

NOTA TÉCNICA Nº 01/2022

DATA:13/01/2022

ASSUNTO: Alterações trazidas pela Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021.

SUMÁRIO

1. Introdução.....	2
2. Alterações na Lei nº 6.015/73	2
2.1 Registro Eletrônico.....	2
2.2 Prazos.....	4
2.3 Certidões.....	15
2.4 Materialização e autenticidade das certidões	19
2.5 Visualização de matrícula.....	20
2.6 Atribuições – Registros e averbações.....	20
2.7 Abertura de matrícula	28
2.8 Suscitação de dúvida.....	30
3. Alterações na Lei nº 4.591/64.....	31
3.1 Patrimônio de Afetação.....	31
4. Alterações na Lei nº 6.766/79	40
5. Alterações na Lei nº 8.935/94	42
6. Alterações na Lei nº 10.406/02 – Código Civil	42
7. Alterações na Lei nº 11.977/09	43
8. Alterações na Lei nº 13.097/15	44
9. Alterações na Lei nº 13.465/17	46

1. Introdução

CONSIDERANDO que a Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021, criou o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) e promoveu alterações na Lei nº 4.591/64, na Lei nº 6.015/73, na Lei nº 6.766/79, na Lei nº 8.935/94, na Lei nº 10.406/02 - Código Civil, na Lei nº 11.977/09, na Lei nº 13.097/15, e na Lei nº 13.465/17;

CONSIDERANDO que nos termos da exposição de motivo a Medida Provisória tem o objetivo de contribuir para o aprimoramento do ambiente de negócios no País, por meio da modernização dos registros públicos, desburocratização dos serviços registrais e centralização nacional das informações e garantias, com conseqüente redução de custos e de prazos e maior facilidade para a consulta de informações registrais e envio de documentação para registro;

CONSIDERANDO a necessidade de alinhamento institucional entre os Registros de Imóveis do Estado de Minas Gerais frente a complexidade das alterações legislativas trazidas pela MP, quer seja pela técnica redacional, quer seja por sua extensão e até mesmo por sua natureza provisória;

O COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS (CORI-MG), no uso de suas atribuições, RESOLVE editar a presente Nota, que reflete a interpretação institucional promovida pela referida entidade, conforme os tópicos abaixo:

2. Alterações na Lei nº 6.015/73

2.1 Registro Eletrônico

a) Art. 1º , § 3º e art. 7º-A da Lei nº 6.015/73

Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei. (...)

§ 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.

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.

A Medida Provisória nº 1.085/2021 alterou a Lei nº 6.015 para instituir o registro eletrônico obrigatório. Entretanto, nos termos do § 3º, a escrituração exclusivamente eletrônica depende de regulamentação pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, restando claro, nos termos do art 7º-A, que as regras de escrituração analógica não se aplicam ao registro eletrônico.

b) Art. 17 da Lei nº 6.015/73

"Art. 17. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.

§ 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.

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

O parágrafo primeiro previu a possibilidade de aceitação da assinatura eletrônica avançada para acesso ou envio de informações aos registros públicos. O texto representa um avanço em relação à redação anterior, que aceitava apenas a assinatura qualificada

3

mediante Certificado Digital no padrão ICP-Brasil. Sua aplicação, no entanto, também depende de regulamentação pelo CNJ (art. 17, parágrafos 1º e 2º, LRP; art. 38 da Lei nº 11.977/2009).

c) Art. 194 da Lei nº 6.015/73

"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."

A partir de regulamentação futura do CNJ, será dispensado o arquivamento de títulos físicos, que serão devolvidos aos apresentantes e arquivados apenas digitalmente em conformidade com padrões a serem estabelecidos pela Corregedoria Nacional.

2.2 Prazos

a) Artigo 9º da Lei nº 6.015/73

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

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

§ 2º para fins do disposto no § 1º, 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."

Os parágrafos 1º a 3º acrescentados ao artigo 9º da Lei nº 6.015/73 alteraram as regras de contagem dos prazos registrais

referentes a: 1) vigência dos protocolos; 2) pagamento de emolumentos; e 3) prática dos atos de registro e de averbação.

Como regra geral os prazos passam a ser contados em dias úteis, assim considerados aqueles em que há expediente e em horas úteis, que são as horas regulamentares do expediente.

