

Resumo das primeiras impressões a respeito da Medida Provisória 1.085, de 27 de Dezembro de 2021 – Pedro Bacelar

1. Inovações Legislativas:

- a. Criação do SERP (Sistema Eletrônico dos Registros Públicos) com a finalidade de interconexão de serventias, interoperabilidade de dados, intercâmbio e armazenamento de documentos eletrônicos, cuja adesão das serventias é obrigatória e contará com a integração do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) e da Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos a sua estrutura.
- b. Possibilidade do SERP divulgar índices e indicadores estatísticos da atividade.
- c. Criação do FICS (Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos) a ser subvencionado pelos Registradores, salvo quando utilizarem sistema interoperável e plenamente integrado ao SERP;
- d. Possibilidade de envio de títulos em “extrato eletrônico” aos registros, conforme tipos de documentos a serem definidos pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), cujo saneamento das matrículas nos casos de títulos do registro de imóveis observará apenas o indispensável, quando não resultarem na criação de novos imóveis e observarem a descrição atual da matrícula.
- e. Possibilidade de verificação da identidade de usuários dos registros públicos por meio de base de dados de identificação civil da União (Receita Federal e Justiça Eleitoral), conforme convênios a serem realizados.

2. Alterações na Lei 4.591/1964:

- a. Extinção automática (cancelamento indireto) do patrimônio de afetação quando averbada a construção, e realizado o registro do contrato de compra e venda ou de promessa de venda, acompanhado do respectivo termo de quitação da instituição financiadora da construção, da respectiva unidade.
- b. Possibilidade da averbação (cancelamento direto) da afetação das unidades após a extinção integral das obrigações do incorporador (quitação do financiamento do empreendimento e averbação de construção).
- c. Prazo de dez dias úteis para análise e/ou registro dos memoriais de incorporação.
- d. Incorporação imobiliária e instituição de condomínio passam a ser ato registral único.
- e. Previsão legal expressa da necessidade de revalidação da incorporação, quando não houver concretização.
- f. Criação de procedimento extrajudicial de destituição do incorporador cuja ata de destituição constituirá título hábil para a averbação.

- g. Revogação da necessidade de apresentação de atestado de idoneidade financeira.
- h. Revogação da previsão de irretratabilidade e de direito real à adjudicação compulsória dos contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas registrados.
- i. Revogação do prazo de validade do registro da incorporação.

3. Alterações na Lei 6.015/1973:

- a. Escrituração, publicidade e conservação dos registros em meio eletrônico, conforme regulamentação da Corregedoria Nacional de Justiça.
- b. Contagem dos prazos em dias e horas úteis.
- c. Uso de assinatura avançada ou qualificada para acesso ou envio de informações aos registros públicos, excetuado o Registro de Imóveis – cujo uso de assinatura avançada só poderá ocorrer em hipóteses a serem estabelecidas por ato da Corregedoria Nacional de Justiça.
- d. Obrigatoriedade da menção da data da lavratura do assento nas certidões do Registro Civil das Pessoas Naturais.
- e. Dispensa da materialização de certidões fornecidas eletronicamente.
- f. Previsão da “Certidão da Situação Jurídica Atualizada do Imóvel que compreenderá 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.
- g. Novos prazos para a expedição de certidões dos registros de imóveis:
 - i. Inteiro teor de matrícula ou registro auxiliar em meio eletrônico: quatro horas.
 - ii. Certidão da situação jurídica: um dia.
 - iii. Transcrições e demais casos: cinco dias.
- h. Previsão expressa de que 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.
- i. Dispensa de requerimento para a solicitação de registros de atos constitutivos no Registro Civil das Pessoas Jurídicas.
- j. Possibilidade de realização de registro facultativo no Registro de Títulos e Documentos com acesso restrito.
- k. Dispensa de reconhecimento de firma dos títulos apresentados no Registro de Títulos e Documentos, salvo em documentos de quitação/exoneração de obrigações.
- l. Revogação da hipótese de registro do “contrato de penhor de animais” e de “documentos decorrentes de depósitos, ou de cauções feitos em garantia de cumprimento de obrigações contratuais, ainda que em separado dos respectivos instrumentos” no RTD.
- m. Revogação da possibilidade de registro por microfilmagem no RTD.
- n. Revogação da hipótese de registro específica e forma diferenciada de escrituração do registro de contratos de penhor, caução e parceria no RTD.
- o. Revogação da obrigatoriedade do reconhecimento de firma de procuração para apresentação a registro no RTD.
- p. Criação dos Livros E (indicador real), F (registro facultativo) e G (indicador pessoal do Livro F) no Registro de Títulos e Documentos.

