formulários da Receita Federal ou do INSS, bem como o cadastro presencial nas agências do INSS e a validação dos dados nos postos da Secretaria Nacional de Trânsito.

PRATA

Tem a segurança incrementada pelo reconhecimento facial, comparando a imagem coletada no aplicativo gov.br com a foto da base de dados da Carteira Nacional de Habilitação (CNH). Também é possível validar esse nível pelo aplicativo de bancos credenciados ou com o login do Sistema de Gestão de Pessoas do Governo Federal (Sigepe), para servidores federais.

OURO

Reconhecimento facial pelo aplicativo gov.br a partir da foto cadastrada nas bases da Justiça Eleitoral (TSE) e/ou validação dos dados por certificado digital ICP-Brasil.

3.3 Contratos “híbridos”

A circunstância de o documento ter sido assinado fisicamente ou eletronicamente, desde que tais assinaturas obedeçam a formas válidas, é irrelevante juridicamente. Assim, pode haver contratos físicos, eletrônicos ou “híbridos”, o que é indiferente ao Registro de Imóveis.

> *O que importa é que as manifestações de vontade tenham sido formalizadas de formas admitidas em lei.*

Não importa a marca da caneta de quem assina um contrato, ou a cor de sua tinta, e pouco importa também se uma das partes utilizou uma caneta física e a outra utilizou uma “caneta eletrônica”. Importa que a forma de autenticação da manifestação de vontade seja válida em direito civil.

Documento é meio de prova. Já o título é o conjunto de documentos apresentados a registro. Em caso de um contrato em que uma das partes assinou de forma física com firma reconhecida, e outra de forma eletrônica qualificada (ICP Brasil), há dois documentos (meios de documentar) do contrato, ou seja, o título é composto pela via física e pela via eletrônica, em conjunto. O Registro de Imóveis arquiva ambos os documentos que compõem o título.

É grande a necessidade da utilização de contratos eletrônicos ou híbridos, especialmente em casos em que as partes sequer se encontram na mesma localidade e considerando que a penetração da certificação digital ICP Brasil é ainda reduzida.

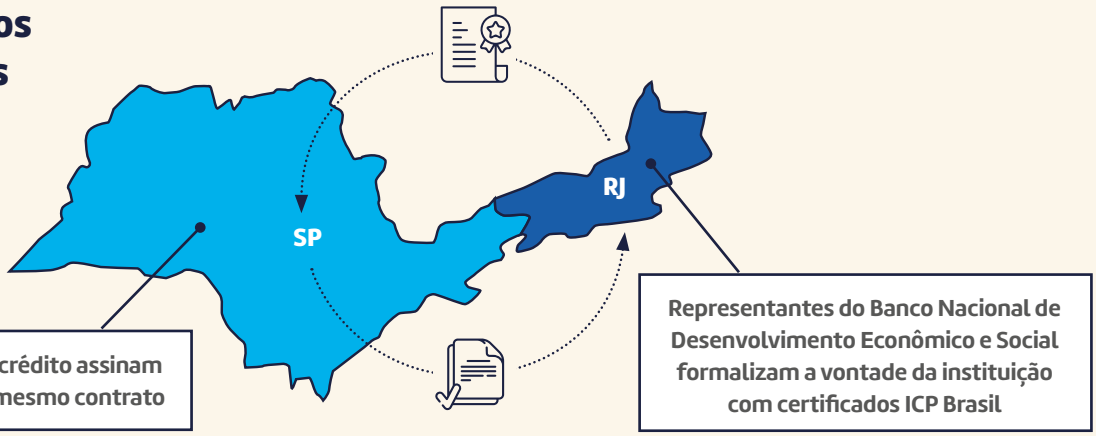
Caso prático

Em caso recente, representantes do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social, localizados no Rio de Janeiro, formalizaram a vontade da instituição com certificados ICP Brasil, enquanto tomadores de crédito no interior de São Paulo assinaram vias físicas do mesmo contrato, ambos os documentos encaminhados e registrados.

Seria incompreensível, nos dias atuais, que o Registro de Imóveis exigisse que as partes tomassem um avião para assinar contratos, ou passassem meses mandando vias físicas para um lado e para o outro.

Caso o negócio jurídico seja formalizado por Tabelião de Notas, o Registro de Imóveis sequer saberá o modo como foram formalizadas as assinaturas (físicas, eletrônicas ou híbridas), pois o Tabelião dá fé pública de todas as manifestações de vontade e encaminha o traslado de sua escritura contendo unicamente a sua própria assinatura, física ou eletrônica.

Documentos registrados na prática



4 Extratos eletrônicos

Uma das inovações mais promissoras da reforma da Lei de Registros Públicos é a determinação de que os Registros Públicos recebam dos interessados **extratos eletrônicos** para registro de fatos, atos ou negócios jurídicos (art. 6º, Lei 14.382/22).

Extratos Eletrônicos
São resumos dos negócios, com as informações pertinentes ao registro dispostas de forma organizada. Apresentam-se em dados estruturados, que são aqueles organizados e representados por estrutura rígida, previamente planejada para seu armazenamento e recuperação em banco de dados eletrônico.

O que isso significa, na prática? Que não há papel, nem imagem do contrato. Há aproveitamento dos dados em toda a cadeia imobiliária, com ganho significativo de eficiência.

No Registro de Imóveis, os títulos estruturados são propensos a elevadas funções **social e econômica**.

Social: os contratos habitacionais, por sua natureza padronizada, pelo caráter institucional dos agentes que os produzem e pelo grande volume que representam, são vocacionados a transitarem na forma de extratos, de forma mais rápida e eficiente.

Econômico: serão beneficiados centenas de milhares de mutuários, dinamizada a construção civil e o crédito, importantes alavancas para o desenvolvimento do Brasil.

A Lei 4.380/64, que regula o Sistema Financeiro da Habitação, já há cerca de 60 anos, dispunha que nos contratos de habitação "pelo seu sentido social", "sejam simplificados todos os processos e métodos pertinentes às respectivas transações, objetivando principalmente: I – o maior rendimento dos serviços e a segurança e rapidez na tramitação dos processos e papéis; II – economia de tempo e de emolumentos devidos aos Cartórios; III – simplificação das escrituras e dos critérios para efeito do Registro de Imóveis." (art. 60).

Dispõe ainda a Lei Federal que "as escrituras deverão consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas" e que as cláusulas comuns a todos os mutuários "não figurarão expressamente nas respectivas escrituras", "tudo de modo a facilitar os competentes registros" (art. 61 e parágrafos).

SAIBA MAIS

Com fundamento na Lei do SFH é que o Conselho Nacional de Justiça já havia editado o Provimento n. 94/2020, em que constou ser documento título nativamente digital e apto para registro imobiliário o "resumo de instrumento particular com força de escritura pública, celebrado por agentes financeiros autorizados a funcionar no âmbito do SFH/SFI, pelo Banco Central do Brasil, referido no art. 61, "caput" e parágrafo 4º da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, assinado pelo representante legal do agente financeiro" (art. 4, § 1º, III).

Em igual sentido, os Tribunais de Justiça de São Paulo, Rio de Janeiro, Pernambuco e Bahia, por exemplo, já dispuseram que podem os Oficiais de Registro de Imóveis receber dos agentes financeiros autorizados pelo Banco Central do Brasil Extrato de Instrumento Particular com Efeitos de Escritura Pública (Item 111.3 das NSCGJ-SP; Artigo 4º Provimento CGJ-RJ n. 58/2018; Artigo 1º, Provimento n. 09/2021 CGJ-PE; Artigo 4º Provimento Conjunto nº CGJ-BA/CCI-14/2019).

EFICIÊNCIA E CELERIDADE

A recepção de extratos estruturados possibilita elevado grau de automatização de tarefas, reservando-se o tempo dos colaboradores à função precípua do Registro de Imóveis, que é a qualificação jurídica.

Pelas características de eficiência e para estimular a sua adoção, previu a lei um prazo reduzido, máximo de cinco dias úteis, para que se entregue o registro de contratos estruturados (art. 188, § 1º, Lei 6.015/73).



5 Abertura de matrículas

Lei 6.015/73 (art. 169)

Houve avanço ao procurar indicar a matriculação dos imóveis nas serventias competentes, seja quanto aos atos de registro ou de averbação, conforme disposto no caput do artigo 169. Tal consideração aplica-se às situações onde houve a criação de novas circunscrições imobiliárias.

Nesse sentido, a Lei nº 14.382/2022 fomenta a ideia de que os atos passem a ser realizados na circunscrição imobiliária atual do imóvel, mitigando a possibilidade de realização de averbações no Registro de Imóveis da origem.

Em que pese não se impeça a realização de tais averbações, agora elas só devem ser procedidas na origem quando estritamente necessário, se o imóvel ainda for objeto do sistema de Transcrição das Transmissões e não for possível a abertura de matrícula no cartório atualmente competente pelo imóvel, devendo tal averbação, nesse caso, ser praticada na própria Transcrição.

Ademais, dada a natureza jurídica do ato de abertura de matrícula como ato de registro não se vislumbra possível a abertura de matrícula por serventia que não detém mais a competência territorial para a prática de atos, de modo que somente as serventias de destino podem abrir matrículas para os imóveis de sua competência territorial, **de ofício**, por conveniência do serviço ou a requerimento do usuário.

ATENÇÃO

Ressalte-se que, quando essa providência for de interesse da Serventia **(abertura de matrícula de ofício)**, não haverá qualquer custo ao usuário ou ao registrador. Tem-se essa situação a ocorrer quando o Oficial toma a iniciativa de abrir matrículas sem qualquer provocação ou incidência de atos que poderiam obrigá-lo a assim fazer, eis que a mudança de circunscrição é ato oriundo da lei e não da vontade do usuário, que não lhe deu causa.

"...agora as averbações só devem ser procedidas na origem quando estritamente necessário..."

Lei 6.015/73 (art. 169)



A atual redação do art. 176, §14, LRP, torna expressa norma já existente em muitos códigos de normas de estados brasileiros, quanto à possibilidade de abertura da matrícula na circunscrição onde estiver situado o imóvel, a requerimento do interessado ou de ofício, independentemente de qualquer provocação do usuário, por conveniência do serviço, obedecendo-se ao princípio da territorialidade que rege o Registro de Imóveis.

Seguindo a lógica do quanto acima indicado (item "d"), a Lei deferiu ao Registro de Imóveis o julgamento acerca da presença, ou não, da segurança jurídica para poder permanecer replicando a informação constante do Fólio Real, sem que seja necessário exigir qualquer retificação.

Inaugura-se a ideia de que o Registro de Imóveis precisa ser mais dinâmico, podendo agir mesmo que as informações na Tábua Registral não estejam absolutamente precisas, contando que não se descuide da segurança jurídica.

Trata-se, portanto, de medida oportuna visando a que o Registro de Imóveis possa continuar contribuindo para o desenvolvimento social e econômico, sem se configurar um obstáculo para tal fim. Havendo potencial insegurança, deve o Oficial de Registro exigir a aplicação de procedimento de retificação.

Na linha da simplificação, o §17 permite, inclusive, que os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico praticado, possam ser complementados por outros documentos ou até mesmo por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade, respaldando, assim a boa-fé objetiva e dando maior dinamicidade na qualificação visando à materialização de atos registrais, e não impugnações de títulos.