As horas regulamentares previstas no Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ são:

Art. 66. Os Tabelionatos de Notas e os Ofícios de Registro Civil das Pessoas Naturais, de Registro de Títulos e Documentos, de Registro Civil das Pessoas Jurídicas e de Registro de Imóveis prestarão atendimento ao público de, no mínimo, 7 (sete) horas diárias, sendo obrigatório o funcionamento das 9 (nove) às 12 (doze) horas e das 13 (treze) às 17 (dezesete) horas. § 1º Facultativamente, a serventia poderá funcionar de forma ininterrupta das 8 (oito) às 18 (dezoito) horas nos dias úteis. (...) § 4º Atentando às peculiaridades locais e mediante pedido fundamentado, o diretor do foro poderá autorizar, por meio de Portaria, o funcionamento da serventia em horários diversos dos previstos neste artigo, observando-se sempre o atendimento mínimo por 7 (sete) horas diárias.

Nesse sentido, não são contabilizados como hora útil: a) o horário de almoço; b) as horas após o encerramento do expediente e as anteriores à abertura do cartório; c) as horas dos dias em que não há expediente ou quando houver suspensão do expediente por determinação da Corregedoria ou em razão da pandemia da Covid-19.

Logo, o horário sem expediente suspende a contagem do prazo até a sua retomada.

A contagem dos prazos nos registros públicos observará os critérios estabelecidos na legislação processual civil, ou seja, contagem considerando dias úteis, excluindo-se o primeiro dia e incluindo-se o último, iniciando-se no primeiro dia útil subsequente ao evento que desencadeou seu transcurso (ex.: protocolo, pedido, ocorrência do fato etc.).

A contagem dos prazos em dias úteis aplica-se ao oficial nos seguintes casos: vigência da prenotação, prática de atos de registro,

5

averbação, abertura de matrícula, emissão de certidão e pagamento de custas e emolumentos, qualificação de títulos, exame e cálculo de emolumentos.

A contagem em dias úteis também se aplica aos prazos ofertados pela legislação aos usuários nos procedimentos administrativos que correm no extrajudicial, tais como: manifestação após notificação em retificação de área (15 dias úteis); pagamento de prestação vencida após notificação em procedimento de alienação fiduciária (15 dias úteis); usucapião extrajudicial etc., como forma de se preservar o exercício e a defesa dos seus direitos.

As exceções são os prazos contados em meses e anos e, quando houver expressa previsão legal em sentido diverso, como no caso do prazo de impugnação de edital de loteamento (art 19 da Lei nº 6.766/79) que se conta em dias corridos.

b) Art. 19 da Lei nº 6.015/73

"Art. 19. A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de 5 (cinco) dias.

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

Foi mantida a regra geral constante no *caput* do art. 19, prazo de até 5 dias para emissão de certidão, mas agora com contagem em dias úteis. O parágrafo primeiro traz previsão de emissão de certidão por meio eletrônico.

O parágrafo 10 do art. 19 traz disposição sobre os prazos máximos (contados em dias e horas úteis, a partir do pagamento dos emolumentos) para emissão de certidões:

§ 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.

Segue resumo sobre a contagem de prazo para emissão de certidões:

NATUREZA DA CERTIDÃO	PRAZO PARA EMISSÃO
Inteiro teor de matrícula ou Livro 3 (Aux) – pedido em meio eletrônico	4 horas úteis
Inteiro teor de matrícula ou Livro 3 (Aux) – pedido pelo balcão	5 dias úteis
Inteiro teor de transcrição ou inscrição	5 dias úteis
Certidão de situação jurídica atualizada do imóvel	1 dia útil
Certidão por quesitos (ônus, ações, busca pelos Indicadores Pessoal e Real etc.)	5 dias úteis
Certidão de documento arquivado	5 dias úteis

A certidão de inteiro teor deverá ser expedida em 4 horas úteis apenas quando pedida por meio eletrônico e desde que fornecido o número da matrícula pelo interessado no momento do pedido.

A contagem dos prazos em HORAS ÚTEIS se aplica apenas à certidão de inteiro teor pedida por meio eletrônico e se iniciará no momento em que o pedido for enviado pela central para o cartório, observado os parágrafos 5º e 6º do art. 1.174 do Provimento Conjunto nº 93/2020 (se este for feito em hora útil) ou no início do expediente (se o pedido for feito fora das horas úteis), suspendendo-se a contagem ao final do expediente.

Art. 1.174.

(...)

