

# LEI 14.382/2022

## DEFINIÇÕES

Por ANOREG/PA

## **PRIMEIRAS IMPRESSÕES DA LEI Nº 14.382/2022: “DEFINIÇÕES”**

A **ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DO PARÁ – ANOREG-PA**, em conjunto com seus **Institutos Membros**, vêm, perante seus Associados, no intuito de colaborar quanto à forma de aplicação da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, de modo não vinculativo, sem pretender esgotar o tema (diversas compreensões decorrerão do necessário estudo e empenho de cada um, bem como do amadurecimento doutrinário), apresentar o que entende ser possível de alcançar, por enquanto, de **DEFINIÇÕES**, buscando fornecer informações para uma correta e uniforme concreção da norma jurídica enfocada, como segue:

### **1. FINALIDADE DA NORMA:**

A nova lei dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis nºs 4.591/1964, a 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), a 6.766/1979, a 8.935/1994, o Código Civil Brasileiro, a 11.977/2009, dentre outras leis.

Denota-se que o espírito da norma (art. 1º) visa à *modernização* dos Registros Públicos, fomentando também sua *simplificação (desburocratização)*, *oxigenando o Sistema Registral* no interesse dos usuários, da sociedade e dos próprios serviços. O operador do Direito não pode aplicar a norma dissociado de tal compreensão.

### **2. CRIAÇÃO DO SISTEMA ELETRÔNICO DOS REGISTROS PÚBLICOS - SERP:**

Através da Medida Provisória nº 1.085/2021, convertida na Lei nº 14.382/2022, foi criado o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977/2009, de adesão obrigatória por todos os Oficiais de Registros Públicos (art. 4º, §1º), há inúmeras *matérias que ainda precisarão de regulamentação pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça*, as quais estão indicadas no art. 7º.

Portanto, o que exige regulamentação deve ficar no radar dos Notários e Registradores para que se adaptem assim que necessário, não sendo urgente adotar providências no que concerne aos temas que requerem ainda regulamentação.

### **3. MATÉRIAS QUE REQUEREM REGULAMENTAÇÃO:**

**a)** A escrituração, publicização e conservação dos registros em meio eletrônico (art. 1º, §§3º e 4º da Lei nº 6.015/73 – Parte Geral).

**b)** Uso de assinatura avançada ou qualificada de que trata o art. 4º da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, no âmbito dos Registros Públicos (art. 17, §§1º e 2º da Lei nº 6.015/73 – Parte Geral, bem como art. 38 da Lei nº 11.977/09). Neste aspecto, enquanto não houver melhor regulamentação, continuam sendo aplicável o art. 10 e parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, pela qual, em não havendo pactuação flexibilizando formalidades, a assinatura digital válida é a realizada com certificado digital padrão ICP-Brasil que permita confirmação no ambiente do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação – ITI.

- c) Expedição de Certidões eletrônicas (art. 19, §§5º e 6º da Lei nº 6.015/73 – Parte Geral).
- d) Visualização eletrônica de atos (art. 19, §8º da Lei nº 6.015/73 – Parte Geral).
- e) Exigir-se-á regulamentação para que se possa aplicar a ideia de devolução da via original do título (Estatuto ou Contrato) ao interessado (art. 121, §2º e 3º da Lei nº 6.015/73 – Registro Civil das Pessoas Jurídicas).
- f) Autorização do apresentante para a disponibilização de informações registrais para órgãos públicos para fins de conservação de documentos de interesse fiscal, administrativo ou judicial (art. 127-A, §2º da Lei nº 6.015/73 – Registro de Títulos e Documentos).
- g) Previsão de penalidades pelo descumprimento de prazo para a qualificação ou para a prática de ato registral (art. 188, §2º da Lei nº 6.015/73 – Registro de Imóveis), ou pelo descumprimento dos procedimentos inerentes à Dúvida Registral (art. 198, §2º da Lei nº 6.015/73 – Registro de Imóveis).
- h) Manutenção de arquivos digitais de todos os títulos físicos apresentados (art. 194 da Lei nº 6.015/73 – Registro de Imóveis), com sua devolução ao interessado, ou seja, dispensando seu arquivamento físico no Registro de Imóveis.
- i) Em que pese não seja matéria elencada explicitamente na Lei nº 6.015/73, mas decorrente do texto da própria Lei nº 14.382/2022, pelo seu art. 6º e parágrafos permitir-se-á a realização de atos registrais mediante a apresentação de *extratos eletrônicos* (flexibilização dos princípios da especialidade objetiva e subjetiva) por meio do SERP. Esta matéria igualmente exigirá regulamentação por parte da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ (art. 7º, VIII da MP).