Resumo das regras retrocitadas

	Matrícula	TT
Prática de Atos de Averbação	***Regra:*** *Cartório da circunscrição da situação do imóvel – Cartório de Destino (art. 169, I, LRP)*	***Regra:*** *devem ser encerrados no cartório de origem e aberta a matrícula no cartório competente territorialmente (cartório de destino).* ***Exceção:*** *Competência residual do cartório da circunscrição de origem para a prática de averbações se o imóvel ainda for objeto de transcrição E NÃO FOR POSSÍVEL ABRIR MATRÍCULA na serventia de destino.*
Prática de Atos de Registro	*Somente o cartório de destino (circunscrição da situação do imóvel art. 169, I, LRP c/c art. 176, §18, com redação dada pela Lei 14.382/2022.* ***Não há exceções.***	

6 Complementação de títulos

Da complementação de títulos omissos

Art. 176. [...]
§ 17. 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.

Art. 221. [...]
§ 4º Quando for requerida a prática de ato com base em título físico que tenha sido registrado, digitalizado ou armazenado, inclusive em outra serventia, será dispensada a reapresentação e bastará referência a ele ou a apresentação de certidão.



A ***desburocratização*** alinhada com a ***segurança jurídica*** são valores a serem seguidos pelos Notários e Registradores, especialmente diante da dinamicidade dos atos e negócios jurídicos realizados na era da internet.

Com o desiderato de acompanhar o avanço tecnológico e social, a legislação registral se atualizou para permitir que o Oficial de Registro de Imóveis, visando à simplificação do procedimento de registro, permita a complementação do título por outro documento, sendo vedado exigir, por exemplo, que se retifique uma escritura quando um outro documento idôneo possa comprovar os dados omissos ou com vícios.

A complementaridade deve ser lida como baliza interpretativa a ser seguida pelo Registrador, como forma de atuar para um procedimento registral simplificado, sem descurar da necessária segurança jurídica, atuando, sob este viés, como verdadeiro "princípio".

Com efeito, visando à prática do ato registral, não se tratando de vício em elemento essencial, o título que for apresentado na serventia poderá ser saneado pelo próprio usuário do serviço, mediante a apresentação de documentos que demonstrem a correção do ato ou dos dados que constaram erroneamente no título. Assim, é ***direito subjetivo*** do interessado apresentar outros documentos, de forma a suprir eventual irregularidade no título, como alternativa à retificação do título. Cabe ao usuário,

portanto, escolher se retifica o título ou apresenta o documento complementar, desde que idôneo.

Com efeito, não será necessário exigir do usuário a apresentação de documentos comprobatórios de informações quanto à **qualificação das partes** ou em relação aos **dados cadastrais do imóvel**, tampouco **acessórios do negócio jurídico**, caso estes documentos sejam apresentados em conjunto com o título ou após solicitação por nota devolutiva fundamentada.

São exemplos: cédula de identidade, CPF, certidão de casamento, comprovante de endereço etc.

Código do Imóvel no Incra (CCIR), Número do Imóvel na Receita Federal (NIRF) ou Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), Cadastro Ambiental Rural (CAR), certificado no SIGEF etc.

Certidões fiscais, comprovante de recolhimento do ITBI etc.

De igual modo, vale frisar que as partes podem complementar declarações eventualmente omissas no título, **mediante documento anexo ou afirmação posterior no próprio título**, se for o caso, que corresponda à declaração faltante.

Destaque-se que, tratando-se de omissão de elemento essencial do negócio, que influencie, portanto, na própria manifestação volitiva das partes (como é o caso da omissão quanto à natureza do negócio, a espécie ou o valor da coisa ou dúvida em relação ao consenso ou vontade das partes, por exemplo), necessariamente deverá ser realizada a correção do próprio título, mediante a expedição de novo título sem as omissões do anterior ou título que retifique os dados do anterior, ratificando as demais cláusulas e informações, a exemplo da escritura pública de rerratificação.

Exemplos práticos

Declaração de primeira aquisição de casa própria pelo SFH, declaração de residência, declaração de parentesco, declaração de inexistência de ônus.

É de se ressaltar que, a contrario sensu, também não é possível ao Oficial de Registro exigir a apresentação de documentos cujos dados necessários ao registro já estejam consignados expressamente no título apresentado, quando tratar-se de documento público ou legalmente equiparado, vez que estes gozam de ***presunção de legitimidade e veracidade***, desde que os elementos necessários à identificação do documento que lhe deu suporte estejam transcritos.

Por outro lado, quando se tratar de questão que depende de mera declaração, basta que esta seja feita por escrito, sem necessidade de apresentação de algum documento adicional, a exemplo da declaração de residência firmada pelo interessado, cuja



alegação se presume verdadeira por força de lei (art. 1º, Lei 7.115/1983).

Por fim, vale frisar que a complementação de dados pode ainda ser realizada por documentos que estejam arquivados, em meio físico ou digital, na própria serventia ou em serventia diversa (art. 221, § 4º, LRP).

Quanto aos ***documentos conservados na própria serventia***, nos parece que a norma tem uma aplicação prática imediata, sendo possível a verificação pelo próprio Oficial de Registro ou seus prepostos no acervo da serventia, seja em papel, seja em formato eletrônico.

> Com efeito, o Oficial de Registro, sempre que possível, deverá valer-se de documento já arquivado em outro protocolo para a realização de novo ato registral, a requerimento do próprio interessado ou de ofício, quando do momento do atual protocolo.

De seu turno, quanto aos ***documentos arquivados em outras serventias***, haverá, num primeiro momento, uma dificuldade de aplicação prática e automática da nova regra legal, sem prejuízo de que uma serventia possa encaminhar por meio eletrônico a cópia de eventual documento solicitado por outra serventia. Certo é que caberá ao SERP, regulamentado pelo CNJ, criar meios mais concretos e céleres de consulta destes documentos e de interoperabilidade entre os registros públicos para que possam ser utilizados, sistematicamente, documentos arquivados em serventias diversas.

ATENÇÃO

Atualmente, é possível a utilização do repositório confiável de documento eletrônico, módulo pertencente ao SAEC, que permite aos interessados armazenarem documentos eletrônicos para suporte aos atos registrais com fins de utilização em qualquer registro de imóveis do Brasil.

7 Novas hipóteses de registro



Dispositivo da Lei 14.382/22

Promessa de Permuta

Art. 167.

I–

18. dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais e de promessa de permuta, a que se refere a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;

.....

30. da permuta e da promessa de permuta; (g.n.)

Outrora objeto de contradições normativas estaduais, a partir da Lei 14.382 é expressa a registrabilidade da promessa de permuta, negócio jurídico preliminar ao qual se aplicam as disposições relativas à promessa de compra e venda, conforme exegese do artigo 533 do Código Civil brasileiro e jurisprudência do Supremo Tribunal Federal (Recurso Extraordinário 89501 RJ).

ATENÇÃO

A promessa de permuta é de aplicabilidade corrente no âmbito das incorporações imobiliárias, em especial na modalidade "por unidade futura", na qual o proprietário do terreno a formaliza com o incorporador para fins de propiciar a troca do terreno por parcela a ser edificada, cuja licitude é encampada com a disposição do artigo 483 do Código Civil brasileiro sobre a possibilidade da compra e venda ter por objeto coisa atual ou futura. Vale ressaltar que a promessa de permuta, para fins de incorporação, deverá ser irrevogável e irretratável e instruir o memorial respectivo, conforme o artigo 32, "a", da Lei 4.591/64.

Art. 167

No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I – o registro: (...)

46) do ato de tombamento definitivo, sem conteúdo financeiro;

Dentre os novos atos de registro inseridos no inciso I do artigo 167, encontra-se o **tombamento**.

O registro do tombamento definitivo para fins da cobrança de emolumentos, será considerado ato sem conteúdo financeiro.

O tombamento se configura como ato do poder público federal, estadual ou municipal destinado à proteção dos bens móveis ou imóveis de valor histórico, cultural, arquitetônico ou ambiental, com o objetivo de impedir que venham a ser destruídos, degradados ou descaracterizados.

O QUE SERÁ REGISTRADO EM CASO DE TOMBAMENTO?

O ato sujeito a registro, portanto, é aquele referente ao **tombamento definitivo**, obtido apenas ao final do procedimento administrativo conduzido por um dos entes federativos – Municípios, Estados ou União.

Inciso I, nº 45
Contrato de pagamento por serviços ambientais

(obrigações propter rem), previsto na Lei 14.119/2021.

Serviços ambientais são "atividades individuais ou coletivas que favorecem a manutenção, a recuperação ou a melhoria dos serviços ecossistêmicos", regulados pela Lei 14.119/21. Quando determinada pessoa, física ou jurídica, ou grupo de pessoas, mantém, recupera ou melhora condições ambientais dos ecossistemas, é considerada provedora de **serviços ambientais**.

As obrigações propter rem, por sua vez, estão definidas na Lei 14.119/21 como as que se referem "à conservação ou restauração da vegetação nativa em imóveis particulares, ou mesmo à adoção ou manutenção de determinadas práticas agrícolas, agroflorestais ou agrossilvopastoris". Nada impede que outras obrigações, com essa mesma natureza, sejam estipuladas pelo contrato.

Quando o contrato de pagamento por serviços ambientais previr obrigações de natureza propter rem, pode ser registrado na matrícula do imóvel. Esta previsão já havia sido inserida na Lei 6.015/73, quando do advento da Lei 14.119/21, e agora é repetida pela Lei 14.382/22.

Esses serviços podem ser remunerados por contrato escrito, que é o chamado contrato de pagamento por serviços ambientais.

ATENÇÃO

Todas as obrigações propter rem devem ser relatadas no ato de registro, para os fins do art. 54, III, da Lei 13.097/15.

Ao contrário de outras restrições ambientais incidentes sobre o imóvel (reserva legal, servidão ambiental, por exemplo), que são objeto de averbação, o contrato de pagamento por serviços ambientais ingressa na matrícula por registro. Depende, para tanto, que sejam estipuladas as obrigações propter rem para o provedor de serviços ambientais. Sem estas obrigações, não será registrável.

O contrato de pagamento por serviços ambientais é oneroso e tem conteúdo econômico. Seu registro deve observar as disposições e cautelas gerais acerca de continuidade e especialidade. Adicionalmente, como condição para o seu registro na matrícula, deve ser previamente registrado no Cadastro Nacional de Pagamento por Serviços Ambientais (Lei 14.119/21, art. 13).

ATO ADMINISTRATIVO PARA TOMBAMENTO

Primeiro passo
Apresentação de documento que apura a necessidade de proteção (uma deliberação dos órgãos técnicos, um decreto do Poder Executivo ou mesmo uma portaria)

Demais etapas administrativas

Finalização
Inscrição do bem protegido no Livro do Tombo, o que confere a sua proteção definitiva.

O título apresentado a registro poderá consistir em:

- Certidão do Livro do Tombo expedida pelo órgão competente;
- Decreto executivo em que se mencione a inscrição definitiva do bem em referido livro;
- Ou outro documento expedido pelo Poder Público que ateste a ocorrência do tombamento definitivo.

8 Novas hipóteses de averbação

Lei 6.015/1973, art. 167, II, item 34 com redação da pela Lei 14.382/2022:

Art. 167–
No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

(...)

II – a averbação:

(...)

34. da existência dos penhores previstos no art. 178 desta Lei, de ofício, sem conteúdo financeiro, por ocasião do registro no livro auxiliar em relação a imóveis de titularidade do devedor pignoratício ou a imóveis objeto de contratos registrados no Livro nº 2 – Registro Geral;"

A Lei 14.382/2022 inseriu novas hipóteses de averbação, previstas na Lei 6.015/73, art. 167, II, entre elas a do lançamento nas matrículas do penhor registrado no livro 3.

