



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Wellington Roberto

PARECER DE PLENÁRIO À MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.085, DE 2021, PELA COMISSÃO MISTA

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.085, DE 2021

Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - SERP, de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973; a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994; a Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000; a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a Lei nº 11.977, de 2009; a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015; e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Autor: Poder Executivo

Relator: Deputado **WELLINGTON ROBERTO**

I – RELATÓRIO

A Medida Provisória – MPV – nº 1.085, de 2021 dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP, de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973; a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; a



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Wellington Roberto
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD229978580400>



Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994; a Lei nº 10.169, 29 de dezembro de 2000; a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; a Lei nº 11.977, de 2009; a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015; e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

A Medida Provisória (MP) nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021, cria o Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP), moderniza a Lei de Registros Públicos, atualiza a Lei dos Cartórios e aprimora as incorporações imobiliárias.

Tal medida é fundamental para contribuir com a recuperação do país, abalada pela pandemia de COVID-19, e para, no longo prazo, sustentar voos mais altos da economia brasileira.

Esta vem sendo a linha de atuação da Secretaria de Política Econômica – SPE, que, desde 2019, tem apresentado diversas medidas para assegurar mais transparência das informações entre os agentes econômicos, aumentar a renda e criar emprego para toda a sociedade brasileira.

Com a pandemia, adicionou-se a necessidade de retomada do crescimento econômico, impactado pela crise de saúde internacional. Como exemplo de medidas relevantes do governo, tem-se a instituição do saque-aniversário do FGTS (Lei nº 13.932, de 2019), a nova Lei de Falências (Lei nº 14.112, de 2020) e a Lei de Ambiente de Negócios (Lei nº 14.195, de 2021).

Nesse contexto, o objetivo da presente nota informativa é esclarecer os potenciais ganhos da MP para a economia do país,



que complementa a nota publicada anteriormente também por esta SPE sobre o mesmo tema.

Após essa breve introdução, explicita-se o fundamento da proposta de modernização dos cartórios de registros públicos, notadamente quanto à redução da assimetria de informações e dos custos de transação, com a consequente promoção de um sistema mais eficiente. Por fim, detalha as alterações legais trazidas pela MP.

Relevância dos registros públicos para a economia

Um sistema de registros públicos eficaz é uma contribuição necessária para a verificabilidade do direito de propriedade e para a redução da assimetria de informações entre os agentes econômicos.

A confiabilidade dos dados e a facilidade de acesso a eles são fatores que contribuem para o desenvolvimento da atividade econômica. Por exemplo, diversos estudos empíricos já confirmaram a importância da informação sobre preços e transações para a liquidez e o estímulo do mercado imobiliário.

Dados confiáveis e de fácil acesso são possíveis por meio de um sistema de registros públicos moderno e efetivo. Por haver publicidade, são eliminados os custos associados à incerteza sobre a existência de outros registros desconhecidos ou negócios não publicizados, por exemplo.



Por ser um sistema organizado, presume-se que estão definidas as regras de confiabilidade da informação e não ocorrência de duplicidade dos registros.

Com a solução dessas questões pela existência dos registros públicos desenvolvidos e interconectados, os gastos associados às relações econômicas são reduzidos e os recursos da economia podem ser organizados de forma mais eficiente. Mesmo que o sistema de registros públicos trate essas questões de publicidade e confiabilidade, a sua forma de organização também é relevante para o resultado econômico.

Se o sistema for estruturado de forma orgânica e centralizada, as questões de confiabilidade e acesso passam a ser tratadas de forma harmônica e sem redundâncias.

Por outro lado, caso o sistema seja descentralizado e distribuído em vários lugares de registro, os processos operacionais e suas normas tendem a ser redundantes, gerar maiores custos de transação e informação assimétrica, ou seja, as pessoas terão despesas mais elevadas para geração e obtenção da informação desejada no registro público.

Principalmente, por razões de ordem tecnológica e histórica da natureza local das economias, os registros públicos não são concentrados em apenas um lugar. Assim, uma série de questões podem surgir, quando uma pessoa deseja obter informações em um sistema de registro descentralizado:



- Precisa analisar o custo de se realizar o acesso em mais de um lugar;
- Precisa avaliar a percepção de confiança sobre os registros realizados por cada um dos lugares;
- Ao obter o dado de mais de um lugar, precisa comparar os dados vindos de cada um dos lugares para verificar se são coerentes;
- Ao confirmar a coerência entre os registros obtidos, necessita decidir qual dos dados está correto e como tratará o registro do que considerou incorreto; e
- Precisa verificar se não existe nenhum outro registro para o mesmo dado.

Sistema Eletrônico de Registros Públicos

O Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP) é o nome trazido pela MP ao sistema de registro eletrônico que já havia sido previsto na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, mas que, salvo algumas iniciativas esparsas, não foi efetivado.

Além do nome, a MP estabelece prazos, estipula competências e responsabilidades e especifica quais os serviços devem ser viabilizados pelo sistema.

O ponto central do SERP é a criação de um sistema eletrônico de atos e negócios jurídicos, que interconecte as serventias dos registros públicos e permita a interoperabilidade das bases de dados entre as serventias e destas com o SERP.



O SERP moderniza o sistema de cartórios brasileiro, prevendo o atendimento remoto dos usuários de todas as serventias por meio de acesso à internet.

Nesse sentido, o SERP prevê que documentos e títulos sejam recebidos e enviados de forma eletrônica e que a expedição de certidões e demais informações também ocorra nesse formato.

Uma vez que a MP estabelece a forma eletrônica como padrão, destaca-se que ela também confere a mesma validade tanto para o documento físico quanto para o digital.

Desta forma, a manutenção de um banco de dados de registros, aliado à possibilidade de consulta a qualquer serventia por meio remoto, reduzirá a burocracia e os prazos para buscas por informações e elevará a segurança jurídica dos negócios realizados.

A adoção desta sistemática digital converge para as práticas internacionais, o que contribui para a integração do Brasil à economia mundial e fortalece a atratividade dos negócios locais ao investimento estrangeiro.

Outro ponto fundamental da medida é a centralização do acesso aos registros públicos, eliminando a necessidade de o usuário ter de percorrer diversas localidades para acessar a informação ou realizar atos do cotidiano ou negócios jurídicos.

Os usuários passam a estar no centro da prestação do serviço de registros públicos, ao invés de estar em sua periferia,



não tendo mais de recorrer de serventia em serventia para acessar os registros.