#### **4. MATÉRIAS DE APLICABILIDADE IMEDIATA:**

##### **4.1 TODAS AS ESPECIALIDADES**

- a) **Lei nº 8.935/94 (art. 30, XV):** Permite-se o *pagamento de emolumentos por meio eletrônico*, como PIX ou cartões de crédito ou débito. A norma trata também sobre a possibilidade de se realizar o parcelamento do pagamento dos emolumentos, a critério do usuário e sob sua responsabilidade (ver Provimento nº 98 do CNJ e Provimento nº 127 do CNJ, art. 2º, §1º, II).
- b) **Código Civil (art. 48-A):** Aceitação de *assembleias gerais por meios eletrônicos*.
- c) **Lei nº 14.382/2022 (art. 9º):** Possibilidade de os Registros Públicos *acessarem a base de dados de identificação de outros órgãos públicos* mediante a prévia pactuação (convênio). Neste sentido, a ANOREG-PA diligenciará visando à concreção da norma.
- d) **Lei nº 6.015/73 (art. 9º, §§1º ao 3º):** Contagem dos prazos ocorre do mesmo modo como nos processos judiciais, ou seja, em dias úteis, não mais em dias corridos, iniciando-se a contagem no primeiro dia útil posterior ao dia do protocolo. Melhor definição deverá ser alcançada junto à

Corregedoria Geral da Justiça acerca da contagem dos prazos por legislações especiais, como os que decorrem da Lei nº 9.514/97 etc.

- e) Lei nº 6.015/73 (art. 19 e parágrafos):** Expedição de certidões por novos formatos, a saber:
- (i) o uso mais acentuado do meio eletrônico e com plena validade (§§5º e 7º);
  - (ii) novo formato de expedição de certidão (§9º), havendo agora a “*certidão da situação jurídica atualizada do imóvel*”, a qual deve informar, de forma narrativa, todos os efeitos decorrentes da matrícula;
  - (iii) a certidão atualizada, entendida como a “*certidão de inteiro teor da matrícula*”, presta-se para todos os fins, dispensando certificações especiais (§11) se o interessado conseguir decifrar os efeitos decorrentes da certidão; mas, no interesse do usuário (requerimento expresso), poderá continuar sendo expedida certidão por relatório, conforme quesitos (“certidões negativas ou positivas”);
  - (iv) a redução de prazos para o seu fornecimento (§10).

As certidões dos §§9º e 11 do art. 19 provam, por si só, tudo quanto diga respeito ao imóvel. Desse modo, faculta-se aos usuários continuarem solicitando certidões conforme faziam antes, ou, alternativamente, requererem quaisquer das certidões citadas (de inteiro teor ou da situação jurídica atualizada do imóvel), as quais agora são suficientes para provar a propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.