Destrinchando-se os elementos contidos nesse item, temos que:

I) Os penhores registrados nos termos do art. 178 a merecer averbação remissiva são:
I – a emissão de debêntures, sem prejuízo do registro eventual e definitivo, na matrícula do imóvel, da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente tais emissões, firmando-se pela ordem do registro a prioridade entre as séries de obrigações emitidas pela sociedade;
V – o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
VI – os contratos de penhor rural"

II) Quando dito que tais averbações serão realizadas 'de ofício', há que se interpretar como sendo ato a ser praticado pelo registrador de Imóveis, independentemente de requerimento das partes interessadas – devedora e credora da garantia pignoratícia.

III) Por sua vez, da expressão 'sem conteúdo financeiro' há que ser entendido que o valor do penhor não será utilizado para cálculo dos emolumentos devidos pela averbação na matrícula. Portanto, cobra-se valor de averbação sem valor declarado pela realização desse ato registral, não se tratando de hipótese de gratuidade.

IV) Por derradeiro, vale o comentário sobre dois requisitos, a ocorrerem alternativamente, que restringem a hipótese dessa averbação para quando houver coincidência entre devedor pignoratício e proprietário da matrícula ou quando exista contrato lançado na matrícula entre o devedor pignoratício e proprietário do imóvel.



Assim, lê-se no item 34 que será feita a averbação "**da existência dos penhores previstos no art. 178 desta Lei, de ofício, sem conteúdo financeiro, por ocasião do registro no livro auxiliar em relação a imóveis de titularidade do devedor pignoratício ou a imóveis objeto de contratos registrados no Livro nº 2 – Registro Geral;**"

Contratos a serem registrados no Livro nº 2

Para uma interpretação legalista, observe-se no art. 167, I, a menção a contratos a serem registrados no Livro nº 2 – Registro Geral – nos itens **3**, **9**, **15**, **18**, **20**.

- "**3)** dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
- **9)** dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
- **15)** dos contratos de penhor rural;
- **18)** dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais e de promessa de permuta, a que se refere a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei; (Redação dada pela Lei 14.382, de 2022)
- **20)** dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;"

TODAVIA...

Nada impede que haja anuência do proprietário no próprio título, na condição de interveniente; o que possibilitará a notícia dos penhores nas matrículas dos imóveis.

Averbações creditícias

Art. 167

II –

8. da caução e da cessão fiduciária de direitos reais relativos a imóveis;

(...)

21. da cessão do crédito com garantia real sobre imóvel, ressalvado o disposto no item 35 deste inciso;

(...)

30. da sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir essa condição nos termos do art. 31 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei 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 no item 35 deste inciso;

(...)

35. da cessão de crédito ou da sub-rogação de dívida decorrentes de transferência do financiamento com garantia real sobre imóvel, nos termos do Capítulo II-A da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997;"



Com o fito de recepcionar expressamente na matrícula a dinâmica creditícia, a Lei 14.382 elencou novas hipóteses averbáveis, as quais, embora pareçam em primeiro plano similares, podem dizer respeito a institutos de natureza distintas.

VEJAMOS:

Caução e cessão fiduciária de direitos reais relativos a imóveis – direitos reais de garantia com similitude ao penhor de crédito para fins de salvaguarda dos recebíveis imobiliários (vide Art. 5º do Decreto 21.499/32, Art. 43 do Decreto-Lei 70/66 e Art. 17 da Lei 9.514/97);

Cessão do crédito com garantia real sobre imóvel, ressalvado o disposto no item 35 deste inciso – trata-se da transferência da posição de credor de direito real de garantia sobre imóvel, podendo ser guarnecido por hipoteca ou alienação fiduciária. Aplica-se a qualquer crédito garantido pelo imóvel, não se restringindo à alienação do mesmo. A redação anterior indicava "crédito imobiliário", o que poderia gerar limitação à operação.

Sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir essa condição – a disposição legal permaneceu inalterada, salvo no tocante à advertência final de que se trata de questão distinta ao item 35 (portabilidade). É uma averbação da alteração do credor, determinada pelas hipóteses normativas elencadas.

Cessão de crédito ou da sub-rogação de dívida decorrentes de transferência do financiamento com garantia real sobre imóvel, nos termos do Capítulo II-A da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 – o item diz respeito à portabilidade imobiliária, denominada pela legislação de regência como refinanciamento com transferência de credor, cujos requisitos do título constam no artigo 33-B da Lei 9.514/97.

Dispositivo da Lei 14.382/22

Art. 167
No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

a averbação: (...)

II – do processo de tombamento de bens imóveis e de seu eventual cancelamento, sem conteúdo financeiro.
36)

Dentre os novos atos de averbação inseridos no inciso II do artigo 167, encontra-se o **tombamento**.

A averbação do processo de tombamento será efetuada na matrícula ou nas matrículas do(s) bem(ens) objeto(s) do Tombamento, sendo possível que se realize antes da conclusão de todo o procedimento, que se constitui em ato administrativo complexo.

ATENÇÃO
Por se tratar da averbação de instrumento provisório – pois o ato de Tombamento pode vir a não se realizar ao final do processo –, será possível também a realização da averbação do seu cancelamento, caso não venha a ocorrer a inscrição definitiva no Livro do Tombo.

O tombamento se configura como ato do poder público federal, estadual ou municipal destinado à proteção dos bens móveis ou imóveis de valor histórico, cultural, arquitetônico ou ambiental, com o objetivo de impedir que venham a ser destruídos, degradados ou descaracterizados.

9 Certidões

Compete ao Registro de Imóveis dar publicidade aos negócios imobiliários e à situação jurídica dos imóveis, o que é feito por certidões e novos meios eletrônicos, como a visualização das matrículas e o mapa do registro de imóveis.

Abordaremos o tema das certidões imobiliárias em face das mudanças introduzidas pela reforma da Lei de Registros Públicos (Lei 14.382/22).

Antes, é necessário nivelar alguns conceitos sobre o que é um documento eletrônico. Importante entender que a assinatura eletrônica qualificada (com certificado ICP Brasil) não é aferível diretamente pelo ser humano: só um computador pode verificar a sua existência. Representações gráficas diversas como manifestos de assinaturas, desenhos de chaves, imagens de carimbos de assinaturas ou rubricas não representam a assinatura eletrônica qualificada.

Por isso, documentos com a assinatura digital devem ser encaminhados sempre eletronicamente, já que a impressão impossibilita a aferição da assinatura eletrônica qualificada. Exceção deve ser feita a documentos que, quando impressos, contenham identificação de link para baixar sua versão eletrônica, que poderá então ser verificada. Quando um documento é assinado eletronicamente de forma qualificada, torna-se também inalterável.

No que diz respeito às declarações e manifestações de vontade, o que importa é como se dá a autenticação de sua emissão e como se garante que seu conteúdo não foi adulterado.

Especificamente em relação à certidão, é necessário comprovar a autoria e a integridade dos dados, uma vez que as informações provenientes do Registro de Imóveis são dotadas de fé pública e garantem a boa fé dos negócios (art. 19, II, Constituição Federal e art. 54, Lei 13.097/15).

É possível concluir que nas declarações e manifestações de vontade, assim como nas certidões, é o processo de autenticação do documento que define sua **natureza eletrônica** ou **física.**

> Se os meios empregados para emitir a certidão são físicos, como a assinatura à caneta seguida do uso de carimbos ou papéis específicos, trata-se de uma certidão física.

> É eletrônica a certidão se os meios para garantir a autoria e integridade forem digitais, como ocorre com a assinatura qualificada (com uso de certificado digital ICP Brasil), ou com a verificação de conteúdo em sítios confiáveis.

A nosso ver, o que define a natureza de uma certidão eletrônica não é o suporte empregado na entrega ao usuário (papel ou arquivo eletrônico), muito menos o suporte de origem da informação (se nato digital ou se digitalização de um livro físico), mas sim se são utilizados meios eletrônicos para comprovar que a informação é proveniente do Registro de Imóveis e que não sofreu alterações.

Deste modo, é possível entregar uma certidão eletrônica em papel, bastando que seja impressa e contenha caracteres digitais (tecnologia)

que permita ao público se certificar da fé pública atribuída àquelas informações. Igualmente se pode extrair uma certidão eletrônica a partir da digitalização de livros físicos, bastando que em seguida sejam apostos às imagens meios digitais de certificação.

PORTANTO

Não há necessidade de que a informação seja nato digital para se emitir certidões eletrônicas, nem vedação à entrega de uma certidão eletrônica em meio reprográfico.

Também a natureza da certidão eletrônica não é definida pela forma como é solicitada ao Registro de Imóveis. Tanto a certidão requerida pelos serviços eletrônicos hoje prestados pelos cartórios quanto as certidões solicitadas presencialmente no balcão da serventia podem ser emitidas com tecnologia que garanta sua autoria e integridade.

Veja-se que uma certidão feita a partir da imagem de um antigo livro de transcrições, mesmo que solicitada presencialmente pelo cidadão, será uma certidão eletrônica se a assinatura do Registro de Imóveis estiver aposta de forma eletrônica. Ou seja, a certidão é eletrônica independentemente do suporte eletrônico ou físico que continha a informação ou do meio físico ou digital utilizado para entrega da informação ao usuário – ou ainda de ter sido solicitada presencialmente ou virtualmente pelo cidadão.

Suporte de Origem	Suporte de Entrega	Meio de Solicitação	Assinatura	Tipo de Certidão
Físico	***Físico***	***Físico***	***Eletrônica***	***Físico***
Eletrônico	*Físico*	*Físico*	*Eletrônica*	*Eletrônica*
Eletrônico	*Eletrônico*	*Físico*	*Eletrônica*	*Eletrônica*
Eletrônico	*Eletrônico*	*Eletrônico*	*Eletrônica*	*Eletrônica*
Eletrônico	*Físico*	*Eletrônico*	*Física*	*Física*
Eletrônico	*Físico*	*Físico*	*Física*	*Física*

Reformulação do art. 19 da Lei de Registros Públicos

Essa introdução foi necessária para aclarar que para se emitir certidões eletrônicas não é necessário digitar informações em processadores de texto ou bancos de dados (meio nato digital) ou exigir a solicitação e/ou entrega por meios eletrônicos, mas apenas se empregar formas eletrônicas de autenticação da certidão.

Feitos estes esclarecimentos, passemos à análise da reformulação do art. 19 da Lei de Registros Públicos, no que diz respeito ao modo de expedição de certidões:

> **Art. 19.**
> A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de 5 (cinco) dias. (Redação dada pela Lei 6.216, de 1975)
>
> **§ 1º** A certidão de inteiro teor será extraída por meio reprográfico ou eletrônico. (Redação dada pela Lei 14.382, de 2022)
> (...)
>
> **§ 5º** As certidões extraídas dos registros públicos deverão, observado o disposto no § 1º deste artigo, ***ser fornecidas eletronicamente***, com uso de tecnologia que permita a sua impressão pelo usuário e a identificação segura de sua autenticidade, conforme critérios estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, dispensada a materialização das certidões pelo oficial de registro. (Redação dada pela Lei 14.382, de 2022)
> (...)
>
> **§ 7º** A certidão impressa nos termos do § 5º e a certidão eletrônica lavrada nos termos do § 6º deste artigo terão validade e fé pública. (Incluído pela Lei 14.382, de 2022)

Optou-se por uma forma obrigatória de emissão: "as certidões extraídas dos registros públicos deverão ser fornecidas eletronicamente". Em seguida, conceitua-se a certidão eletrônica como a emitida com "uso de tecnologia que permita a sua impressão pelo usuário e a identificação segura de sua autenticidade".