Como já anteriormente comentado, a consulta via ambiente centralizado é de suma importância para conferir publicidade e segurança aos negócios, permitindo a disponibilização de instrumento único de busca nacional das garantias prestadas, a partir de dados de identificação do devedor.

Assim, a interconexão das serventias, gerará uma redução de custos e prazos cartorários, além de contribuir para a desburocratização dos cartórios e maior transparência da informação sobre a garantia.

Merece destaque também a possibilidade de encaminhamento de atos e negócios jurídicos para registro ou para averbação por meio de extratos eletrônicos.

Ou seja, haverá a substituição de documentos por dados estruturados e uniformes que sistematizam as informações sobre os negócios e trazem maior agilidade e menores custos para a etapa de registro.

A introdução do sistema de extratos eletrônicos dispensará a apresentação de cópia do título para efetivação do registro de bens móveis e de cessões de crédito. O extrato eletrônico, enviado pelo credor, dispensa, por exemplo, a apresentação do contrato para requerimento de registro de garantias sobre bens móveis.



Assim, a medida irá desburocratizar o acesso à informação sobre as garantias e os negócios, concentrando todas as informações essenciais em um único documento padronizado, de modo a conferir publicidade e maior segurança aos negócios, permitindo a disponibilização de instrumento único de busca nacional das garantias prestadas.

Adicionalmente, tem-se com a MP o aprimoramento da identificação das partes com a consulta às bases de dados de identificação civil, para prevenir a ocorrência de fraudes. Além disso, o SERP sistematiza a legislação vigente sobre o uso da certificação digital e da assinatura eletrônica nos registros públicos, prevendo a utilização de assinatura avançada ou qualificada.

Deve-se destacar que, atualmente, o portal GOV.BR disponibiliza de forma gratuita uma assinatura eletrônica disponível a todos, com nível de segurança suficiente para a utilização no SERP.

Assim, a MP abre caminho para o uso de assinatura eletrônica nos registros públicos de forma acessível e com grau de segurança mais alto que o atualmente utilizado.

Contribui-se, portanto, para a desburocratização e popularização do registro eletrônico. Todas essas alterações, juntamente com a regulamentação a ser implementada pela Corregedoria do Conselho Nacional de Justiça, permitem a modernização dos registros públicos, desburocratizando o processo cartorial.



A MP introduz ainda importantes aprimoramentos nas regras da incorporação imobiliária previstas na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

De acordo com essa Lei, considera-se incorporação imobiliária “a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”.

O objetivo das alterações da MP é possibilitar avanços na legislação que, com a implementação do SERP, trarão ainda mais facilidades para os incorporadores e adquirentes das unidades imobiliárias.

Dentre os diversos aprimoramentos da legislação, a MP esclarece os eventos que determinam a extinção do patrimônio de afetação, sendo este destinado a garantir a execução do empreendimento, institui o condomínio edilício após a averbação da construção, dentre outros importantes aspectos que necessitam de atualização legislativa.

O patrimônio de afetação é a segregação patrimonial dos bens e direitos destinados à execução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos adquirentes. Ele se extingue com a averbação da construção.

A novidade trazida pela MP consiste na extinção parcial e automática do patrimônio de afetação em relação a cada unidade alienada a terceiros (futuros adquirentes).



A MP estabeleceu um prazo máximo de seis meses do registro do memorial de incorporação para designar a comissão de representantes dos adquirentes.

Os representantes dessa comissão serão estabelecidos no contrato de construção ou serão eleitos em assembleia geral, a ser realizada por iniciativa do incorporador.

A proposta explicita que o registro do memorial de incorporação é suficiente para a instituição do condomínio especial por unidades autônomas.

O intuito é evitar interpretações que impeçam a outorga efetiva dos direitos reais do adquirente antes de finalizada a obra. Isso dificulta, por exemplo, a negociação de unidades antes da obtenção do “habite-se”.

Assim, além da simplificação do procedimento, o mecanismo reduz custos do processo de incorporação imobiliária e gera segurança jurídica capaz de assegurar a realização do projeto previsto, principalmente para aqueles que adquirem unidades na planta.

A MP ainda deixou claro que a concretização da incorporação se dá com a formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade futura, da contratação de financiamento para a construção ou do início das obras do empreendimento.



Ademais, aumentou de 120 para 180 dias o prazo de carência para essa concretização, a contar do registro da incorporação.

Após o final desse prazo o incorporador só poderá negociar unidade com a atualização das certidões e de eventuais documentos com prazo de validade vencido.

Prevê-se também que a ata da assembleia geral que eventualmente deliberar a destituição do incorporador, quando registrada no registro de títulos e documentos, constituirá documento hábil para:

- i. averbação da destituição do incorporador na matrícula do registro de imóveis da circunscrição em que estiver registrado o memorial de incorporação; e
- ii. implementação das medidas judiciais e extrajudiciais necessárias.

Aceitação de Instrumentos de Pagamento Eletrônicos pelos Cartórios

Pagamentos com dinheiro em espécie são cada vez menos comuns, na proporção que avançam os instrumentos eletrônicos para a realização de pagamentos. No Brasil, a pandemia de COVID-19 acelerou a utilização de instrumentos de pagamentos eletrônicos, cujo crescimento tem sido historicamente mantido.

Assim, é inequívoca a necessidade de modificação e modernização dos meios de pagamentos em todas as esferas.



Observando esta tendência, a MP contém uma alteração na Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, de forma a estabelecer como dever do notário e do registrador a aceitação de meios eletrônicos de pagamento em geral.

A medida objetiva facilitar o pagamento dos serviços notariais e cartorários, diminuindo a burocracia e aderindo à tendência já observada no país e no mundo.

Em resumo, a alteração legal mira ao futuro dos meios de pagamentos, enquanto amplia o leque de possibilidades de pagamento daquele que deve ser o centro da política pública: o cidadão.

Nesse contexto, passamos a proferir o parecer de Plenário, em substituição à Comissão Mista, no tocante à Medida Provisória nº 1.085, de 2021, e às emendas a ela apresentadas.

II – ANÁLISE

Conforme relatado, os eixos principais da MPV nº 1.085 de 2021 foram preservados pelo presente PLV, que traz os seguintes principais benefícios à sociedade:

- Mais eficiência e segurança jurídica. A MP cria o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), que possibilita acesso de forma eletrônica e remota aos serviços dos cartórios de registros públicos de todo o país, moderniza a Lei de Registros Públicos, atualiza a Lei dos Cartórios e aprimora as incorporações imobiliárias.