#### **4.2 REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS:**

- a) Lei nº 6.015/73 (art. 19, §2º):** As certidões do registro civil das pessoas naturais mencionarão a data em que foi lavrado o assento.
- b) Lei nº 6.015/73 (art. 54, §5º):** Previsão na legislação federal acerca da possibilidade de instalação de postos de atendimento nas maternidades, desde que não prejudique o regular funcionamento da serventia.
- c) Lei nº 6.015/73 (art. 55):** Livre composição do sobrenome, sem interferência do Oficial de Registro, mantendo, porém, os vínculos de origem (biológica ou socioafetiva).
- d) Lei nº 6.015/73 (art. 56):** A alteração do prenome após a maioridade, de forma imotivada, poderá ser feita na via extrajudicial apenas 1 (uma) vez, e sua desconstituição dependerá de sentença judicial.
- e) Lei nº 6.015/73 (art. 57):** Possibilidade da alteração posterior do sobrenome sem a necessidade de se alcançar autorização judicial, nos casos: I - inclusão de sobrenomes familiares; II - inclusão ou exclusão de sobrenome do cônjuge, na constância do casamento; III - exclusão de sobrenome do ex-cônjuge, após a dissolução da sociedade conjugal, por qualquer de suas causas; IV - inclusão e exclusão de sobrenomes em razão de alteração das relações de filiação, inclusive para os descendentes, cônjuge ou companheiro da pessoa que teve seu estado alterado. Por esse artigo, os conviventes em união estável devidamente registrada no RCPN poderão requerer a inclusão de sobrenome de seu companheiro, a qualquer tempo, bem como alterar seus sobrenomes nas mesmas hipóteses previstas para as pessoas casadas.

**f) Lei nº 6.015/73 (art. 67):** Houve algumas alterações: a) A publicidade dos proclamas se dará em meio eletrônico; b) não há mais a vista obrigatória dos autos de habilitação ao Ministério Público; c) o certificado de habilitação será expedido em **até** 05 (cinco) dias úteis; d) com o certificado de habilitação os nubentes poderão contrair matrimônio perante qualquer serventia de registro civil de pessoas naturais, de sua livre escolha, observado o prazo de eficácia do certificado de habilitação (90 dias); e) havendo impedimento ou arguição de causa suspensiva, o Oficial dará ciência aos nubentes, em 24 (vinte e quatro) horas e **remeterá os autos ao Juízo e**, só aí, será ouvido o Ministério Público (o próprio juiz encaminha ao MP). Casamento por videoconferência está permitido.

**g) Lei nº 6.015/73 (art. 70-A):** Regulamentado o procedimento para a conversão da União Estável em Casamento.

**h) Lei nº 6.015/73 (art. 94-A):** Pelo comando do artigo 94-A os registros das sentenças declaratórias de reconhecimento e dissolução de união estável, bem como dos termos declaratórios formalizados perante o oficial de registro civil e das escrituras públicas declaratórias e dos distratos que envolvam união estável, **serão feitos no Livro E** do registro civil de pessoas naturais em que os companheiros têm ou tiveram sua última residência.

**h) Lei nº 6.015/73 (art. 94-A):** Pelo comando explícito (força cogente) do dispositivo, denota-se a **obrigatoriedade** do registro da União Estável no Livro “E”, tornando sem efeito o quanto decorre do art. 1º do Provimento nº 37 do CNJ.

**\*\*\*** Percebe-se que alguns atos dependerão de publicação eletrônica. Assim, alguns ajustes técnicos estão sendo aguardados, nos próximos dias, na Central de Registro Civil, para o integral cumprimento das novas normativas por parte dos Registradores de todo Brasil. Recomenda-se a leitura da Cartilha da ARPEN BR anexa para maiores detalhes.

#### **4.3 REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS:**

Afora as particularidades já vistas acerca de *matéria que requer regulamentação*, indicada no item 3“e” (supra), ainda é possível considerar pela definição das seguintes novidades/modificações, a saber:

**a) Lei nº 6.015/73 (art. 116):** Não há mais indicação do número de folhas que devem constar dos Livros A e B.

**b) Lei nº 6.015/73 (art. 121 e §1º):** Flexibilizadas formalidades outrora existentes.

**c) Lei nº 6.015/73 (art. 121 e §2º):** Os documentos apresentados em papel poderão ser retirados pelo apresentante nos 180 (cento e oitenta) dias após a data da certificação do registro ou da expedição de nota devolutiva.

Na hipótese de expedição de nota devolutiva, o prazo terá início após a ciência da parte. Decorrido o prazo de 180 dias os documentos poderão ser descartados pelo Cartório.