Dessa forma, em um futuro breve, na forma do art. 5º do Provimento CNJ n. 124/21, as certidões dos registros públicos serão emitidas com uso de tecnologia que permita a verificação de sua autenticidade. Não se poderá mais, por exemplo, expedir certidões em que a comprovação da origem e integridade se faça apenas por grafismos à caneta, carimbos ou papéis de segurança.

Coerentemente, a lei dispõe que o emprego de formas eletrônicas de autenticação não impede a entrega da certidão em suporte reprográfico (§ 1º), uma vez que a certidão eletrônica deve permitir a sua impressão (§ 5º). Como vimos, não é o suporte de entrega, o de origem ou a forma de solicitação que define uma certidão eletrônica. A lei consagrou esses conceitos.



ATENÇÃO

Vale apenas uma ressalva: a limitação de emolumentos estabelecida pelos Provimentos CNJ n. 124 e 127 aplica-se apenas às solicitadas de forma eletrônica, pois o objetivo da norma foi uniformizar a prestação de serviços via internet. Ou seja, as certidões solicitadas no balcão, ainda que devam ser emitidas eletronicamente, seguem a tabela de custas dos respectivos Estados.

Hoje, portanto, qualquer que seja o meio em que depositada a informação registral, mesmo que o usuário faça a solicitação na serventia e mesmo que queira receber a certidão impressa, é possível e recomendável a emissão de certidões eletrônicas dos Registros de Imóveis.

IMPORTANTE

Todos os cartórios de Registro de Imóveis estão aptos a emitir certidões eletrônicas por meio das **ferramentas tecnológicas disponibilizadas pelo ONR** ou pelo **portal de assinaturas do Registro de Imóveis do Brasil**, independentemente do grau de informatização de seus bancos de dados, pois podem continuar a usar seus procedimentos atuais, bastando que em vez de imprimir a certidão para assinatura com caneta gerem um arquivo – pouco importa se nato digital ou digitalizado – e o assinem com assinatura digital, utilizando-se das ferramentas institucionais já disponíveis.

Live Padronização das certidões no Registro de Imóveis | Lei nº 14.382/2022

ASSISTA!

Esse expediente está longe de ser exclusivo do Registro de Imóveis ou dos Registros Públicos e já é usado também por instituições como o Poder Judiciário ou a Receita Federal, cujas certidões têm sua autoria e integridade conferidas sempre de forma eletrônica.

Nesse ponto, importa mencionar que toda certidão eletrônica deve ter seu conteúdo, autoria e integridade conferido pelo seu destinatário em site oficial.

FOCO NO FUTURO

Outra interessante inovação é a certidão de situação jurídica do imóvel, uma proposta voltada para o futuro. O registro verdadeiramente eletrônico se apresentará em bancos de dados 100% estruturados e permitirá ao Registro de Imóveis a emissão de certidões com os dados atualizados do imóvel, seus proprietários e ônus existentes. A certidão será suficiente para os negócios imobiliários e consagrará definitivamente a proteção ao terceiro de boa fé. A solução depende da evolução dos meios tecnológicos e de regulamentação do Conselho Nacional de Justiça, para que possa ser implantada de forma uniforme em todo o território nacional.

Assim, por ora, recomendamos que as certidões de inteiro teor de matrículas sejam emitidas de forma única, sempre eletrônica, solicitadas no balcão ou via central de serviços eletrônicos, com a seguinte sugestão de fecho:

> *"CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. (Local), (Data). Assinada digitalmente pela escrevente (nome) matr. (matricula). As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas em registradores.onr.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais".*

10 Cancelamento do patrimônio de afetação

Dispositivo da Lei 14382/22

Art. 10

A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 31 – E.....

*§ 1º Na hipótese prevista no inciso I do **caput** deste artigo, 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 a extinção automática do patrimônio de afetação em relação à respectiva unidade, sem necessidade de averbação específica.*

§ 2º Por ocasião da extinção integral das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento e após a averbação da construção, a afetação das unidades não negociadas será cancelada mediante averbação, sem conteúdo financeiro, do respectivo termo de quitação na matrícula matriz do empreendimento ou nas respectivas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas.

*§ 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.*

§ 4º Após a denúncia da incorporação, proceder-se-á ao cancelamento do patrimônio de afetação, mediante o cumprimento das obrigações previstas neste artigo, n no art. 34 desta Lei e nas demais disposições legais." (NR)

Parece que a melhor interpretação do § 1º é entender que o andamento normal da incorporação, com a averbação da construção e o registro dos títulos outorgados pelo incorporador acarretará a automática extinção do patrimônio de afetação, sem necessidade de averbação desse procedimento.

Contudo, na quitação do financiamento levantado pela incorporadora para construção do prédio, deve-se averbar a extinção do patrimônio de afetação apenas nas matrículas das unidades não alienadas pela incorporadora.

O § 3º traz uma nova norma de conteúdo tributário, cuja análise foge do âmbito do presente trabalho.

Por fim, o § 4º regula o patrimônio de afetação no caso de denúncia da incorporação, prescrevendo-se que se fará o cancelamento simultaneamente à averbação da denúncia.



11 Procedimento de retificação da descrição do imóvel

"Ocupantes" na retificação administrativa

Art. 213, II, §10, Lei 6.015/73

A Lei 14.382, de 27/6, proporcionou significativas alterações no ordenamento jurídico brasileiro, notadamente no que toca aos confrontantes que devem anuir ao pedido de retificação administrativa que se processa no Registro de Imóveis.

A redação primitiva do par. 10 do inc. II do art. 213 da Lei 6.015/73 era esta:

> Entendem-se como confrontantes não só os **proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes (...)**

Por força do art. 11 do novel diploma legal, o sobredito par. 10 passou a ter a seguinte redação:

> Entendem-se como confrontantes os **proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos**, observado o seguinte (...).



Como se vê, a lei não alude mais aos "ocupantes" dos imóveis contíguos, retirando-os do conceito de "confrontantes" para o efeito de se obter a **retificação** administrativa de imóvel.

- Confira o artigo Anotações sobre as recentes alterações no procedimento de retificação de registro publicado no número 58 da Revista de Direito Imobiliário (jan/jun 2005).
  Acesso em 2 agosto de 2022.

Em primeiro lugar, deve-se reconhecer que na redação anterior da lei os "ocupantes" não se confundiam com os "proprietários dos imóveis contíguos", assim como, na nova lei, eles não são equiparados aos "proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos", o que se constata a partir de breve análise de doutrina e de jurisprudência.

Kioisti Chicuta, por exemplo, afirma que a largueza da expressão "ocupantes" pode dar margem a dúvidas, pois não distingue aqueles que são meros detentores, como os empregados, ou possuidores diretos em função de contratos específicos, como o de locação e de comodato, concluindo o autor que é preciso análise, caso a caso, daqueles que se enquadram no conceito de confinante e dentre os quais, evidentemente, se insere o possuidor sem título, mas que pode arguir propriedade obtida pela usucapião.

Há também quem afirme que na categoria de "ocupantes" insere-se apenas o possuidor com posse **ad usucapionem**, ou os possuidores com título ainda não registrado ou possuidores que sequer tenham título formal (posse ad usucapionem)[1], ou ainda aquele que ocupe exclusivamente e a título de posse[2], sustentando outros que o mero ocupante ou confrontante de fato que não disponha de qualquer título ou documento que o credencie potencialmente à condição de titular do domínio não tem legitimidade para impugnar, e sua manifestação deve ser recusada por ausência de fundamentação[3].

Assim, a compreensão do caráter distintivo da figura do "ocupante" aliada ao seu desaparecimento do texto da lei fazem-nos concluir que não importa mais para o processo de retificação a oitiva (ou ausência de oposição) daquele que "ocupa" o imóvel confinante, independentemente do valor que se dê a tal fato jurídico.

O mesmo raciocínio vale para as hipóteses em que é desconhecido o registro (e, em consequência, o proprietário) do imóvel confinante, não sendo adequado exigir-se, em tal caso, o consentimento de eventual "ocupante".

Tratando-se, todavia, de ocupante ostensivo e identificável a partir de medidas razoavelmente possíveis, sua notificação pode ser realizada, a critério do Oficial.



Francisco Eduardo Loureiro

"Fala a lei em ocupante, termo impróprio, pois na retificação não se altera posse, mas domínio. Desnecessária, assim, a anuência de detentores ou de possuidores diretos. Apenas o possuidor com posse ad usucapionem deve anuir. Note-se que pode o oficial registrador, em determinados casos, especialmente em áreas rurais com descrições antigas e imprecisas, não dispor de elementos minimamente confiáveis para saber se as pessoas indicadas pelo interessado são realmente confrontantes, ou se a retificação importará em sobreposição a registros vizinhos. Em tal caso, com ou sem impugnação, remeterá os autos ao juiz corregedor permanente, para que determine este a realização de prova pericial."

(Peluso, Cezar. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência 15a ed. 2021, p. 2.635, Editora Manole. Edição do Kindle).

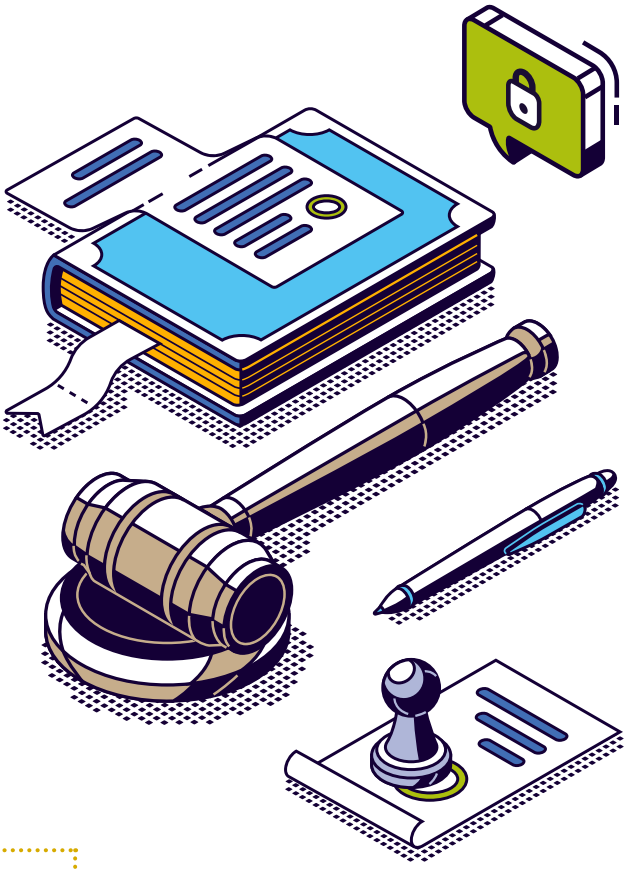
No mesmo sentido se posiciona Luciano Lopes Passarelli *(Quem são os "ocupantes" referidos no artigo 213 da Lei de Registros Públicos? Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 14, n. 2036, 27 jan. 2009).*

Acesso em: 2 ago. 2022.

[...] não importa mais para o processo de retificação a oitiva (ou ausência de oposição) daquele que "ocupa" o imóvel confinante [...]