- Com o SERP, o tempo médio para o registro de um imóvel no Brasil estará limitado ao máximo de 5 dias em todo o Brasil. O SERP também reduzirá o prazo de expedição de certidões de inteiro teor da matrícula, que será limitado a apenas 4 horas. A atualização tecnológica dos registros públicos para um sistema eletrônico permitirá a redução desses prazos, trazendo eficiência para toda a economia.

- Dispositivos da Lei de Registros Públicos ainda preveem atos manuscritos e datilografados, livros físicos encadernados e certidões confeccionadas à mão ou em máquina de escrever. A MP avança em quase 50 anos o texto da Lei, trazendo-o para uma realidade em que existem computadores, internet e que dispositivos eletrônicos são comuns na vida dos brasileiros.

- O SERP aumenta a transparência, a segurança jurídica, a agilidade, e reduz a burocracia e os custos do processo cartorial.

- O SERP é parte de um conjunto de medidas para o aumento da produtividade, permitindo melhorar o ambiente de negócios, aumentando o acesso ao crédito e o número de alternativas de crédito, reduzindo juros e os custos operacionais para trabalhadores e empreendedores.

- Atualmente, os serviços prestados pelos cartórios de registros públicos encontram-se restritos à localidade na qual se encontra o cartório. O acesso a vários cartórios ainda é feito de maneira presencial, necessitando, por vezes, o deslocamento dos cidadãos a longas distâncias para conseguir realizar os seus atos.



Esse cenário acaba gerando aumento nos custos das transações e do tempo gasto com tais serviços, o que dificulta o acesso da população às informações essenciais para realizar seus atos de forma segura e transparente.

- A padronização dos procedimentos registrais, bem como a possibilidade de sua prestação de forma remota, deve trazer ganhos de produtividade para todos os usuários. Instituições financeiras e incorporadoras de atuação nacional, por exemplo, vão se beneficiar de redução de despesas e prazos, o que redundará em menores custos de financiamento e moradia para os cidadãos e as empresas.

Em resumo, o SERP e os demais dispositivos trazidos pela MP representam a modernização da legislação brasileira referente aos registros públicos, permitindo o desenvolvimento da tecnologia dessa estrutura que é fundamental para a economia do país.

Com isso, garante-se o direito de propriedade e o livre fluxo de informação entre os agentes econômicos. Nesse sentido, a medida tem o potencial de desburocratizar o processo cartorial, o que gera redução nos custos e prazos, aumenta a transparência da informação e confere maior segurança aos negócios e atos jurídicos.

Com um sistema de registros públicos mais eficiente, há melhorias no ambiente de negócios do país, trazendo impactos positivos para toda a população.



Como aperfeiçoamentos ao texto originalmente encaminhado pelo Poder Executivo fizemos alterações sugeridas pelas emendas dos nobres congressistas expressas no Voto a seguir, e também promovemos aperfeiçoamentos visando a redução do custo de averbação do penhor rural; a revisão do conceito de confrontantes; a excepcionalização dos atos de averbação efetuados na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição; a previsão legal do reconhecimento pelo Supremo Tribunal Federal da recepção do Decreto-Lei 1.537, de 1977, pela Constituição Federal; o saneamento de eventuais conflitos advindos da Lei 14.195, de 2021, que exclui a regra da obrigatoriedade de indicação do objeto à denominação; e, por fim, o aumento da segurança jurídica das sociedades simples e sociedades em nome coletivo.

Foram apresentadas 316 emendas à Medida Provisória. As Emendas nº 132 e nº 316 foram retiradas pelas respectivas autoras.

É o Relatório.

III – VOTO DO RELATOR

Diante do exposto, o voto é:



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Wellington Roberto
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD229978580400>



CD229978580400

- a) pelo atendimento dos pressupostos constitucionais de relevância e urgência da Medida Provisória nº 1.085, de 2021;
- b) pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa da Medida Provisória;
- c) pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa das emendas;
- d) pela compatibilidade e adequação financeira e orçamentária da Medida Provisória e das emendas;
- e) no mérito, pela APROVAÇÃO da Medida Provisória nº 1.085, de 2021, e das Emendas de nº 38, 79, 84, 186, 211, 212 e 288 (integralmente), assim como das Emendas de nº 148, 161, 245, 257 e 272 (parcialmente), na forma do Projeto de Lei de Conversão anexo, e pela rejeição das demais emendas.

Sala das Sessões, em 04 de maio de 2022.

Deputado WELLINGTON ROBERTO

Relator



PLENÁRIO
PROJETO DE LEI DE CONVERSÃO Nº , DE 2022
(Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - SERP, de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, a Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a Lei nº 11.977, de 2009, a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Objeto

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - SERP, de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e moderniza e simplifica os procedimentos relativos aos registros públicos de atos e negócios jurídicos, de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e de incorporações imobiliárias, de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Âmbito de aplicação

Art. 2º Esta Lei aplica-se:

- I - às relações jurídicas que envolvam oficiais dos registros públicos; e
- II - aos usuários dos serviços de registros públicos.

Objetivos do SERP

Art. 3º O SERP tem o objetivo de viabilizar:

- I - o registro público eletrônico dos atos e negócios jurídicos;
- II - a interconexão das serventias dos registros públicos;



III - a interoperabilidade das bases de dados entre as serventias dos registros públicos e entre as serventias dos registros públicos e o SERP;

IV - o atendimento remoto aos usuários de todas as serventias dos registros públicos, por meio da internet;

V - a recepção e o envio de documentos e títulos, a expedição de certidões e a prestação de informações, em formato eletrônico, inclusive de forma centralizada, para distribuição posterior às serventias dos registros públicos competentes;

VI - a visualização eletrônica dos atos transcritos, registrados ou averbados nas serventias dos registros públicos;

VII - o intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre as serventias dos registros públicos e:

a) os entes públicos, inclusive por meio do Sistema Integrado de Recuperação de Ativos - Sira, de que trata o Capítulo V da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021; e

b) os usuários em geral, inclusive as instituições financeiras e as demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e os tabeliães;

VIII - o armazenamento de documentos eletrônicos para dar suporte aos atos registrais;

IX - a divulgação de índices e indicadores estatísticos apurados a partir de dados fornecidos pelos oficiais dos registros públicos, observado o disposto no inciso VII do caput do art. 7º;

X - a consulta:

a) às indisponibilidades de bens decretadas pelo Poder Judiciário ou por entes públicos;

b) às restrições e gravames de origem legal, convencional ou processual incidentes sobre bens móveis e imóveis registrados ou averbados nos registros públicos; e

c) aos atos em que a pessoa pesquisada conste como:

1. devedora de título protestado e não pago;

2. garantidora real;

3. cedente convencional de crédito; ou

4. titular de direito sobre bem objeto de constrição processual ou administrativa; e

XI - outros serviços, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

§ 1º Os oficiais dos registros públicos de que trata a Lei nº 6.015, de 1973, integram o SERP.