#### 4.4 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS:

a) **Lei nº 6.015/73 (criação do art. 127-A):** Houve uma melhor explicitação acerca da possibilidade da realização de registros apenas para *fins de conservação*, que agora passa a ser realizado em livro específico (“F”), inclusive limitando a publicidade, neste caso específico, ao quanto autorizado pelo requerente do registro.

b) **Lei nº 6.015/73 (art. 129):** Foram previstos novos atos de registros no rol do dispositivo, a saber: os instrumentos de sub-rogação e de dação em pagamento, a cessão de direitos e de créditos, a reserva de domínio e a alienação fiduciária de bens móveis e as constrições judiciais ou administrativas sobre bens móveis corpóreos e sobre direitos de crédito.

c) **Lei nº 6.015/73 (art. 130, caput, II e III):** A partir de 1º de janeiro de 2024 (art. 21, I da Lei nº 14.382/2022) restará alterada significativamente a competência registral. Não haverá mais a necessidade da realização de duplo registro quando os domicílios das partes dos títulos ou documentos forem diversos, bastando um só. Entretanto, em se tratando de hipóteses onde haja concessão de garantia real, o local competente para registro será o domicílio da parte que concedeu a garantia. O prazo de 20 dias para que o registro seja praticado e gere efeitos retroativos foi revogado.

d) **Lei nº 6.015/73 (art. 130, §§2º e 3º):** Salvo para os títulos físicos visando a uma quitação ou exoneração de obrigação, não se exigirá o reconhecimento de firma nos títulos e documentos.

e) **Lei nº 6.015/73 (art. 132, IV a VIII):** Foram criados novos livros (“D”, “E”, “F” e “G”), de aplicação imediata. Lei nº 6.015/73 (art. 132): Foram criados novos livros, de aplicação imediata.

f) **Lei nº 6.015/73 (art. 132):** Foram criados novos livros, de aplicação imediata, quais sejam:

**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;

**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;

**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 desta Lei; e

**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."

g) **Lei nº 4.591/643 (art. 43, §3º):** Prevê novo ato de competência da especialidade de Registro de Títulos e Documentos (registro da ata da assembleia geral que deliberar pela destituição do incorporador).

#### 4.5 REGISTRO DE IMÓVEIS:

Afora as particularidades já vistas acerca dos novos formatos de certidões, decorrentes do art. 19, indicadas no item 4.1. “e” (supra) na parte que tratou das *matérias gerais de aplicação imediata*, ainda é possível considerar pela definição das seguintes novidades/modificações, a saber:

**a) Lei nº 6.015/73 (arts. 9º e 19):** Os prazos para o fornecimento de certidões agora variam dependendo de seus formatos. Agora, a *certidão de inteiro teor da matrícula* por meio eletrônico deve ser expedida no prazo de 4 horas úteis (art. 9º, §2º, II e art. 19, §10, I da LRP), enquanto a *certidão da situação jurídica atualizada do imóvel* deve ser fornecida no prazo de 1 dia (art. 19, §10, II da LRP). Para as certidões de transcrições e para os demais casos o prazo será de 5 dias úteis (art. 19, §10, III da LRP).

**b) Lei nº 6.015/73 (art. 167, I):** Foram previstos novos atos de registro. Agora ficou elucidada a possibilidade de serem registrados a promessa de permuta (item 30), não se correlacionando apenas com o instituto da incorporação imobiliária, mas aplicando-se de modo geral; o contrato de pagamento por serviços ambientais, quando este estipular obrigações de natureza *propter rem* (item 45); e, o ato de tombamento definitivo (item 46), sendo este registro sem conteúdo financeiro (não confundir com a averbação do tombamento provisório).

**c) Lei nº 6.015/73 (art. 167, II, 34 e 36):** Foram previstos novos atos de averbação. Agora ficou elucidada na legislação federal a possibilidade de ser averbado o processamento do tombamento (provisório) do imóvel (item 36), igualmente gerando averbação sem conteúdo financeiro (não confundir com o registro de tombamento definitivo).