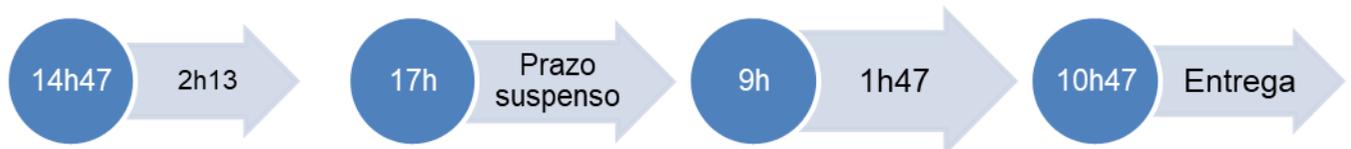
§ 5º Todos os oficiais de registro de imóveis do Estado de Minas Gerais acessarão diariamente os módulos referidos no caput

7

deste artigo, pelo menos duas vezes, sempre no início e no fim do expediente, a fim de receber, processar e enviar os arquivos eletrônicos e as comunicações que lhes são remetidas na forma deste Título, bem como para atender às solicitações de informações e/ou emissão de certidão em relação aos atos praticados em suas serventias.

§ 6º Os oficiais de registro de imóveis que optarem por solução de comunicação Webservice estarão dispensados da verificação a que se refere o § 5º deste artigo, desde que atendidas as especificações técnicas e de segurança contidas no Manual Técnico Operacional referido no § 2º deste artigo.

Exemplo: a certidão pedida às 14:47 de um dia útil será expedida até às 10:47 do próximo dia útil. Isso porque até o encerramento do expediente às 17h transcorreu o prazo de 2h13min (133 minutos). O prazo ficará suspenso até às 9h do dia seguinte, hipótese em que retomará sua contagem remanescente de 107 minutos até às 10:47.



Isso também se aplica para a certidão pedida às 14:47 de um dia não útil, que deverá ser expedida até às 14:00 horas do próximo dia útil (se o cartório fechar uma hora para almoço). Isso porque o prazo só terá início às 9:00 horas do dia útil seguinte e, considerando que o cartório fecha para o almoço às 12:00 horas, até esse fechamento, terão decorrido 3 horas. Se o cartório reabrir o atendimento às 13:00 horas, recomeça a contagem do prazo e, restando 1 hora, o prazo para a emissão da certidão se encerrará às 14:00 horas.

c) Art. 188 da Lei nº 6.015/73

"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."

O art. 188 também traz disposição sobre prazos, que, pela regra do art 9º, devem ser contados em dias úteis. Os prazos abaixo dispostos são resultado da análise conjunta com os artigos 205 e 206-A da LRP, também alterados pela MP nº 1.085.

- **Vigência do protocolo: 20 dias úteis.**
- **Prazo geral de qualificação (prenotação ou exame e cálculo) ou registro de título que não exigiu a expedição de nota devolutiva: até 10 dias úteis.**
- **Prazo geral para a parte cumprir exigência: dias úteis remanescentes após a qualificação até completar 20 dias úteis. Ex: qualificação em 2 dias úteis, a parte terá 18 dias úteis para cumprir a nota devolutiva.**
- **Prazo geral de registro após cumprimento da exigência: até 5 dias úteis.**
- **Prazo para qualificação de escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, averbação de construção, cancelamento de garantias e documentos eletrônicos: até 5 dias úteis.**
- **Prazo de registro de escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, averbação de construção, cancelamento de garantias e documentos eletrônicos: 5 dias úteis.**
- **Prazo para a parte cumprir exigência feita em escrituras de compra e venda, averbação de construção e cancelamento de garantias: dias úteis remanescentes até completar 20 dias. Ex: qualificação feita em 4 dias úteis e 16 dias úteis para cumprimento da exigência.**

- **Prazo para qualificação (ou registro direto quando não houver exigência) de contrato em SFH ou SFI: 10 dias úteis. Prazo de registro após cumprimento de ND: 5 dias úteis.**
- **Prazo para qualificação (ou registro direto quando não houver exigência) de CCB e CCI: 10 dias úteis. Prazo de registro após cumprimento de ND: 5 dias úteis.**
- **Prazo para registro das demais cédulas, seus aditivos ou cancelamentos: 3 dias úteis.**
- **Títulos prenotados antes da MP nº 1.085/21: observar a regra da data do protocolo.**

Observação: Os prazos dos contratos do SFH, SFI, da CCB e da CCI também serão de 10 dias úteis em função da derrogação dos dispositivos das leis específicas que previam prazo maior. Entendimento diverso estenderia o prazo de registro de tais títulos a 15 dias úteis, quando o caput do art 188 é expresse ao estabelecer o prazo máximo de 10 dias e estaria na contramão do que objetiva a MP nº 1.085/21.

d) Art. 205 da Lei nº 6.015/73

"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."

Trata da regra geral de vigência do protocolo, que foi alterada de 30 dias corridos (art 9º) para 20 dias úteis.

As exceções são: 1) a Regularização Fundiária Urbana – que passou de 60 dias corridos para 40 dias úteis; 2) a suscitação de dúvida – que prorroga o protocolo até a sua solução; e 3) os títulos complexos, tais como loteamento, retificação, usucapião etc., cujos prazos procedimentais vão exceder o prazo regulamentar.