§ 2º A consulta a que se refere o inciso X do caput será realizada com base em indicador pessoal ou, quando compreender bem especificamente identificável, mediante critérios relativos ao bem objeto de busca.

§ 3º O SERP deverá:



I - observar os padrões e requisitos de documentos, de conexão e de funcionamento estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça; e

II - garantir a segurança da informação e a continuidade da prestação do serviço dos registros públicos.

§ 4º O SERP terá operador nacional, sob a forma de pessoa jurídica de direito privado, na forma prevista no incisos I ou III do caput do art. 44 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, na modalidade de entidade civil sem fins lucrativos, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

Responsabilidade pelo SERP

Art. 4º Compete aos oficiais dos registros públicos promover a implantação e o funcionamento adequado do SERP, com a disponibilização das informações necessárias, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, especialmente das informações relativas:

I - às garantias de origem legal, convencional ou processual e às cessões convencionais de crédito, constituídos no âmbito da sua competência; e

II - aos dados necessários à produção de índices e indicadores estatísticos.

§ 1º É obrigatória a adesão ao SERP dos oficiais dos registros públicos de que trata a Lei nº 6.015, de 1973, ou dos responsáveis interinos pelo expediente.

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

Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos

Art. 5º Fica criado o Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - FICS, subvencionado pelos oficiais dos registros públicos.

§ 1º Caberá à Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça:

I - disciplinar a instituição da receita do FICS;

II - estabelecer as cotas de participação dos oficiais dos registros públicos;

III - fiscalizar o recolhimento das cotas de participação dos oficiais dos registros públicos; e

IV - supervisionar a aplicação dos recursos e as despesas incorridas.

§ 2º Os oficiais dos registros públicos ficam dispensados de participar da subvenção do FICS na hipótese de desenvolverem e utilizarem sistemas e plataformas interoperáveis necessários para a integração plena dos serviços de suas delegações ao SERP, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.



Extratos eletrônicos por meio do SERP

Art. 6º Os oficiais dos registros públicos, quando cabível, receberão dos interessados, por meio do SERP, os extratos eletrônicos para registro ou averbação de fatos, atos e negócios jurídicos, nos termos do disposto no inciso VIII do caput do art. 7º.

§ 1º Na hipótese de que trata o caput:

I - o oficial:

a) qualificará o título pelos elementos, pelas cláusulas e pelas condições constantes do extrato eletrônico; e

b) disponibilizará ao requerente as informações relativas à certificação do registro em formato eletrônico; e

II - o requerente poderá, a seu critério, solicitar o arquivamento da íntegra do instrumento contratual que deu origem ao extrato eletrônico, por meio de documento eletrônico, nos termos do disposto no inciso VIII do caput do art. 3º, acompanhado de declaração, assinada eletronicamente, de que corresponde ao original firmado pelas partes.

§ 2º No caso de extratos eletrônicos para registro ou averbação de atos e negócios jurídicos relativos a bens imóveis, ficará dispensada a atualização prévia da matrícula quanto aos dados objetivos ou subjetivos previstos no art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973, exceto dos dados imprescindíveis para comprovar a subsunção do objeto e das partes aos dados constantes do título apresentado, ressalvado o seguinte:

I - não poderá ser criada nova unidade imobiliária por fusão ou desmembramento sem observância da especialidade; e

II - a dispensa de atualização se subordina à correspondência dos dados descritivos do imóvel e dos titulares entre o título e a matrícula.

§ 3º Será dispensada, no âmbito do registro de imóveis, a apresentação da escritura de pacto antenupcial, desde que os dados de seu registro e o regime de bens sejam indicados no extrato eletrônico de que trata o caput, com a informação sobre a existência ou não de cláusulas especiais.

Normas complementares

Art. 7º Caberá à Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça disciplinar os art. 37 a art. 41 e o art. 45 da Lei nº 11.977, de 2009, e o disposto nesta Lei, em especial os seguintes aspectos:

I - os sistemas eletrônicos integrados ao SERP, por tipo de registro público ou de serviço prestado;

II - o cronograma de implantação do SERP e do registro público eletrônico dos atos jurídicos em todo o País, que poderá considerar as diferenças regionais e as características de cada registro público;

III - os padrões tecnológicos de escrituração, indexação, publicidade, segurança, redundância e conservação de atos registrais, de recepção e comprovação da autoria



e da integridade de documentos em formato eletrônico, a serem atendidos pelo SERP e pelas serventias dos registros públicos, observada a legislação;

IV - a forma de certificação eletrônica da data e da hora do protocolo dos títulos para assegurar a integridade da informação e a ordem de prioridade das garantias sobre bens móveis e imóveis constituídas nos registros públicos;

V - a forma de integração do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI, de que trata o art. 76 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, ao SERP;

VI - a forma de integração da Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos, prevista no § 2º do art. 3º da Lei nº 13.775, de 20 de dezembro de 2018, ao SERP;

VII - os índices e os indicadores estatísticos que serão produzidos por meio do SERP, nos termos do disposto no inciso II do caput do art. 4º, a forma de sua divulgação e o cronograma de implantação da obrigatoriedade de fornecimento de dados ao SERP;

VIII - a definição do extrato eletrônico previsto no art. 6º e os tipos de documentos que poderão ser recepcionados dessa forma;

IX - o formato eletrônico de que trata a alínea “b” do inciso I do § 1º do art. 6º; e

X - outros serviços a serem prestados por meio do SERP, nos termos do disposto no inciso XI do caput do art. 3º.

Art. 8º A Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça poderá definir, em relação aos atos e negócios jurídicos relativos a bens móveis, os tipos de documentos que serão, prioritariamente, recepcionados por extrato eletrônico.

Acesso a bases de dados de identificação

Art. 9º Para verificação da identidade dos usuários dos registros públicos, as bases de dados de identificação civil, inclusive de identificação biométrica, dos institutos de identificação civil, das bases cadastrais da União, inclusive do Cadastro de Pessoas Físicas da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia e da Justiça Eleitoral, poderão ser acessadas, a critério dos responsáveis pelas referidas bases de dados, desde que previamente pactuado, por tabeliães e oficiais dos registros públicos, observado disposto na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, e na Lei nº 13.444, de 11 de maio de 2017.