A principal novidade introduzida no rol dos atos averbáveis (art. 167, II) diz respeito ao item 34, referindo-se à averbação de notícia da existência de penhor registrado no Livro 3 – Registro Auxiliar, na matrícula (Livro nº 2 – Registro Geral) do imóvel onde localizado o bem móvel dado em garantia. Portanto, doravante será preciso que os títulos visando a tal registro informem o número da matrícula do imóvel onde localizado o bem móvel empenhado, observando os arts. 222 e 223 da Lei nº 6.015/73. Neste caso, havendo a identidade entre o proprietário do imóvel onde localizado o penhor com a condição de devedor pignoratício, não será preciso outras providências. Porém, se o imóvel for de terceiro alheio ao título onde contratado o penhor, deverá ser alcançada sua concordância para a realização da averbação, seja por requerimento (declaração) específico, seja fazendo prova da existência de relação contratual, a exemplo de um arrendamento ou de um comodato, para que seja possível realizar o registro do penhor e a averbação da sua notícia.

Outros atos de registro ou de averbação que também foram afetados pela Lei nº 14.382/2022 tiveram apenas a legislação atualizada.

**d) Lei nº 6.015/73 (art. 169):** Nos casos de alteração de circunscrição imobiliária, a competência para o ato de averbação é do Registro de Imóveis de origem. A regra estabelecida na lei 14.382/2022, junto ao artigo 169, I, da LRP, é a que todos os atos de averbação sejam praticados no Cartório da origem, exceto quando requerida a abertura de matrícula, pelo interessado ou de ofício, por conveniência do serviço (definição já estabelecida pela Corregedoria do Estado do

Pará), nos termos do §14 do Art 176 da LRP. As referidas exceções confirmam a regra, conforme o entendimento firmado sobre a questão no processo 1171-67.2021.8.00.0814. Isto é, a obrigação de transferência da matrícula para a nova circunscrição volta a ser somente com o ato de registro, podendo, de acordo com o inciso I, do parágrafo 1º do artigo 176 da LRP, a parte praticar atos acessórios passíveis de averbação ainda no Cartório de origem, não havendo nenhuma restrição dada pelos novos artigos da Lei 14.382/2022.

**e) Lei nº 6.015/73 (art. 176, §§14 ao 18):** 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 alterarem 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 registrares, e não impugnações de títulos.

**f) Lei nº 6.015/73 (art. 188):** Na senda da modernização e da simplificação, houve considerável redução nos prazos de qualificação e de registro.

Atualmente, exceto nas situações que envolvam menor complexidade, explicitada no inciso I do §1º, para as quais aplica-se o prazo de cinco (5) dias úteis para qualificar e registrar, nas demais hipóteses, o Registro de Imóveis agora tem dez (10) dias úteis para qualificar e registrar. Entenda-se, quando se fala em qualificar, se o resultado for negativo, para expedir, então, a nota explicativa de exigência.

Para os documentos eletrônicos apresentados por meio do Serp (inciso II do §1º), ainda não implementado, para o que será preciso regulamentação, bem como para os títulos que reingressarem na vigência da prenotação com o cumprimento integral das exigências formuladas anteriormente (inciso III do §1º), também aplica-se o prazo reduzido de cinco (5) dias úteis (ver ainda o inciso II do art. 206-A).

**g) Lei nº 6.015/73 (art. 205):** Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 20 (vinte) dias úteis da data do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado

por omissão do interessado em atender às exigências legais. Para as regularizações fundiárias urbanas o prazo será de 40 (quarenta) dias úteis.

**h) Lei nº 6.015/73 (art. 206-A):** Doravante caberá ao usuário escolher como deseja pagar os emolumentos. Para a realização dos atos registrais o pagamento integral deverá ter sido atendido (§6º), mas como se realizará o pagamento ao usuário caberá a opção, se em espécie (moeda corrente), cheque, cartões de crédito ou débito (despesas decorrentes sob a responsabilidade do interessado, não do serviço notarial e/ou registral, conforme art. 2º, §1º, II do Provimento nº 127 do CNJ), PIX etc.

Em face do §2º restou elucidado que sempre que realizado um ato registral deverá ser disponibilizada certidão ao interessado, o que só não ocorrerá se houver requerimento expresso em sentido contrário.