- q. Inovações no rol de hipóteses de registro do art. 167, I, destacando-se:
 - i. Promessa de permuta.
 - ii. Contrato de pagamento por serviços ambientais somente quando estipular obrigações de natureza propter rem.
 - iii. Tombamento definitivo, sem conteúdo financeiro.
- r. Inovações no rol de hipóteses de averbação do art. 167, II, destacando-se:
 - i. Cessão de crédito com garantia real sobre imóvel.
 - ii. Existência de penhor rural registrado no Livro 3.
 - iii. Processo de tombamento.
- s. Revogação da competência residual do serviço anterior: registros e averbações só podem ser praticados no atual serviço competente.
- t. Nova sistemática de registro para imóveis localizados em mais de uma circunscrição: registros e averbações na serventia da maior parte do imóvel (e, quando idênticas, na serventia de escolha do interessado) e averbação unicamente da circunstância nas demais.
- u. Possibilidade de abertura de matrícula no novo serviço, a requerimento do interessado ou de ofício, por conveniência do serviço.
- v. Possibilidade de abertura de matrícula 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
- w. Possibilita “complementar” os títulos, de modo que os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterarem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico praticado possam ser complementados por outros documentos e/ou declarações dos proprietários ou dos interessados.
- x. Estipula novos prazos de qualificação/registo (em dias úteis, contados a partir do protocolo):
 - i. Dez dias: regra geral para emissão de exigências ou realização de registro.
 - ii. Cinco dias:
 - 1. escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais.
 - 2. averbações de construção.
 - 3. cancelamento de garantias.
 - 4. títulos/documentos eletrônicos enviados via SERP.
 - 5. reingressos durante a vigência do prazo de prenotação
- y. Conservação dos títulos físicos exclusivamente em arquivo digital, conforme regulamentação a ser realizada pela Corregedoria Nacional de Justiça.
- z. Novo prazo de prenotação: vinte dias úteis (quarenta, no caso de REURB-S) da data do lançamento no protocolo, caso o título não tenha sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.
- aa. Novo regime para antecipação de emolumentos:

- i. Deverá ser implementado em todo o território nacional, no prazo de cento e cinquenta dias, da data de entrada em vigor da Medida Provisória:
 - ii. Faculdade do usuário em antecipar ou não os emolumentos, excetuados os valores de prenotação, e nos casos de reingresso de títulos devolvidos por falta de pagamento.
 - iii. Possibilidade do pagamento de emolumentos à vista de fatura nos casos 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.
 - iv. Previsão do prazo de cinco dias úteis para o pagamento de emolumentos pelo interessado, a partir da qualificação positiva, não computados no prazo de registro, quando não houver antecipação.
 - bb. Previsão de prorrogação do protocolo anterior à retificação durante a análise desta.
 - cc. Previsão expressa da possibilidade de utilização de título arquivado em outra serventia.
 - dd. Previsão da possibilidade de o oficial providenciar, preferencialmente por meio eletrônico, a requerimento e às custas do interessado, os documentos comprobatórios necessários junto às autoridades competentes, para viabilizar a realização de averbações.
- 4. Alterações na Lei 6.766/1979:
 - a. Diminuição dos prazos das certidões a serem apresentadas para a realização de registro especial:
 - i. Cinco anos: certidões negativas de protesto em nome do loteador.
 - ii. Dez anos: ações cíveis e penais relativas ao loteador.
 - b. Previsão da necessidade de apresentação da certidão da situação jurídica atualizada do imóvel, em substituição a de ônus reais.
 - c. Previsão expressa da possibilidade da apresentação de certidão esclarecedora de ação cível ou penal, e quando cabível, a impressão do andamento do processo digital.
- 5. Alterações na Lei 8.935/1994:
 - a. Dever do notário/registrator em admitir pagamento dos emolumentos por meios eletrônicos, a critério do usuário, inclusive mediante parcelamento.
 - b. Revogação da possibilidade de cobrança de serviços de natureza complementar pelas centrais de serviços eletrônicos.
- 6. Alterações no Código Civil:
 - a. Possibilidade de as pessoas jurídicas de direito privado realizarem suas assembleias gerais por meios eletrônicos.
 - b. Previsão expressa do instituto da “prescrição intercorrente”.

- c. Possibilidade da utilização do endereço do empresário individual ou de um dos sócios para fins de registro, quando o local do exercício da atividade empresarial for virtual.
 - d. Previsão expressa da aplicabilidade, no que for cabível, do regime da Lei 4.591/64 ao Condomínio de Lotes.
 - e. Revogação expressa da EIRELI como pessoa jurídica de direito privado.
 - f. Revogação da proibição de registro no mesmo dia de uma hipoteca e outro direito real, sobre o mesmo imóvel, em favor de pessoas diversas, quando as escrituras não indicarem dia e hora de sua lavratura.
7. Alterações na Lei 11.977/2009:
- a. Previsão da obrigação dos serviços de registros públicos em promover a implantação e o funcionamento adequado do SERP.
8. Alterações na Lei 13.097/2015:
- a. Reforço da eficácia do registro nas hipóteses de não oponibilidade das situações não inscritas (art. 54, caput) e de fé-pública do terceiro adquirente de boa-fé (§§, do art. 54).
 - b. Dispensa expressa de retirada de certidões forenses e/ou distribuidores judiciais e quaisquer outras não referidas na Lei 7.433/85 para a caracterização de boa-fé.
9. Alterações na Lei 13.465/2017:
- a. Previsão do procedimento administrativo e dos atos de registro decorrentes da REURB por meio eletrônico.