Alteração da Lei nº 4.591, de 1964

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

“Art. 31-E.

.....

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



§ 2º Quando 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 Em caso de denúncia da incorporação, proceder-se-á à desafetação no mesmo ato de cancelamento do registro da incorporação, à vista de requerimento do incorporador instruído com os documentos a que se referem os § 4º e § 5º do art. 34 e com cópias dos recibos de quitação passados pelos adquirentes, e, na hipótese prevista no inciso III do caput, mediante averbação, sem conteúdo financeiro, da ata da assembleia geral dos adquirentes que deliberar pela liquidação a que se refere o § 1º do art. 31-F.” (NR)

“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;

§ 1º-A O registro do memorial de incorporação sujeita as frações do terreno e 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.

§ 6º Os oficiais do registro de imóveis terão dez dias úteis para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao registro e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de dez dias úteis para fornecer certidão e devolver a segunda via autenticada da documentação, quando apresentada por meio físico, com exceção dos documentos públicos, e caberá ao oficial, em caso de divergência, suscitar a dúvida, segundo as normas processuais aplicáveis.

§ 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.

§ 15. O registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais constitui ato registral único.” (NR)

“Art. 33. Se, após 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 só 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.

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

“Art.43.

I - encaminhar aos adquirentes e à comissão de representantes dos adquirentes a cada três meses:

a) o demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado para entrega do conjunto imobiliário; e

b) a relação dos adquirentes com os seus endereços residenciais e eletrônicos;

.....

§ 1º Deliberada a destituição de que tratam os incisos VI e VII do caput, o incorporador será notificado extrajudicialmente pelo oficial do registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o empreendimento para que, no prazo de quinze dias, contado da data da entrega da notificação na sede do incorporador ou no seu endereço eletrônico:

I - imita a comissão de representantes na posse do empreendimento e lhe entregue:

a) os documentos correspondentes à incorporação; e

b) os comprovantes de quitação das quotas de construção de sua responsabilidade a que se referem o § 5º do art. 31-A e o § 6º do art. 35; ou

II - efetive o pagamento das quotas que estiverem pendentes, de modo a viabilizar a realização da auditoria a que se refere o art. 31-C.

§ 2º Na ata da assembleia geral que deliberar a destituição do incorporador deverão constar os nomes dos adquirentes presentes, incluídos:

I - a qualificação;

II - o documento de identidade;

III - as inscrições no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia;

IV - os endereços residenciais ou comerciais completos; e

V - as respectivas frações ideais e acessões a que se vincularão as suas futuras unidades imobiliárias, com a indicação dos correspondentes títulos aquisitivos, públicos ou particulares, ainda que não registrados no registro de imóveis.

§ 3º A ata de que trata o § 2º, registrada no registro de títulos e documentos, constituirá documento hábil para:

I - averbação da destituição do incorporador na matrícula do registro de imóveis da circunscrição em que estiver registrado o memorial de incorporação; e

II - implementação das medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias:



- a) à imissão da comissão de representantes na posse do empreendimento;
- b) à investidura da comissão de representantes na administração e nos poderes para a prática dos atos de disposição que lhe são conferidos pelos art. 31-F e art. 63;
- c) à inscrição do respectivo condomínio da construção no CNPJ; e
- d) quaisquer outros atos necessários à efetividade da norma instituída no caput, inclusive para prosseguimento da obra ou liquidação do patrimônio da incorporação.

§ 4º As unidades não negociadas pelo incorporador e vinculadas ao pagamento das correspondentes quotas de construção nos termos do disposto no § 6º do art. 35 ficam indisponíveis e insuscetíveis de construção por dívidas estranhas à respectiva incorporação até que o incorporador comprove a regularidade do pagamento.

§ 5º Fica autorizada a comissão de representantes a promover a venda, com fundamento no § 14 do art. 31-F e no art. 63 das unidades de que trata o § 4º, expirado o prazo da notificação a que se refere o § 1º, com aplicação do produto obtido no pagamento do débito correspondente.” (NR)

“Art. 44. Após a concessão do habite-se pela autoridade administrativa, incumbe ao incorporador a averbação da construção em correspondência às frações ideais discriminadas na matrícula do terreno, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

.....” (NR)

“Art. 50. Será designada, no contrato de construção ou eleita em assembleia geral, a ser realizada por iniciativa do incorporador, no prazo de até seis meses, contado da data do registro do memorial de incorporação, uma comissão de representantes composta por, no mínimo, três membros escolhidos dentre os adquirentes para representá-los perante o construtor ou, no caso previsto no art. 43, o incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação do disposto nos art. 31-A a art. 31-F.

.....” (NR)

Alteração da Lei nº 6.015, de 1973

Art. 11. A Lei nº 6.015, de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º

.....

§ 3º Os registros serão escriturados, publicizados e conservados em meio eletrônico, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, em especial quanto aos:

I - padrões tecnológicos de escrituração, indexação, publicidade, segurança, redundância e conservação; e

II - prazos de implantação nos registros públicos de que trata este artigo.



§ 4º É vedado às serventias dos registros públicos recusar a recepção, a conservação ou o registro de documentos em forma eletrônica produzidos nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.” (NR)

“Art. 7º-A O disposto nos art. 3º a art. 7º não se aplica à escrituração por meio eletrônico de que trata o § 3º do art. 1º.” (NR)

“Art. 9º

§ 1º Serão contados em dias e horas úteis os prazos estabelecidos para a vigência da prenotação, para os pagamentos de emolumentos e para a prática de atos pelos oficiais dos registros de imóveis, de títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas, incluída a emissão de certidões, exceto nos casos previstos em lei e naqueles contados em meses e anos.

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

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

II - horas úteis - as horas regulamentares do expediente.

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

“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, ressalvadas as gratuidades previstas em lei.

.....” (NR)

“Art. 17.

§ 1º O acesso ou o envio de informações aos registros públicos, quando realizados por meio da internet, deverão ser assinados com o uso de assinatura avançada ou qualificada de que trata o art. 4º da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, proibida qualquer forma de supressão.

§ 2º Ato da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça poderá estabelecer hipóteses de uso de assinatura avançada em atos envolvendo imóveis.” (NR)

“Art. 19.

§ 1º A certidão, de inteiro teor, será extraída por meio reprográfico ou eletrônico.

§ 2º As certidões do registro civil das pessoas naturais mencionarão, sempre, a data em que foi lavrado o assento.

.....

§ 5º As certidões extraídas dos registros públicos deverão, observado o disposto no § 1º, 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.