PARA REFLETIR

Um segundo ponto a ser tomado para reflexão e que pode estar inserido na mens legis relativa à nova redação do sobredito par. 10 é o fato de que, na lição de Narciso Orlandi Neto, posse sem domínio não tem nenhuma expressão no processo de retificação de registro,[4] sendo semelhante a posição de Walter Ceneviva, o qual, após elencar as hipóteses de retificação admitidas pelo art. 213 da Lei 6.015/73, afirma que, "embora o enunciado das alterações permitidas não componha número fechado de possibilidades, questões possessórias, dominiais ou outros direitos reais estão excluídos da retificabilidade admitida pelo art. 213, salvo por acordo entre as partes" [5].



Em acréscimo, deve-se consignar que, na ausência de registro (matrícula/transcrição) para o imóvel confinante e à vista da ausência de previsão legal expressa quanto à providência a ser tomada nesse caso, parece que correto é dirigir-se a notificação "ao próprio imóvel contíguo" (cf. art. 213, II, §3º, Lei 6.015/73), **publicando-se edital** se o proprietário respectivo não for encontrado ou se ele estiver em local incerto e não sabido, sem prejuízo de diligências no imóvel que o oficial poderá realizar na tentativa de se obter informações a respeito do confinante (cf. art. 213, II, §12, Lei 6.015/73). É o que proporcionará dinamismo ao processo de retificação, sem descurar de seu intento de facilitar a vida do usuário e evitar a judicialização do pleito, na forma da lei.

Walter Ceneviva, comentando o disposto no §3º do inciso II do art. 213 da Lei 6.015/73, assevera que "inexistente indicação de endereço, desconhecido o confrontante, não referido pelo técnico autor do memorial, a notificação será efetuada por edital, depois de certificada pelo oficial encarregado a inviabilidade da intimação pessoal".[6]

VOCÊ **SABIA?**

É possível publicar editais on-line no **Diário do Registro de Imóveis Eletrônico** por apenas R$50,00 cada edital, em estados autorizados por norma. A publicação é uma parceria do **RIB e IRIB** para reduzir custos das Unidades de Registro de Imóveis.

[1] João Baptista de Mello e Souza Neto (Lei de registros públicos: comentada; coordenação José Manuel de Arruda Alvim Neto, Alexandre Laizo Clápis, Everaldo Augusto Cambler – Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 1.139)

[2] Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, Recurso Administrativo 1002561-48.2019.8.26.0152, Localidade: Cotia, Data de Julgamento: 23/01/2020, Data DJ: 30/01/2020, Relator: Ricardo Mair Anafe.

[3] Venício Antonio de Paula Salles (Direito Registral Imobiliário, p. 124-125, Edição do Kindle).

[4] Retificação do Registro de Imóveis, São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p. 151.

[5] Lei dos Registros Públicos Comentada, São Paulo: Saraiva, 20ª Edição, 2010, p. 541.

[6] Lei dos Registros Públicos Comentada, São Paulo: Saraiva, 20ª Edição, 2010, p. 543-544.

12 Procedimento de incorporação Imobiliária

12.1 Documentos obrigatórios/Dispensa da apresentação de atestado de idoneidade financeira

Dispositivo da Lei 14.382/22

Art. 10.
A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"**Art. 32.** O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos:

i) instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão;

j) minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário;

o) (revogada);

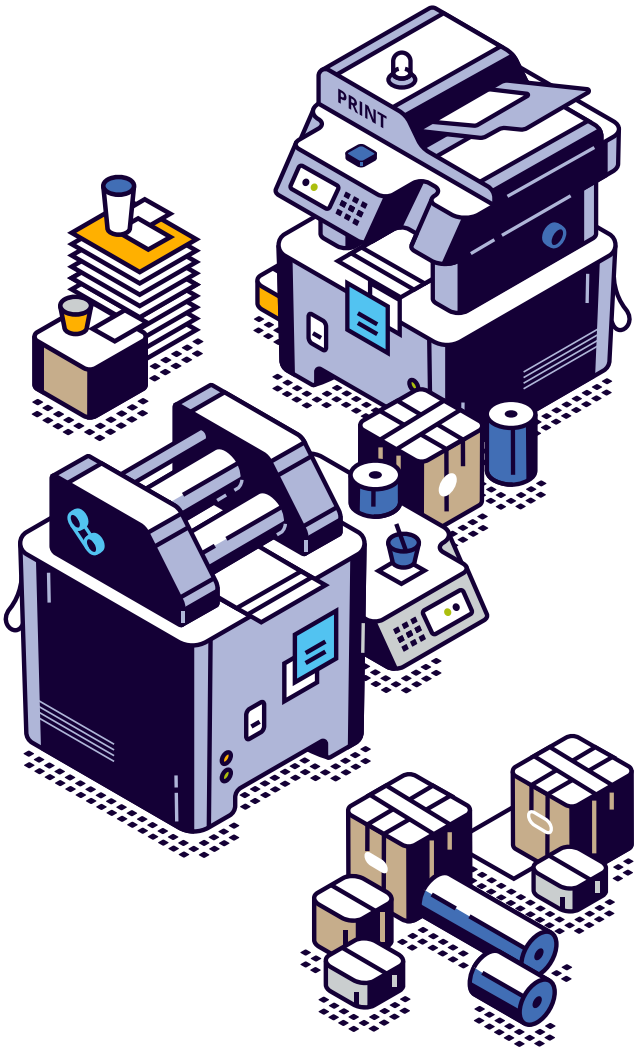
A partir da entrada em vigor da Lei nº 14.382/22 ***não mais se deve exigir o atestado de idoneidade financeira da incorporadora expedido por instituição financeira***, sendo essa a modificação mais significativa no tocante aos documentos que devem ser apresentados à serventia imobiliária como requisito do registro da incorporação. A nova redação dada ao caput e às alíneas i) e j) do artigo 32 da Lei nº 4.591/64 não trouxe modificações significativas.

12.2 Certidões pessoais positivas e repercussão das ações

Dispositivo da Lei 14.382/22

Art. 10.
A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"**Art. 32.**
§ 14. 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.



O dispositivo transcrito acima ***autoriza o emprego da impressão do andamento*** do processo disponível no site do respectivo tribunal ***como substitutivo da certidão de objeto e pé***, desde que, é claro, constem elementos esclarecedores a respeito do processo em questão.

Ainda que não se faça menção aos processos trabalhistas, parece claro que o dispositivo também tem aplicação a esses feitos, não havendo motivo que justificasse a distinção.

VALE OBSERVAR

A menção a processo digital não deve ser entendida como excludente dos processos físicos: o andamento do processo físico explicitado no site do tribunal também dispensa a apresentação da certidão, se esclarecer adequadamente o estado do processo e sua repercussão econômica.

12.3 Abertura de matrícula

Dispositivo da Lei 14.382/22

Art. 11.
A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 237-A.

§ 4º 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.

§ 5º Na hipótese do § 4º deste artigo, se a abertura da matrícula ocorrer no interesse do serviço, fica vedado o repasse das despesas dela decorrentes ao interessado, mas se a abertura da matrícula ocorrer por requerimento do interessado, o emolumento pelo ato praticado será devido por ele." (NR)

A nova redação do artigo 237-A prevê ***expressamente a abertura de matrícula*** mesmo para a unidade condominial ainda em construção (ou seja, antes da averbação da construção). Contudo, parece conveniente que, nos estados que já possuem regulamentação tratando das chamadas "fichas complementares", se aguarde a regulamentação a ser expedida por suas respectivas corregedorias gerais.



12.4 Procedimento de revalidação e concretização

Dispositivo da Lei 14.382/22

Art. 10.
A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 33.
Se, após 180 (cento e oitenta) dias da data do registro da incorporação, ela ainda não se houver concretizado, por meio da formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade futura, da contratação de financiamento para a construção ou do início das obras do empreendimento, o incorporador somente poderá negociar unidades depois de averbar a atualização das certidões e de eventuais documentos com prazo de validade vencido a que se refere o art. 32 desta Lei.

Parágrafo único.
Enquanto não concretizada a incorporação, o procedimento de que trata o caput deste artigo deverá ser realizado a cada 180 (cento e oitenta) dias." (NR)

Após 180 dias do registro da incorporação, e sucessivamente a cada período seguinte de 180 dias, se a incorporação não tiver sido concretizada, deve o incorporador apresentar à serventia imobiliária certidões atualizadas, correspondentes às que tiverem vencido, sob pena de impossibilidade de registro de qualquer alienação ou oneração das unidades.

A nova redação do artigo 33 da Lei das Incorporações deixou claro o que configura a concretização da incorporação:

- **a.** alienação ou oneração de qualquer unidade;
- **b.** início das obras;
- **c.** contratação do financiamento para a construção; configurada qualquer uma dessas situações reputa-se concretizada a incorporação, não sendo necessário revalidar a documentação.

12.5 Regime de cobrança de emolumentos

Dispositivo da Lei 14.382/22

Art. 11.
A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos) passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 237-A.
Após o registro do parcelamento do solo, na modalidade loteamento ou na modalidade desmembramento, e da incorporação imobiliária, de condomínio edilício ou de condomínio de lotes, até que tenha sido averbada a conclusão das obras de infraestrutura ou da construção, as averbações e os registros relativos à pessoa do loteador ou do 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.

A nova redação do caput do artigo 237-A esclareceu melhor as situações que geram a cobrança de emolumentos como ato único.

Agora, entre o registro da incorporação e a averbação da construção, ***são cobrados como ato único***, independentemente do número de atos praticados, as averbações e os registros:

a. relativos à pessoa do incorporador e

b. referentes a quaisquer direitos reais, inclusive de garantia, suas cessões e demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento e suas unidades.

12.6 Incorporação imobiliária de casas isoladas ou geminadas

Dispositivo da Lei 14.382/22

Art. 10.
A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 68.
A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 desta Lei ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta Lei e às demais normas legais a ele aplicáveis.

§ 1º A modalidade de incorporação de que trata este artigo poderá abranger a totalidade ou apenas parte dos lotes integrantes do parcelamento, ainda que sem área comum, e não sujeita o conjunto imobiliário dela resultante ao regime do condomínio edilício, permanecendo as vias e as áreas por ele abrangidas sob domínio público.

§ 2º O memorial de incorporação do empreendimento indicará a metragem de cada lote e da área de construção de cada casa, dispensada a apresentação dos documentos referidos nas alíneas e, i, j, l e n do caput do art. 32 desta Lei.

§ 3º A incorporação será registrada na matrícula de origem em que tiver sido registrado o parcelamento, na qual serão também assentados o respectivo termo de afetação de que tratam o art. 31-B desta Lei e o art. 2º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e os demais atos correspondentes à incorporação.

§ 4º Após o registro do memorial de incorporação, e até a emissão da carta de habite-se do conjunto imobiliário, as averbações e os registros correspondentes aos atos e negócios relativos ao empreendimento sujeitam-se às normas do art. 237-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos)." (NR)

A nova redação do artigo 68 da Lei nº 4.591/64 deixou de prever que a ***atividade de alienação de casas isoladas ainda não construídas configura incorporação imobiliária.*** A nova redação desse artigo prevê que a atividade híbrida de loteamento e incorporação depende também do registro do memorial de incorporação (aqui entendido como a totalidade da documentação prevista pelo artigo 32 da lei em comento) na matrícula correspondente à gleba parcelada.

Ou seja, se o loteador pretender também construir casas nos lotes, para aliená-las antes do término da construção, deve providenciar o depósito não só da documentação indicada no artigo 18 da Lei nº 6.766/79, mas também daquela indicada no artigo 32 da Lei nº 4.591/64.

Condomínio especial na incorporação

Lei 4.591

Art. 32.