**i) Lei nº 6.015/73 (art. 213, §10):** À primeira vista, pareceu ter sido excluída a figura do “ocupante” como sujeito que poderia anuir nas retificações administrativas. Outrossim, não é esta a melhor interpretação a ser aplicada. Porque o dispositivo refere-se, também, aos *titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos*, é possível continuar sendo aceito como anuente em retificações que visem a inclusão ou alteração de perimetrais (art. 213, II da Lei nº 6.015/73) qualquer “ocupantes”, contanto que haja justificação suficiente de modo a enquadrá-los como *titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos*. Em outras palavras, a MP alterou a concepção da figura do “ocupante”, agora entendendo este como *titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos*. Para isso, necessariamente será preciso instruir o pedido de retificação com prova suficiente, a exemplo de cópia de contrato ainda não registrado, contas de água, luz e impostos etc.

**j) Lei nº 6.015/73 (art. 216-A):** No processamento de usucapião extrajudicial perante o Registro de Imóveis, apresentada impugnação justificada os autos serão remetidos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel. Neste caso, caberá ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. Outrossim, o Registrador não admitirá impugnação injustificada, cabendo ao interessado o manejo da suscitação de dúvida. Nesta situação, não restou evidenciado pela norma se o impugnante é quem suscitará a dúvida, via de regra de atribuição do Oficial de Registro.

**k) Lei nº 6.015/73 (art. 216-B):** Inovação relevante visando à regularização de imóveis foi a previsão da adjudicação compulsória pela via extrajudicial, através do Registro de Imóveis. Em que pese o texto da Lei não contemple tudo quanto constou da emenda de conversão, é um marco inicial para demonstrar a importância da atividade registral imobiliária no que tange à concreção da desjudicialização.

A matéria precisará receber estudo mais aprofundado, tendo em vista o texto legal aprovado, o qual, por exemplo, não elucidou se a promessa de compra e venda precisará estar, ou não, registrada, e se será preciso apresentar a certidão negativa de débito em nome da empresa que não honrou sua obrigação de outorgar a escritura pública no tempo e modo ajustados. Caberá à doutrina e à jurisprudência conformarem a aplicação da norma enquanto não houver melhor regulamentação. Espera-se que o Conselho Nacional de Justiça publique Provimento

regulamentando com maior profundidade como deverá ser aplicado o art. 216-B da Lei nº 6.015/73, a exemplo do Provimento nº 65, aplicável à usucapião extrajudicial, publicado em função do art. 216-A da mesma legislação.

**l) Lei nº 6.015/73 (art. 221, §4º):** Na esteira da simplificação e da desburocratização, agora será possível requerer a prática de ato com base em título físico que tenha sido registrado, digitalizado ou armazenado, inclusive em outra serventia, será dispensada a sua reapresentação, bastando referência a ele ou a apresentação de certidão.

**m) Lei nº 6.015/73 (art. 237-A):** Foi a ampliação da abrangência de incidência do conceito de “ato único” para atos posteriores ao registro da incorporação imobiliária, matéria que igualmente exigirá melhor orientação por parte da Corregedoria Geral da Justiça.

**n) Lei nº 6.015/73 (art. 246, §1º-A):** No intuito de o Registro de Imóveis ser proativo na resolução de interesses dos usuários, no caso das averbações de que trata o artigo, o Oficial poderá providenciar, preferencialmente por meio eletrônico, a requerimento e às custas do interessado, os documentos comprobatórios necessários perante as autoridades competentes.

**o) Lei nº 6.015/73 (art. 251-A):** Também contribuindo com a desjudicialização, a Lei passou a permitir, pela via administrativa, a retomada dos atributos plenos da propriedade, cancelando registro de compromisso de compra e venda quando houver o inadimplemento do promissário comprador.

**p) Lei nº 6.766/79 (art. 18):** Houve melhor definição acerca das certidões que precisam ser apresentadas visando ao registro de um loteamento, bem como franqueou, a Lei, ao Registrador, a primeira análise acerca dos riscos que demandas judiciais possam gerar ao empreendimento, visando a uma tutela coletiva, estabelecendo, assim, um modo de atuação diferenciado. Quando não houver segurança para o agir, a via da suscitação de dúvida deverá ser implementada, devolvendo ao juízo administrativo a análise da matéria.