§ 6º O interessado poderá solicitar a qualquer serventia certidões eletrônicas relativas a atos registrados em outra serventia, por meio do Sistema Eletrônico dos registros públicos - SERP, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

§ 7º A certidão impressa nos termos do disposto no § 5º e a certidão eletrônica lavrada nos termos do disposto no § 6º terão validade e fé pública.

§ 8º Os registros públicos de que trata esta Lei disponibilizarão, por meio do SERP, a visualização eletrônica dos atos neles transcritos, praticados, registrados ou averbados, na forma e nos prazos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

§ 9º A certidão da situação jurídica atualizada do imóvel compreende as informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais.

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

I - quatro horas, para a certidão de inteiro teor da matrícula ou do livro auxiliar, em meio eletrônico, requerida no horário de expediente, desde que fornecido pelo usuário o respectivo número;

II - um dia, para a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel; e

III - cinco dias, para a certidão de transcrições e para os demais casos.

§ 11. No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.

§ 12. Na localidade em que haja dificuldade de comunicação eletrônica, a Corregedoria-Geral da Justiça Estadual poderá autorizar, de modo excepcional e com expressa comunicação ao público, a aplicação de prazos maiores para emissão das certidões do registro de imóveis de que trata o § 10.” (NR)

“Art. 33. Haverá, em cada cartório, os seguintes livros:

.....” (NR)

“Art. 116.

I - Livro A, para os fins indicados nos incisos I e II do caput do art. 114; e

II - Livro B, para matrícula das oficinas impressoras, jornais, periódicos, empresas de radiodifusão e agências de notícias.” (NR)

“Art. 121. O registro será feito com base em uma via do estatuto, compromisso ou contrato, apresentada em papel ou em meio eletrônico, a requerimento do representante legal da pessoa jurídica.



§ 1º É dispensado o requerimento de que trata o caput caso o representante legal da pessoa jurídica tenha subscrito o estatuto, compromisso ou contrato.

§ 2º Os documentos apresentados em papel poderão ser retirados pelo apresentante nos cento e oitenta dias após a data da certificação do registro ou da expedição de nota devolutiva.

§ 3º Decorrido o prazo de que trata o § 2º, os documentos serão descartados.” (NR)

“Art. 127-A. O registro facultativo para conservação de documentos ou conjunto de documentos de que trata o inciso VII do caput do art. 127 terá a finalidade de arquivamento e autenticação de sua existência, conteúdo e data, não gerando efeitos em relação a terceiros e não podendo servir como instrumento coercitivo de cobrança, ameaça de protesto, de notificação extrajudicial, de medida judicial ou de negativação nos serviços de proteção ao crédito ou congêneres.

§ 1º O acesso ao conteúdo do registro efetuado na forma prevista no **caput** é restrito ao requerente ou seu procurador, vedada a utilização de seu registro pelo próprio, seu procurador ou pessoa por ele autorizada para os fins vedados na parte final do **caput** deste artigo, ressalvada:

I - requisição da autoridade tributária, em caso de negativa de autorização sem justificativa aceita; e

II - determinação judicial.

§ 2º Quando se tratar de registro para fins de conservação de documentos de interesse fiscal, administrativo ou judicial, o apresentante poderá autorizar, a qualquer momento, a sua disponibilização para os órgãos públicos pertinentes, que poderão acessá-los por meio do SERP, sem ônus, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, dispensada a guarda pelo apresentante.

§ 3º A certificação do registro será feita por termo, com indicação do número total de páginas registradas, dispensada a chancela ou rubrica em qualquer uma delas.

§ 4º A certidão do registro efetuado na forma prevista no caput conterá a informação expressa e em destaque de que o registro referido não gera efeitos em relação a terceiros, devendo as vedações ressalvadas na parte final do caput deste artigo, constar em destaque de forma transversal, em décuplo do tamanho da fonte de seu texto, em cada página da certidão do registro.” (NR)

“Art. 129.

1º) os contratos de locação de bens imóveis, ressalvados aqueles de competência do registro de imóveis para averbação da cláusula de vigência e para efeito do direito de preferência no caso de alienação do imóvel locado, nos termos do disposto nos art. 8º e art. 33 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, respectivamente para registro da cláusula de vigência e de preferência no caso de alienação do imóvel locado;

5º) os contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não, qualquer que seja a forma de que se revistam, e os contratos de alienação ou de promessas de venda referentes a bens móveis;



9º) os instrumentos de sub-rogação e de dação em pagamento;

10º) a cessão de direitos e de créditos, a reserva de domínio e a alienação fiduciária de bens móveis; e

11º) as constrições judiciais ou administrativas sobre bens móveis corpóreos e sobre direitos de crédito.

§ 1º A inscrição em dívida ativa da Fazenda Pública não se sujeita ao registro de que trata o caput para efeito da presunção de fraude de que trata o art. 185 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica diante de competências relativas a registro e a constituição de ônus e gravames previstas em legislação específica, inclusive o estabelecido:

I - na Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997 - Código de Trânsito Brasileiro; e

II - no art. 26 da Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013.” (NR)

“Art. 130. Os atos enumerados nos art. 127 e art. 129 serão registrados no domicílio:

I - das partes, quando residirem na mesma circunscrição territorial;

II - de uma das partes, quando residirem em circunscrições territoriais diversas e não houver devedor ou garantidor;

III - de um dos devedores, quando as partes residirem em circunscrições territoriais diversas e não houver garantidor; ou

IV - de um dos garantidores, quando as partes residirem em circunscrições territoriais diversas e houver constituição de garantia.

§ 1º Os atos de que trata este artigo produzirão efeitos a partir da data do registro.

§ 2º O registro de títulos e documentos não exigirá reconhecimento de firma, cabendo exclusivamente ao apresentante a responsabilidade pela autenticidade das assinaturas constantes em documento particular.

§ 3º O documento de quitação ou de exoneração da obrigação constante do título registrado, quando apresentado em meio físico, deverá conter o reconhecimento de firma do credor.” (NR)

“Art. 132. No registro de Títulos e Documentos, haverá os seguintes livros:

.....