§ 1º A O registro do memorial de incorporação sujeita as frações do terreno e as respectivas acessões a regime condominial especial, investe o incorporador e os futuros adquirentes na faculdade de sua livre disposição ou oneração e independe de anuência dos demais condôminos. (Redação dada pela Lei 14.382, de 2022)

...

§ 15 O registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais constitui ato registral único. (Incluído pela Lei 14.382, de 2022)

A incorporação foi definida pela Lei 4.591/1964 como a atividade de negociação da "venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas" ... "em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial" (art. 29, caput).
Antes do registro da incorporação, o imóvel está em regime de propriedade simples, quer com proprietário único, quer em condomínio comum. Com a instituição e especificação, o imóvel estará sujeito ao **regime de condomínio edilício**.

CONTUDO, a incorporação cria um regime jurídico próprio, que até a edição da Lei 14.382/2022, era tratado somente de forma implícita pela legislação. Quando o incorporador era somente construtor ou corretor de imóveis, era necessário que fosse investido de mandato próprio para conclusão dos "negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno" (Lei 4.591/1964, art. 31, §1º).

Condomínio Edilício
Se caracteriza pela coexistência de titularidade exclusiva sobre a unidade autônoma e cotitularidade sobre as partes comuns.

Não obstante a incorporação estivesse registrada, em teoria, a alienação das unidades não se dava pela instituição do regime de incorporação, mas sim pelo mandato simultaneamente outorgado. Com a inserção do art. 32, §1º-A, foi definido o regime jurídico do imóvel durante a incorporação. As frações do terreno e as respectivas acessões estarão submetidas a regime condominial especial, cujo principal efeito é permitir ao incorporador e aos futuros adquirentes a livre disposição e oneração das frações, independentemente da anuência dos demais condôminos.

Isso significa dizer que, a partir do registro da incorporação*, existe uma modificação sensível na disponibilidade sobre o imóvel. O domínio permanece na titularidade do proprietário ou promitente adquirente do terreno (terrenista). Esse pode transmitir o imóvel, mas quem o adquirir continuará sujeito às regras da incorporação. O incorporador detém o direito de modificar o imóvel (demolindo e construindo) e dispor das frações vinculadas às unidades futuras (alienando ou onerando).

A disponibilidade das unidades pelo incorporador não mais decorre do mandato outorgado pelo terrenista, mas sim do regime de incorporação, que automaticamente lhe atribui a disponibilidade sobre as futuras unidades. O mandato do terrenista poderá ser apresentado ao Registro de Imóveis como prova da submissão do imóvel ao regime de incorporação.

A instituição do regime de condomínio especial é decorrência do próprio registro do memorial de incorporação (Lei 4.591/1964, art. 32, §15). Desse modo, com o registro do memorial de incorporação, institui-se o regime condominial especial transitório denominado de regime de incorporação.
A partir do registro do memorial, pode, portanto, o incorporador dispor sobre as unidades, bem como podem seus adquirentes livremente aliená-las ou onerá-las.

A extinção do regime de condomínio especial dar-se-á por ato de averbação, se cancelada a incorporação, ou por efeito da instituição de condomínio edilício, que será objeto de ato de registro.

ATENÇÃO...

Uma leitura apressada do §15 do artigo 32 poderia levar à conclusão de que não seria mais necessária a prática de ato registral próprio para a instituição do regime de condomínio edilício. Contudo, a instituição do condomínio a que se refere o §15 só pode ser a instituição do regime de condomínio especial. Seria impossível pensar que poderiam ser feitos por ato registral único dois atos completamente diversos e cujos momentos de realização são necessariamente diferentes.

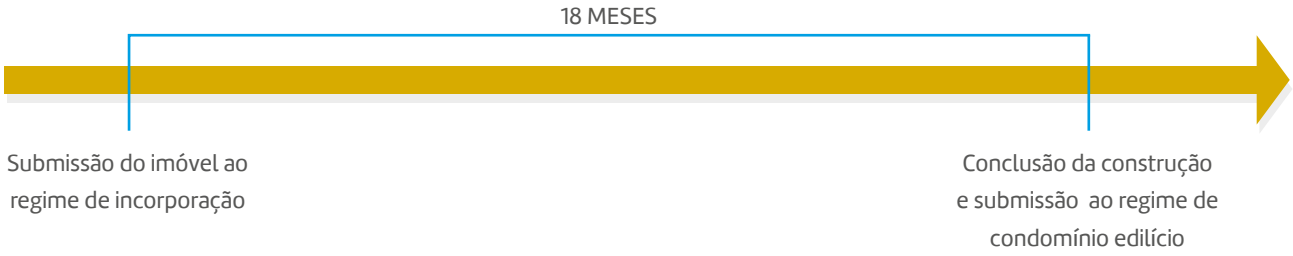
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A modificação no texto pede a definição de um novo conceito para o termo

Incorporação é o regime condominial especial, transitório, por meio do qual um imóvel é vinculado à construção e instituição futura de condomínio edilício ou casas isoladas/geminadas, e que atribui ao incorporador o direito de modificar o bem para realizar a construção e de alienar as frações ideais vinculadas às futuras unidades.

EXEMPLO 1

A partir de que momento está instituído o regime condominial no caso abaixo?



Um imóvel que seja submetido a regime de incorporação em uma data, e que dezoito meses depois seja concluída a construção e o bem seja submetido ao regime de condomínio edilício. Se fosse perguntado a partir de que momento está instituído o regime condominial, a resposta só poderia ser a seguinte:

A. Regime de condomínio especial decorrente da incorporação foi instituído com o registro do memorial de incorporação
B. O regime de condomínio edilício foi instituído posteriormente.

RESPOSTA

É evidente que o **regime condominial que foi instituído em ato único com o registro do memorial de incorporação foi o regime de condomínio** especial decorrente da incorporação. O regime de condomínio edilício é instituído posteriormente, e depende de ato próprio.

CONCLUSÃO

A inclusão do §15 teve por efeito impedir de se compreender que a incorporação submete o imóvel a regime de condomínio especial, fosse necessária a realização de novo ato de instituição, que resultasse na prática de três atos: o registro da incorporação, o registro da instituição do regime de condomínio especial e, no futuro, o registro da instituição do regime de condomínio edilício. Como a instituição do condomínio especial decorre diretamente do registro da incorporação, determinou a lei que constituem ato único.

13 Procedimento de parcelamento do solo

13.1 Documentos obrigatórios

Dispositivo da Lei 14.382/22

Art. 12.
A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 18. IV –

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 5 (cinco) anos;

b) de ações cíveis relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) da situação jurídica atualizada do imóvel; e

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;



ENTENDIMENTOS

- Para o **registro de loteamentos** agora é suficiente a apresentação de certidões de protesto com **prazo de cinco anos**;
- Quanto às certidões de ações cíveis, só houve mudança de redação, mas não de conteúdo;
- Não se deve mais exigir a certidão negativa de ônus, mas sim a **recém-criada certidão de situação jurídica atualizada do imóvel**;
- Quanto às certidões de **ações penais,** foi dada uma nova redação à alínea d), a qual, no entanto, repetiu integralmente a redação anterior.

13.2 Certidões pessoais positivas e repercussão das ações

Dispositivo da Lei 14.382/22

Art. 12.
A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 18. IV –

§6º Na hipótese de o loteador ser companhia aberta, as certidões referidas na alínea c do inciso III e nas alíneas a, b e d do inciso IV do caput deste artigo poderão ser substituídas por exibição das informações trimestrais e demonstrações financeiras anuais constantes do sítio eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários.

§ 7º 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." (NR)

ENTENDIMENTOS

No caso de o loteador ser **companhia aberta**, a nova lei previu que algumas certidões podem ser substituídas por informações trimestrais e demonstrações anuais constantes do site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM);

Também se previu a possibilidade de esclarecimento quanto ao estado do processo e sua dimensão econômica por intermédio de um simples "print" da informação constante do site do respectivo tribunal, valendo aqui tudo o que se comentou acima sobre o § 14 do artigo 32 da Lei nº 4.591/64.

Companhia aberta
Empresas com ações negociadas em bolsa de valores.

13.3 Regime de cobrança de emolumentos

Art. 11.
A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 237-A.
Após o registro do parcelamento do solo, na modalidade loteamento ou na modalidade desmembramento, e da incorporação imobiliária, de condomínio edilício ou de condomínio de lotes, até que tenha sido averbada a conclusão das obras de infraestrutura ou da construção, as averbações e os registros relativos à pessoa do loteador ou do 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.

A nova redação do caput do artigo 237-A detalhou melhor as situações que geram a cobrança de emolumentos como ato único. Agora, entre o registro do parcelamento (seja loteamento, seja desmembramento) e a averbação da conclusão das obras de infraestrutura, são cobrados como ato único, independentemente do número de atos praticados, as averbações e os registros:

a) Relativos à pessoa do loteador; e
b) Referentes a quaisquer direitos reais, inclusive de garantia, suas cessões e demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento e suas unidades.

14 Procedimento de usucapião extrajudicial

Dispositivo da Lei 14.382/22

Art. 216-A [...]

§ 10º Em caso de impugnação justificada do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum, porém, em caso de impugnação injustificada, esta não será admitida pelo registrador, cabendo ao interessado o manejo da suscitação de dúvida nos moldes do art. 198 desta Lei. (Redação dada pela Lei 14.382, de 2022)

ENTENDIMENTOS

O parágrafo aperfeiçoa o procedimento de usucapião extrajudicial ao permitir que o registrador identifique impugnações injustificadas e não as admita, de forma semelhante ao que já acontecia no rito da retificação administrativa (art. 213, §5º). Trata-se de importante medida para a efetividade do procedimento de usucapião extrajudicial.

De acordo com o dispositivo sob análise, uma vez promovida qualquer impugnação ao procedimento, deverá o oficial de registro de imóveis verificar se esta é justificada ou não e, em caso negativo, deverá rejeitá-la de plano, de maneira motivada, mediante a consignação expressa das razões pelas quais assim a considerou.

Por meio de interpretação analógica ao que as normas locais estaduais e a jurisprudência administrativa têm aplicado para o procedimento de retificação administrativa, é possível considerar injustificada a impugnação ao procedimento de usucapião extrajudicial que:

A já tenha sido examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo Juízo Corregedor Permanente ou pelo(a) Corregedoria Geral da Justiça/Conselho Superior da Magistratura/Câmara Cível (a depender da competência estabelecida em organização judiciária);

B o interessado se limite a dizer que a usucapião pretendida avançará na sua propriedade, sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá;

C não contenha exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada;

D ventile matéria absolutamente estranha ao procedimento de usucapião extrajudicial; e

E o ente público alegue genericamente que o imóvel usucapiendo constitui terra devoluta, ante a inexistência de registro da sua propriedade.

No sentido desse último exemplo, cita-se o Enunciado 32 da I Jornada de Direito Notarial e Registral, o qual dispõe que:

> A impugnação em usucapião extrajudicial fundada unicamente na presunção de que o imóvel constitui terra devoluta, ante a inexistência de registro da sua propriedade, deve ser considerada injustificada, nos termos do art. 216-A, §10, da Lei 6.015/73.

O enunciado vai ao encontro da jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça (STJ, REsp 617.428/SP (DJe 17/06/2014)) e do próprio Supremo Tribunal Federal (STF, RE 86234, 2ª Turma, Rel. Min. Moreira Alves, julgado em 12.11.1976), quanto à inexistência de presunção de dominialidade em favor do Estado, quando inexistente matrícula do imóvel usucapiendo – o que impõe ao Estado o ônus de provar que a terra é devoluta, ainda que sumariamente.

