

LEI Nº 14.382/2022

Definições

Em 27/06/2022, foi promulgada a Lei 14.382 que dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP) que altera a Lei nº 4.591/64, que interessa a todos os incorporadores nos seguintes temas:

- a) Alteração do artigo 32, referente a alienação ou oneração das frações ideais.
- b) Averbação da incorporação e a instituição do condomínio, onde a lei passa considerar um ato único a averbação do memorial de incorporação e da instituição do condomínio, eliminando custos de registros em duplicidade, com os cartórios vinham praticando.
- c) Prazo de carência, o incorporador por declaração poderá fixar o prazo para desistir do empreendimento, por exemplo, aprovação do financiamento, a venda de um determinado percentual das unidades ou outro fato futuro que possa inviabilizar a incorporação.
- d) Alteração do artigo 33, como se concretizará a incorporação.
- e) Extinção do patrimônio de afetação, esta alteração vem acarretar mais custos de averbação.
- f) Reflexo tributário, não houve alteração quanto a tributação pelo RET, a última alteração foi a da Lei 13.970/19.
- g) Eleição da comissão de representantes, passa a ser obrigatória, e o incorporador deverá convocar uma assembleia no prazo de seis meses a contar do memorial de incorporação.
- h) Foi eliminada a apresentação da carta de idoneidade financeira a ser obtida junto a uma instituição bancária.
- i) Prazo para os cartórios emitirem certidão inteiro teor da matrícula é de 4 horas e certidão de situação jurídica é de 1 dia.
- j) Assinatura digital, válida é realizada com certificado digital padrão ICP-Brasil, que permite confirmação no ambiente "ITI" Instituto Nacional de Tecnologia da Informação.

- k) Previsão de penalidades pelo descumprimento de prazo para a qualificação ou prática de ato registral (registro de imóveis).
- l) Visualização eletrônica de atos e expedição de certidões eletrônicas.
- m) Permite-se o pagamento de emolumentos, por meio eletrônico, como PIX, cartões de débito ou crédito.
- n) Aceitação de assembleias gerais por meios eletrônicos.
- o) Contagem dos prazos aos cartórios de mesmo modo como nos processos digitais, ou seja, em dias úteis.
- p) Expedição de certidões por novos formatos:
 - **Certidão da situação jurídica atualizada do imóvel**, a qual deve informar, de forma narrativa, todos os efeitos decorrentes da matrícula;
 - **Certidão de inteiro teor da matrícula**, presta-se para todos os fins, dispensadas certificações especiais; redução de prazos para seu fornecimento, conforme letra “i” acima.
- q) Foram previstos novos atos de registro, agora ficou elucidada a possibilidade de serem registradas a promessa de permuta e outros.
- r) Nos casos de alteração de circunscrição imobiliária, a competência para o ato de averbação é do registro de imóveis de origem.
- s) Inaugura-se a ideia de que o registro de imóveis precisa ser mais dinâmico, podendo agir mesmo que as informações não estejam precisas, contando que não se descuide da segurança jurídica.
- t) Redução nos prazos de qualificação e de registro, atualmente nas situações que envolvam menor complexidade, aplica-se o prazo de 5 dias úteis para qualificar e registrar, nas demais hipóteses, o registro de imóveis tem 10 dias úteis para qualificar e registrar. Entenda-se, quando se fala em qualificar, o resultado for negativo para expedir, então, a nota explicativa de exigência.
- u) Houve melhor definição acerca das certidões que precisam ser apresentadas visando ao registro um de loteamento.

- v) Ocorreu flexibilização no que tange à questão documental necessária para o registro de uma incorporação imobiliária, exemplos: extinção da apresentação do atestado de idoneidade financeira da incorporadora, prazos para qualificação e registro foram reduzidos, necessidade de análise, pelo registro de imóveis, dos potenciais problemas que processos judiciais podem ocasionar para o empreendimento e houve melhor elucidação acerca da necessidade de revalidação do registro de incorporação imobiliária.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Esperamos ter contribuído, através do fornecimento do resumo destas definições mais importantes ao ramo imobiliário, mas recomenda-se encaminhar ao departamento jurídico da empresa da área de incorporações para analisar com profundidade os reflexos dessa lei, inclusive outros assuntos abordados nesta lei de outras matérias e interesses.

Atenciosamente,

Paulo Joni Teixeira
Contador CRCRS 32.766