IV - Livro D - indicador pessoal, substituível pelo sistema de fichas, a critério e sob a responsabilidade do oficial, o qual é obrigado a fornecer, com presteza, as certidões pedidas pelos nomes das partes que figurarem, por qualquer modo, nos livros de registros;

V - Livro E - indicador real, para matrícula de todos os bens móveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias, inclusive direitos e ônus incidentes sobre eles;

VI - Livro F - para registro facultativo de documentos ou conjunto de documentos para conservação de que tratam o inciso VII do caput do art. 127 e o art. 127-A; e



VII - Livro G - indicador pessoal específico para repositório dos nomes dos apresentantes que figurarem no Livro F, do qual deverá constar o respectivo número do registro, o nome do apresentante e o seu número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia ou, no caso de pessoa jurídica, a denominação do apresentante e o seu número de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia.” (NR)

“Art. 161. As certidões do registro de títulos e documentos terão a mesma eficácia e o mesmo valor probante dos documentos originais registrados, físicos ou nato-digitais, ressalvado o incidente de falsidade destes, oportunamente levantado em juízo.” (NR)

“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 nº 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;

.....

44) da legitimação fundiária;

45) do contrato de pagamento por serviços ambientais, quando este estipular obrigações de natureza **propter rem**; e

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

II -

.....

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

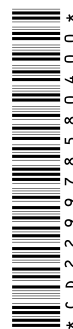
.....

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

.....

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 tal condição nos termos do disposto no art. 31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei nº 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;

.....



34) da existência dos penhores previstos no art. 178, de ofício, sem conteúdo financeiro, por ocasião do registro no livro auxiliar em relação a imóveis:

34.1.) de titularidade do devedor pignoratício; ou

34.2) objeto de contratos registrados no Livro nº 2 - Registro Geral;

35) da cessão de crédito ou da sub-rogação de dívida decorrentes de transferência do financiamento com garantia real sobre imóvel, nos termos do disposto no Capítulo II-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; e

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

§ 1º O registro previsto no item 3 do inciso I do caput e a averbação prevista no item 16 do inciso II do caput serão efetuados no registro de imóveis da circunscrição onde o imóvel estiver matriculado, mediante apresentação de uma via do contrato assinado pelas partes, admitida a forma eletrônica e bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o do locador.

§ 2º A averbação prevista no item 34 do inciso II do caput será efetuada apenas na matrícula principal do imóvel rural e, caso se trate de providência anualmente renovada, as sucessivas averbações e cancelamentos a partir do segundo ano não gerará custo extrajudicial ao requerente.” (NR)

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

II - para o imóvel situado em duas ou mais circunscrições, serão abertas matrículas em ambas as serventias dos registros públicos; e

IV - aberta matrícula na serventia da situação do imóvel, o oficial comunicará o fato à serventia de origem, para o encerramento, de ofício, da matrícula anterior.

§ 1º O registro do loteamento e do desmembramento que abranger imóvel localizado em mais de uma circunscrição imobiliária observará o disposto no inciso II do caput, devendo as matrículas das unidades imobiliárias ser abertas na serventia do registro de imóveis da circunscrição em que estiver situada a unidade imobiliária, procedendo-se às averbações remissivas.

§ 2º As informações relativas às alterações de denominação de logradouro e de numeração predial serão enviadas pelo Município à serventia do registro de imóveis da circunscrição onde estiver situado o imóvel, por meio do SERP, podendo as informações de alteração de numeração predial ser arquivadas para uso oportuno e a pedido do interessado.

§ 3º Na hipótese prevista no inciso II do caput, as matrículas serão abertas:

I - com remissões recíprocas;

II - praticando-se os atos de registro e de averbação apenas no registro de imóveis da circunscrição em que estiver situada a maior área, averbando-se, sem conteúdo financeiro, a circunstância na outra serventia; e

III - se a área for idêntica em ambas as circunscrições, se adotará o mesmo procedimento, procedendo-se aos registros e averbações na serventia de escolha do



interessado, averbada a circunstância na outra serventia, sem conteúdo financeiro.” (NR)

“§ 4º O disposto no caput deste artigo não se aplica aos atos de averbação, os quais serão efetuados na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição.” (NR)

“Art. 176.

§ 1º

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

§ 14. É facultada a abertura da matrícula na circunscrição onde estiver situado o imóvel, a requerimento do interessado ou de ofício, por conveniência do serviço.

§ 15. Ainda que ausentes alguns elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, desde que haja segurança quanto à localização e à identificação do imóvel, a critério do oficial, e que constem os dados do registro anterior, a matrícula poderá ser aberta nos termos do disposto no § 14.

§ 16. Não sendo suficientes os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, será exigida a retificação, no caso de requerimento do interessado na forma prevista no § 14, perante a circunscrição de situação do imóvel.

§ 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.

§ 18. Em se tratando de transcrição que não possua todos os requisitos para a abertura de matrícula, admitir-se-á que se averbe na circunscrição de origem, à margem do título as averbações que se fizerem necessárias.” (NR)

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

§ 1º Não havendo exigências ou falta de pagamento de custas e emolumentos, deverão ser registrados, no prazo de 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 ao disposto neste artigo ensejará a aplicação das penas previstas no art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, nos termos



estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.” (NR)

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

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

I - o interessado possa satisfazê-la; ou

II - não se conformando, ou sendo impossível cumpri-la, para requerer que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la.

§ 1º O procedimento da dúvida observará o seguinte:

I - no Protocolo, anotar o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1º Durante o prazo de que trata o inciso II do caput se manterão os efeitos da prenotação.

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



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

§ 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 nº 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 não é computado dentro do prazo de registro de que trata o art. 188.” (NR)

“Art. 213.

.....

§ 10. Entendem-se como confrontantes os proprietários dos os imóveis contíguos, observado o seguinte:

I - o condomínio geral, de que trata o Capítulo VI do Título III do Livro III da Parte Especial da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil, será representado por qualquer um dos condôminos; e

II - o condomínio edilício, de que tratam os art. 1.331 a art. 1.358 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil, será representado pelo síndico e o condomínio por frações autônomas, de que trata o art. 32 da Lei nº 4.591, de 1964, pela comissão de representantes.

§ 10-A. Serão também considerados confrontantes os eventuais ocupantes, desde que devidamente comprovada a transmissão da posse em data anterior a publicação desta Lei.

.....

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel:

I - o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição; e

II - a prenotação do título anterior à retificação será prorrogada durante a análise da retificação de registro.

.....” (NR)

“Art. 216-A.....

.....



§ 10. 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. A impugnação injustificada não será admitida pelo registrador, cabendo suscitação de dúvida da decisão que assim a considerar.” (NR)

“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.” (NR)

“Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no inciso II do caput do art. 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel.

§ 1º-A No caso das averbações de que trata o § 1º, poderá o oficial providenciar, preferencialmente por meio eletrônico, a requerimento e às custas do interessado, os documentos comprobatórios necessários junto às autoridades competentes.