RESUMINDO...



Deverão ser consideradas injustificadas as impugnações que sejam meramente protelatórias ou completamente infundadas, as que não apresentam elementos concretos de controvérsia ou que estejam desacompanhadas de quaisquer documentos que minimamente deem respaldo às alegações promovidas.



Diferentemente, deverão ser consideradas justificadas as impugnações que apresentam qualquer indício de veracidade e que sinalizam a existência de conflito de interesse. Nessas circunstâncias, as partes serão remetidas às vias ordinárias.

Nas hipóteses em que a impugnação não seja admitida, haverá o prosseguimento regular do procedimento, ficando assegurado ao interessado o manejo da suscitação de dúvida no prazo regulamentar.

Todavia, tanto na hipótese de reconhecimento da impugnação como infundada e ocorrência da suscitação de dúvida pelo interessado quanto no caso de remessa ao Juízo pelo registrador por considerar a **impugnação justificada**, caberá ao Juízo competente deliberar a respeito do caráter infundado da dúvida. Nessas situações, poderá o Juízo afastar a impugnação por considerá-la injustificada, por meio de entendimento que está em consonância ou não com o registrador, o que permitirá o prosseguimento do procedimento na via extrajudicial.

Por sua vez, caso a impugnação seja considerada fundada, carece a via extrajudicial de competência para o reconhecimento da usucapião extrajudicial, impondo-se a utilização da via judicial, com a necessária extinção do procedimento pelo oficial e o cancelamento da prenotação.

Impugnação justificada
A pertinência da impugnação deve ser facilmente aferível pelo Juízo competente, de plano ou após instrução sumária, não se admitindo a dilação probatória para a demonstração de inexistência de óbice ao reconhecimento da usucapião.

DEVERÃO SER CONSIDERADAS INJUSTIFICADAS

- Impugnações que sejam meramente protelatórias ou completamente infundadas
- As que não apresentam elementos concretos de controvérsia
- Aquelas que estejam desacompanhadas de quaisquer documentos que minimamente deem respaldo às alegações promovidas

NESSES CASOS

Haverá o prosseguimento regular do procedimento, ficando assegurado ao interessado o manejo da suscitação de dúvida no prazo regulamentar.

DEVERÃO SER CONSIDERADAS JUSTIFICADAS

- As impugnações que apresentam qualquer indício de veracidade
- Aquelas que sinalizam a existência de conflito de interesse

NESSES CASOS

Necessária via extrajudicial de competência para o reconhecimento da usucapião extrajudicial. Impõe-se a utilização da via judicial, extinção do procedimento pelo oficial e o cancelamento da prenotação.

NOS DOIS CASOS

Tanto na hipótese de reconhecimento da impugnação como infundada e ocorrência da suscitação de dúvida pelo interessado quanto no caso de remessa ao Juízo pelo registrador por considerar a impugnação justificada, caberá ao Juízo competente deliberar a respeito do caráter infundado da dúvida.

Nessas situações, poderá o Juízo afastar a impugnação por considerá-la injustificada, por meio de entendimento que está em consonância ou não com o registrador, o que permitirá o prosseguimento do procedimento na via extrajudicial.

ATENÇÃO

Por fim, não menos importante é frisar a **possibilidade de o Oficial de Registro tentar promover a conciliação ou a mediação**, antes ou após o afastamento da impugnação, consoante dispõe o art. 18 do Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, com o intuito de alcançar a consensualidade no procedimento.

Porém, caso malsucedida a tentativa, caberá ao interessado a utilização da via contenciosa, que requer emenda da petição inicial para adequá-la ao procedimento comum, sem prejuízo da utilização dos elementos constantes do procedimento extrajudicial para instrução do pedido.

15 Procedimento de Adjudicação Compulsória

Dispositivo da Lei 14.382/22

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.

Sem prejuízo da via judicial, poderá a parte interessada requerer ao Oficial do Registro de Imóveis de localização do imóvel a adjudicação compulsória de bem imóvel objeto de cessão ou promessa de cessão.

É possível a utilização da seara extrajudicial a processos judiciais em andamento, desde que haja prévia desistência ou pedido de suspensão do pedido formulado em juízo.

Quem pode requerer a adjudicação compulsória?

§ 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:

Assim sendo, podem fazê-lo:

- O promitente comprador ou seus sucessores;
- Seus cessionários ou seus sucessores;
- Promitentes cessionários ou seus sucessores;
- Bem ainda pelos promitentes vendedores, sempre representados por advogado.

Instrumentos

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

Na qualificação subjetiva das partes constantes do(s) titulo(s) que fundamenta(m) o pedido de adjudicação **o registrador poderá permitir a flexibilização de dados, desde que seja possível a verificação da identidade dos envolvidos, admitida ainda a complementação de dados por documentos oficiais apresentados em apartado.** A qualificação do adjudicante, contudo, deverá ser informada pelo advogado na petição apresentada e deverá atender todos os requisitos legais.

Os instrumentos serão admitidos tanto na sua forma pública quanto **particular.**

Particular
Neste caso, poderão também ser dispensadas as assinaturas das testemunhas, bem como o reconhecimento das suas respectivas firmas (caso venham a constar as assinaturas dos títulos), por se tratar de contrato preliminar, nos termos do artigo 462 do Código Civil.



Embora o texto legal não tenha descido a minúcias, tendo em vista o entendimento jurisprudencial predominante sobre o tema, **é possível admitir no procedimento títulos em que não conste expressamente cláusula de irretratabilidade**. O mesmo não poderá ocorrer quando as partes tiverem pactuado cláusula de arrependimento, ressalvadas as hipóteses dos artigos 25 da Lei 6.766/79 e 32 da Lei 4.591/64.

Em respeito ao disposto no artigo 1.647 do Código Civil, em relação aos promitentes vendedores, a outorga conjugal é essencial em todos os instrumentos que instruírem os autos. Entende-se possível, contudo, o suprimento das outorgas ausentes pelos eventuais prejudicados no curso do procedimento, tanto de forma expressa quanto de forma tácita, após regularmente notificados.

Via de regra o reconhecimento das firmas das partes envolvidas deverá ser exigido pelo registrador. Entretanto, por se tratar de procedimento complexo, destinado à regularização dominial e que pode envolver vários títulos intermediários, entende-se possível a adequada apuração da identidade e da vontade dos envolvidos por meio da apresentação de documentos complementares ou pela sua notificação, nos termos do artigo 411, III, do Código de Processo Civil, ressalvada sempre a autonomia e a independência do registrador.

Prova do inadimplemento

> **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;

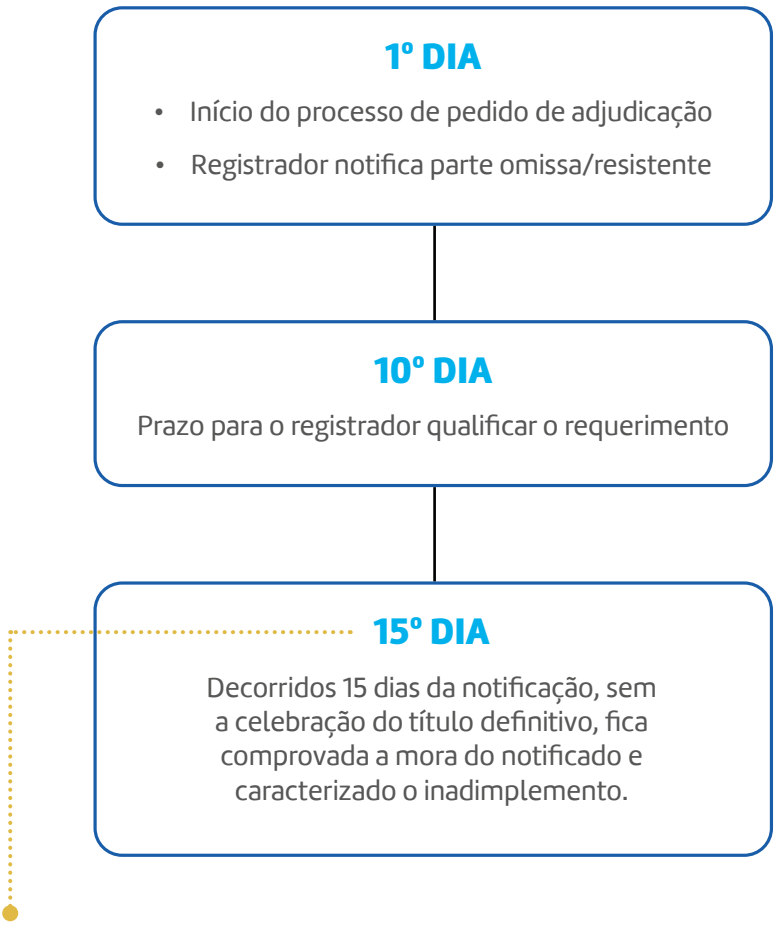
Para o deferimento do pedido de adjudicação deverá restar comprovada a **prova** do inadimplemento da obrigação por uma das partes envolvidas, configurada na negativa ou mesmo na omissão da celebração do título definitivo a ser apresentado a registro.

Decorrido o prazo de **15 dias** da notificação sem a celebração do título definitivo, fica comprovada a mora do notificado e caracterizado o inadimplemento. Não será admitida para fins de processamento da adjudicação compulsória a notificação prévia ao procedimento realizada por advogado ou mesmo por meio do serviço extrajudicial.

Assim, o procedimento de adjudicação se inicia com a prenotação do requerimento e documentos que o acompanham, devendo o registrador providenciar a sua qualificação em **10 dias úteis**, nos termos do artigo 188, caput. Ato contínuo, deverá ser efetuada a notificação do inadimplente no endereço constante do contrato apresentado ou naquele fornecido pelo interessado, no requerimento, caso haja necessidade de atualização.

Prova

Tal prova deverá ser constituída durante o próprio procedimento, mediante a **notificação da parte omissa/resistente** pelo Oficial de Registro de Imóveis, que poderá delegar a diligência ao Oficial do Registro de Títulos e Documentos.



Importante

O prazo de 15 dias conferido ao inadimplente, via de regra, seria para celebração do contrato definitivo, o que nem sempre será possível, dados os trâmites legais necessários à sua formalização. Assim, entende-se possível a concessão de dilação de prazo ao apresentante para a conclusão dos atos necessários à confecção do título definitivo. Uma vez lavrado o título, este deverá ser apresentado a registro sob novo protocolo e o procedimento de adjudicação perde o seu objeto, devendo ser arquivado.
Caso o notificado não se manifeste no prazo de 15 dias, fica configurado o inadimplemento da obrigação e o procedimento deverá seguir seu trâmite regular até a sua conclusão.

Manifestação da parte notificada

Questão relevante ocorre quando a parte notificada apresenta tempestivamente manifestação contrária ao pedido do requerente, impugnando-o. A lei, mais uma vez, não trata dos detalhes do procedimento, cabendo ao seu intérprete apresentar soluções que coadunem com os objetivos da norma e com os princípios do direito registral. Nesse sentido, entende-se possível a promoção da composição de conflitos entre as partes pelo Oficial de Registro, por meio de audiência de conciliação. Solucionado o impasse na conciliação, o procedimento segue seu rumo; não havendo composição entre as partes, contudo, o pedido deverá ser arquivado, face à ausência de previsão legal para envio do processo a juízo.

Ata notarial

> **III –** ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade;

O inciso III foi inicialmente objeto de veto presidencial sob a justificativa de que a exigência de ata notarial tornaria a adjudicação compulsória cara e burocrática, mas teve sua vigência confirmada com a derrubada do veto pelo Congresso Nacional.