**q) Lei nº 13.105/2015 (art. 54):** Reforçada a aplicação do Princípio da Concentração, inclusive resolvendo questões que outrora geravam dúvidas.

**r) Lei nº 13.465/2017 (art. 76, §1º):** O procedimento administrativo e os atos de registro decorrentes da Reurb serão feitos por meio eletrônico. Enquanto não implementadas ferramentas para permitir tal adequação, a Reurb seguirá o formato definido pelo Poder Público Municipal, não cabendo ao Ofício Predial impugnar títulos emitidos pelo meio usual, não eletrônico.

**s) Lei nº 4.591/64 (diversos dispositivos, a seguir citados):** Houve sensível avanço no que tange à definição das situações de cancelamento do patrimônio de afetação (art. 31-E e §§2º e 4º).

Ocorreu flexibilização no que tange à questão documental necessária para o registro de uma incorporação imobiliária. Por exemplo, não se exige mais o atestado de idoneidade financeira da incorporadora/proprietária do imóvel em face da revogação da alínea “o” do caput do art. 32.

Os prazos para qualificação e registro foram reduzidos (art. 32, §6º). Agora há o prazo de 10 dias úteis para qualificar e mais 10 dias úteis para expedir certidão do registro.

Similar ao que ocorre para o registro de um loteamento, houve a consagração, na legislação federal, da necessidade de análise, pelo Registro de Imóveis, dos potenciais problemas que processos judiciais podem ocasionar para o empreendimento, o que na prática já vinha ocorrendo.

Matéria de extrema relevância e complexidade será a análise da consideração de “ato único” em face do que previu o §15 do art. 32, em que pese o Estado do Pará, seguindo a lógica estabelecida também nos Estados de Minas Gerais e Rio de Janeiro, já considerava possível a ocorrência do registro da instituição de condomínio desde o lançamento do empreendimento com o registro da incorporação imobiliária, não sendo condição para a realização daquele registro a conclusão da edificação.

Houve melhor elucidação acerca da necessidade de revalidação do registro da incorporação imobiliária (art. 33 e parágrafo único).

## **5. NORMAS REVOGADAS:**

Atentem-se de observar tudo o quanto explicita o art. 20 da Lei nº 14.382/2022.

Importa enfatizar, entretanto, um ponto específico, que foi a revogação do Título I-A do Livro II da Parte Especial do Código Civil (art. 20, VI, “b” da Lei nº 14.382/2022).

Desse modo, não será mais possível a prática de qualquer ato registral por “Eireli”. Quando da apresentação de títulos (quaisquer dos títulos indicados no art. 221 da Lei nº 6.015/73) envolvendo “Eireli”, deles necessariamente precisará constar referência à transformação do tipo implementada pela lei.

Deverá ser impugnado, para adequação, o título lavrado a partir da vigência da Medida Provisória nº 1.085/2021 que simplesmente replicar a informação constante da matrícula, sem levar em consideração a alteração de tipo implementada pela lei, de modo a que dele faça constar tal referência, dispensando, assim, a exigência de qualquer alteração do ato constitutivo perante o Registro Público do Comércio ou perante o Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

Em síntese, títulos materializados a partir da entrada em vigor da citada Medida Provisória não podem desconsiderar a alteração da lei, não podendo fazer constar a “Eireli” contratando sem noticiar a alteração do tipo.

Ainda, deverá ser requerido (de modo genérico ou específico) ao Registro de Imóveis competente, no próprio título ou em requerimento avulso, a averbação de alteração do tipo implementada pela lei.

## **6. CONSIDERAÇÕES FINAIS:**

A **ANOREG-PA** e os **Institutos Membros** esperam ter contribuído, através do fornecimento destas definições, para que os Notários e Registradores do Pará possam exemplarmente continuarem cumprindo suas atribuições, lembrando-os que a aplicação de tudo quanto indicado acima como sendo matéria de aplicabilidade imediata não requer prévia alteração do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Pará (Provimento Conjunto nº 002/2019-CJRMB/CJCI) naquilo que esta norma contradizer a legislação federal, pois é norma subsidiária e complementar a ela (art. 1º).

Cordiais Saudações!

**ANOREG/PA e seus Institutos Membros**