.....” (NR)

Alteração da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979

Art. 12. A Lei nº 6.766, 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 cinco anos;

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

c) da situação jurídica atualizada do imóvel; e

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

§ 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 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)

“Art. 19. O oficial do registro de imóveis, examinada a documentação e encontrada em ordem, deverá encaminhar comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em três dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de quinze dias corridos, contado da data da última publicação.

.....” (NR)

Alteração da Lei nº 8.935, de 1994

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

“Art. 30.

.....

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

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

Alteração da Lei nº 10.169, de 2000

Art. 14. A Lei nº 10.169, de 2000, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 3º

Parágrafo único. Aplicam-se aos atos notariais e de registro as vedações contidas no inciso VI do caput, com exceção da taxa de fiscalização judiciária e do fundo de custeio das gratuidades, limitadas, cada qual, a dez por cento do valor total pago pelo usuário, vedados quaisquer acréscimos, independentemente da natureza jurídica.” (NR)

Alteração do Código Civil

Art. 15. A Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 48-A. As pessoas jurídicas de direito privado, sem prejuízo do previsto em legislação especial e em seus atos constitutivos, poderão realizar suas assembleias gerais por meios eletrônicos, inclusive para os fins do disposto no art. 59, respeitados os direitos previstos de participação e de manifestação.” (NR)

“Art. 206-A. A prescrição intercorrente observará o mesmo prazo de prescrição da pretensão, observadas as causas de impedimento, de suspensão e de interrupção da prescrição previstas neste Código e observado o disposto no art. 921 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil.” (NR)



“Art. 981. A sociedade é composta por uma ou mais pessoas que se obrigam a contribuir, com bens ou serviços, para o exercício de atividade econômica e a partilhar os resultados entre seus quotistas.

Parágrafo único.” (NR)

“Art. 1.142.

§ 1º O estabelecimento não se confunde com o local onde se exerce a atividade empresarial, que poderá ser físico ou virtual.

§ 2º Quando o local onde se exerce a atividade empresarial for virtual, o endereço informado para fins de registro poderá ser, conforme o caso, o endereço do empresário individual ou de um dos sócios da sociedade empresária.

§ 3º Quando o local onde se exerce a atividade empresarial for físico, a fixação do horário de funcionamento competirá ao Município, observada a regra geral prevista no inciso II do caput do art. 3º da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, e as demais hipóteses previstas em lei.” (NR)

“Art. 1.158

§1º

§ 2º A denominação é composta por qualquer expressão linguística, podendo designar o objeto da sociedade, bem como o nome de um ou mais sócios.

§ 3º” (NR)

“Art. 1.160. A sociedade anônima opera sob denominação integrada pelas expressões “sociedade anônima” ou “companhia”, por extenso ou abreviadamente, facultada a designação do objeto social.

.....” (NR)

“Art. 1.161. A sociedade em comandita por ações pode, em lugar de firma, adotar denominação aditada da expressão “comandita por ações”, facultada a designação do objeto social.” (NR)

“Art. 1.358-A.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes:

I - o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística; e

II - o regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o Capítulo I do Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários.

.....” (NR)

Alteração da Lei nº 11.977, de 2009

Art. 16. A Lei nº 11.977, de 2009, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 37. Os serviços de registros públicos de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, promoverão a implantação e o funcionamento adequado do



Sistema Eletrônico dos registros públicos - SERP, nos termos do disposto na Lei nº (esta lei), de XX de XXXXXX de 2022.” (NR)

“Art. 38. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registros públicos ou por eles expedidos deverão atender aos requisitos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização de assinatura eletrônica avançada ou qualificada, conforme definido no art. 4º da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.

§ 1º Os serviços de registros públicos disponibilizarão serviços de recepção de títulos e de fornecimento de informações e certidões em meio eletrônico.

§ 2º Ato da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça poderá estabelecer hipóteses de admissão de assinatura avançada em atos envolvendo imóveis.” (NR)

Alteração da Lei nº 13.097, de 2015

Art. 17. A Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 54.

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

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

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

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

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

II - a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais.” (NR)

Alteração da Lei nº 13.465, de 2017

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Wellington Roberto
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD229978580400>



Art. 18. A Lei nº 13.465, de 2017, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 76.

§ 1º O procedimento administrativo e os atos de registro decorrentes da Reurb serão feitos por meio eletrônico, nos termos do disposto no art. 37 a art. 41 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

.....” (NR)

Disposições transitórias

Art. 19. A data final do cronograma previsto no inciso II do caput do art. 7º não poderá ultrapassar 31 de janeiro de 2023.

Art. 20. O disposto no art. 206-A da Lei nº 6.015, de 1973, deverá ser implementado, em todo o território nacional, no prazo de cento e cinquenta dias, contado da data de entrada em vigor desta Lei.

Revogações

Art. 21. Ficam revogados:

I - os seguintes dispositivos do art. 32 da Lei nº 4.591, de 1964:

- a) a alínea “o” do caput; e
- b) o § 2º;

II - o art. 12 da Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965;

III - os seguintes dispositivos da Lei nº 6.015, de 1973:

- a) o inciso IV do caput do art. 127;
 - b) o item 2º do caput do art. 129;
 - c) o art. 141;
 - d) o art. 144;
 - e) o art. 145;
 - f) o art. 158;
 - g) os § 1º e § 2º do art. 161;
 - h) os incisos I e III do caput do art. 169; e
 - i) os incisos III e IV do caput do art. 198;
- IV - a Lei nº 9.042, de 9 de maio de 1995;

V - os seguintes dispositivos da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil:

- a) inciso VI do caput do art. 44;
- b) o Título I-A do Livro II da Parte Especial; e



c) o art. 1.494;

VI - o art. 2º da Lei nº 12.441, de 11 de julho de 2011, na parte em que altera os seguintes dispositivos da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil:

a) o inciso VI do caput do art. 44; e

b) o Título I-A do Livro II da Parte Especial;

VII - o art. 32 da Lei nº 12.810, de 2013;

VIII - o parágrafo único do art. 54 da Lei nº 13.097, de 2015; e

IX - o art. 43 da Lei nº 14.195, de 2021.

Vigência

Art. 23. Esta Lei entra em vigor:

I - em 1º de janeiro de 2024, quanto ao art. 11 na parte em que altera o art. 130 da Lei nº 6.015, de 1973; e

II - na data de sua publicação, quanto aos demais dispositivos.

Brasília, ____ de _____ de 2022; 201º da Independência e 134º da República.