Assim, nos termos da redação final do artigo, o procedimento deverá ser instruído com ata notarial, da qual constem, ao menos:

a) Identificação do imóvel;
b) Nome e qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa;
c) Prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade.

Observe-se que um dos elementos que deverá constar da ata é a prova da quitação do pagamento pelo comprador. Tal exigência não constava no texto sancionado, já que todo o dispositivo havia sido vetado, deixando dúvidas quanto à necessidade de comprovação do adimplemento. De fato, mesmo no silêncio do texto anterior, não seria possível imaginar a conclusão do processamento de um pedido que visa atribuir o domínio de um bem imóvel ao pretenso adjudicante enquanto houvesse obrigações pendentes em relação ao pagamento do bem.

Outro elemento fundamental da ata notarial é a caracterização do inadimplemento da obrigação pela parte que está criando o óbice à regular escrituração. Isso leva a uma óbvia conclusão: a ata notarial só pode ser lavrada pelo tabelião depois de iniciado o procedimento perante o Registro de Imóveis, uma vez que a prova do inadimplemento só pode ser emitida após a notificação da parte inerte pelo oficial registrador.

Eventuais notificações prévias, ainda que realizadas por meio do Registro de Títulos e Documentos, não podem ser aproveitadas no procedimento de adjudicação extrajudicial, dada a relevância das suas consequências, que implicam na perda da propriedade e outros direitos reais.

Nesse diapasão, o procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial se iniciará sempre com o protocolo, perante o Registro de Imóveis, do requerimento contendo o pedido de notificação do suposto inadimplente, acompanhado do título – promessa de compra e venda, cessão ou promessa de cessão – que o originou.

Caso o notificado não se manifeste no prazo de 15 dias após a notificação, o oficial registrador providenciará a expedição de certidão atestando o decurso do prazo e a caracterização da inadimplência – documento que será, então, levado ao tabelião responsável pela lavratura da ata.

Assim como já ocorre em outros procedimentos complexos realizados pelo Registro de Imóveis, o protocolo do título deverá ser estendido até a definição pelo deferimento ou indeferimento do pedido.

Demonstração da inexistência de litígio

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;

Devem ainda instruir o requerimento apresentado pelo advogado do interessado as certidões de feitos ajuizados relativas à comarca de situação do imóvel e do domicílio do requerente, com o objetivo de se apurar eventual litígio envolvendo o contrato que instrui o pedido.

As certidões serão fornecidas sempre em nome das pessoas envolvidas no contrato e, caso venham a ser positivas, é preciso que o registrador faça o controle daquelas que, por sua natureza, podem ter por objeto lide(s) que envolva(m) o(s) contrato(s) que instrui(em) o pedido. Só impedirão o prosseguimento do feito as certidões positivas referentes a demandas que versem sobre o próprio contrato firmado pelas partes. Havendo cessões ou promessas de cessões intermediárias, deverão ser apresentadas as certidões em nome de todos os envolvidos.



Efetivação do registro

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

Para a efetivação do registro em favor do requerente com a adjudicação do imóvel é condição *sine qua non* a comprovação do pagamento do ITBI, **em relação à transferência adjudicada**. Entretanto, entende-se possível o seu processamento inicial, ficando o deferimento final condicionado à comprovação do recolhimento do referido tributo.

Procuração do advogado com poderes específicos

VI– procuração com poderes específicos.

A procuração do advogado que irá representar o adjudicante no procedimento extrajudicial deverá conter poderes específicos, não sendo admitida a procuração para o foro em geral. A exemplo do que já ocorre com a usucapião extrajudicial, entende-se ser dispensado o reconhecimento da firma do requerente.

§ 2º O deferimento da adjudicação independe de prévio registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou de cessão e da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor.

O dispositivo também teve sua vigência resgatada com a derrubada do veto presidencial e vai ao encontro da interpretação prevalente na jurisprudência pátria, que tem admitido o processamento judicial da adjudicação compulsória mesmo quando a promessa não esteja registrada no Registro de Imóveis competente.

O veto presidencial restringia suas razões à questão fiscal, sob o argumento de que o texto aprovado pelo Congresso feria o interesse público ao dispensar a comprovação de regularidade fiscal, reduzindo as garantias atribuídas ao crédito tributário, nos termos do art. 205 do Código Tributário Nacional. Não abordava, portanto, o aspecto técnico da dispensa do prévio registro da promessa.

Nesse sentido, com a derrubada do veto, não resta dúvida quanto ao direito do adjudicante de pleitear o procedimento extrajudicial de adjudicação, ainda que seu título e eventuais títulos intermediários não estejam registrados na matrícula do imóvel.

ATENÇÃO

Só o registro da promessa de compra e venda garante o direito de aquisição ao promissório comprador em caso de tentativa de venda do imóvel a terceiros, razão pela qual o seu registro é sempre recomendado.

É de observar que, estando a promessa registrada em favor de pessoa diversa do adjudicante, ainda assim será possível a utilização do procedimento extrajudicial, desde que reste devidamente comprovada a cadeia de transmissões sucessivas que atribuem o direito de aquisição ao adjudicante, independentemente do registro dos instrumentos intermediários.

Finalmente, a partir do novo texto aprovado, fica expressamente dispensada a comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor, em cujo favor se encontra inscrito o bem, mas também em relação a todos os promitentes vendedores que constem de eventuais transações intermediárias.

Decisão final fundamentada

§ 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.

§ 1º deste artigo

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 – (VETADO);

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.

Estando em ordem a **documentação apresentada e constatada a inadimplência** da parte ré em lavrar o título definitivo, o **oficial expedirá sua decisão final fundamentada** e, sendo positiva, efetuará o registro em favor do adjudicante, usando como título o contrato que fundamentou o pedido.

Ponto de atenção

Questão não esclarecida pela norma se refere àqueles casos em que houver sucessivas transmissões entre os envolvidos, de modo que não exista apenas um contrato de promessa ou de cessão. Também não resta claro se as transmissões intermediárias entre a primeira e a última devem ou não ser mencionadas no texto, ou mesmo averbadas.

> *Neste ponto não parece que o legislador tenha feito a melhor escolha redacional, tendo em vista que, a exemplo da usucapião extrajudicial, também no procedimento de adjudicação compulsória, a atuação do registrador de imóveis se dedica à formação de um título, que, posteriormente, será levado a registro.*

Observe-se que nos procedimentos extrajudiciais complexos que têm por objetivo a alteração do domínio, o papel do registrador extrapola a mera qualificação registral, já que caberá a ele analisar o mérito do direito alegado pelo apresentante no seu requerimento inicial, podendo decidir contrária ou favoravelmente ao pedido formulado, conforme seu juízo, após a avaliação da documentação apresentada.

A existência de ônus, por certo, não impede o processamento do pedido nem o registro em favor do adjudicante, desde que mantidos os gravames existentes, que deverão ser cancelados pelos meios usuais.

Entende-se, por fim, que **havendo ordem judicial de indisponibilidade expedida em relação aos promitentes vendedores**, promitentes cessionários ou cessionários do imóvel, **o processamento do pedido poderá ser levado a efeito pelo registrador**, ficando, contudo, obstado o registro em favor do adjudicante até que a mesma venha a ser regularmente cancelada. documentos a serem apresentados pelo pretenso adjudicante junto do requerimento, nos seguintes termos:



16 Procedimento de cancelamento do compromisso de compra e venda

Dispositivo da Lei 6.015/73

Art. 251-A.
Em caso de falta de pagamento, o cancelamento do registro do compromisso de compra e venda de imóvel será efetuado em conformidade com o disposto neste artigo.



Por meio do procedimento regulado **neste artigo**, permite-se averbar o cancelamento do registro de compromisso de compra e venda, quando ocorrer o inadimplemento do comprador.

Observa-se que o dispositivo se aplica aos contratos de compromisso de compra e venda em geral. Com relação aos contratos celebrados no âmbito de incorporação imobiliária ou parcelamento de solo urbano, em princípio, também pode haver a aplicação do procedimento, mas em consonância com as disposições especiais da Lei 6.766/79 e da Lei 13.786/18, a chamada "lei do distrato", que deve ser levada em consideração pelo oficial.

Particular
Neste caso, poderão também ser dispensadas as assinaturas das testemunhas, bem como o reconhecimento das suas respectivas firmas (caso venham a constar as assinaturas dos títulos), por se tratar de contrato preliminar, nos termos do artigo 462 do Código Civil.

§ 1º A requerimento do promitente vendedor, o promitente comprador ou seu representante legal ou ainda procurador regularmente constituído será intimado pessoalmente pelo oficial do competente registro de imóveis a satisfazer, no prazo de 30 (trinta) dias, 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.

O procedimento se dá por iniciativa do promitente vendedor e inicia-se com a notificação do promitente comprador para purgar a mora. Percebe-se que há similitude com o procedimento de notificação em alienação fiduciária, embora não haja remissão expressa à Lei 9.514/97.

Nesse primeiro momento de aplicação da Lei 14.382/22, pode ser conveniente aplicar analogicamente as disposições a respeito da notificação para constituição em mora do devedor fiduciante, constantes tanto da lei quanto das normas administrativas respectivas.

Oficial de registro de títulos e documentos

§ 2º 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.

§ 3º Aos procedimentos de intimação ou notificação efetuados pelos oficiais de registros públicos, aplicam-se, no que couber, os dispositivos referentes à citação e à intimação previstos na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

De forma similar à notificação em alienação fiduciária, a notificação para resolução do compromisso de compra e venda pode ser promovida por oficial de registro de títulos e documentos.

A norma prevê a aplicação subsidiária do Código de Processo Civil quanto à matéria de citação e intimação. Logo, são aplicáveis os artigos 238 a 259 (citação) e 269 a 275 (intimação). Esses dispositivos são expressamente indicados como de aplicação subsidiária para os "oficiais de registros públicos", expressão que compreende tanto o Registro de Imóveis quanto o Registro de Títulos e Documentos a cujo cargo ficar a notificação.

Purga da mora

§ 4º 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 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.

§ 5º 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.

§ 6º 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."

A purga da mora ocorre perante o Oficial de Registro de Imóveis, novamente à semelhança do rito da notificação em alienação fiduciária. Caso não ocorra, permite-se o cancelamento do registro do compromisso de compra e venda, mediante o prévio depósito dos emolumentos pertinentes.

Vale observar

A lei não estipula prazo para que o promitente vendedor requeira o cancelamento do registro.

É possível, a depender das regras do contrato, que se preveja a devolução de parte do preço pago pelo promitente vendedor ao promitente comprador. Não há, no art. 251-A, disciplina a respeito dessa hipótese, nem condicionamento da prática do ato de cancelamento a esta efetiva devolução, quando aplicável. Não obstante, de qualquer modo o cartório deverá observar o art. 35 da Lei 6.766/79 quando do cancelamento de registro de compromisso de compra e venda de imóvel loteado, a saber:



Art. 35

Se ocorrer o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato, e tiver sido realizado o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o oficial do registro de imóveis mencionará esse fato e a quantia paga no ato do cancelamento, e somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, mediante apresentação do distrato assinado pelas partes e a comprovação do pagamento da parcela única ou da primeira parcela do montante a ser restituído ao adquirente, na forma do art. 32-A desta Lei, ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição no registro de imóveis."


180
ANOS
REGISTRO
IMÓVEIS
BRASIL


IRIB
Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil


Registro
de Imóveis do Brasil