Em relação à Reurb é preciso ressaltar que art. 44, § 5º da Lei nº 13.465/17 estabelece o prazo de 60 dias (até então corridos) prorrogáveis por mais 60 para conclusão do procedimento de registro. Referido dispositivo, porém, foi afetado pelo parágrafo único

do art. 205, que determinou a vigência do protocolo da Reurb por 40 dias úteis. Deste modo, entende-se que o prazo de registro da Reurb passou a ser de 40 dias úteis prorrogáveis por mais 40, em função da derrogação parcial do art 44 da Lei nº 13.465/17.

e) Art. 206-A da Lei nº 6.015/73

"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.

O art 206-A deverá ser interpretado em conjunto com o artigo 14 da Lei nº 6.015, alterado pela MP nº 1.085/21 excluindo a expressão "no ato do requerimento ou no da apresentação do título" constante da redação anterior, criando assim a possibilidade de postergação do pagamento dos emolumentos registraes.

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.

Pela nova regra passa a ser uma faculdade do apresentante escolher entre o pagamento do valor do protocolo e do registro no momento da prenotação (inciso I) ou o pagamento dos emolumentos do registro em até 5 dias úteis após a qualificação (inciso II). Em qualquer caso, porém, o pagamento da prenotação é devido no momento da apresentação do título. Assim, na nova sistemática adotada será possível a devolução de título apto a registro e, em caso de não pagamento dos emolumentos, a parte perderá o valor da prenotação (§ 3º).

O prazo de 5 dias para a parte efetuar o pagamento é também contado em dia úteis. Nos termos do § 1º, durante o prazo de pagamento são mantidos os efeitos da prenotação – ainda que já tenham decorridos os 20 dias da vigência inicial do protocolo (ex: protocolo no dia 1, ND no 10º dia útil pedindo apresentação de declaração de valor do imóvel, cumprimento no dia 20º dia com a apresentação do valor, ND de pendência financeira no 25º dia útil, registro até o 29º dia).

Observe-se, ainda, que o parágrafo primeiro deve ser interpretado em consonância com o caput do art 188, que determina o prazo de 20 dias úteis para a vigência do protocolo. Assim, estando dentro deste prazo, a parte poderá efetuar o pagamento dos emolumentos mesmo em caso de pendência apenas financeira, após o os 5 dias úteis contados da ND, de tal modo que o § 1º só será aplicável, na prática, nas hipóteses em que o cumprimento da ND ocorra no último dia da vigência do protocolo, circunstancia em que a

prioridade será prorrogada até a realização do registro. Ex: ND de pagamento for expedida no 3º dia útil, a parte poderá efetuar o pagamento até o 20º dia útil e o oficial procederá ao registro até o 25º dia útil.

Entender que o protocolo do título com pendência financeira poderia ser cancelado antes do prazo do caput do art 188 poderia gerar grande prejuízo ao interessado em função da perda da prioridade do título, trazendo insegurança a todo o sistema.

Observe-se ainda que, conforme orientação expressa do § 2º, uma vez efetuado o pagamento pelo interessado, a serventia finalizará os procedimentos registrais no prazo de 5 dias úteis (art. 188, III da LRP) e expedirá certidão comprobatória do registro.

ATENÇÃO: nos exemplos acima foram usados dados fictícios apenas para ilustrar uma situação potencial. O CORI-MG, entretanto, recomenda a todos os registradores que, em nome das boas práticas registrais e da celeridade e da segurança que se espera de um Registro de Imóveis moderno, se empenhem em realizar os atos registrais no menor prazo possível.

O § 6º dispõe que, na reapresentação de título devolvido com pendência financeira cujo protocolo tenha sido cancelado por falta de pagamento o apresentante perde o direito à postergação do recolhimento dos emolumentos do registro, devendo efetuar o depósito integral (prenotação + registro) no momento do novo protocolo.

O § 4º, por fim, inovou ao permitir o pagamento por faturamento dos emolumentos devidos pelos atos referentes a títulos apresentados por instituições financeiras e demais instituições ou entidades autorizadas a funcionar pelo Bacen ou pela CVM a exercer as atividades de depósito centralizado ou de registro de ativos financeiros e de valores mobiliário. A norma, porém, não detalhou a forma ou o prazo de expedição e pagamento das faturas o que pode acarretar implicações, principalmente em relação ao recolhimento da taxa de fiscalização judiciária. Sua viabilização parece carecer de regulamentação pelo CNJ ou pelas corregedorias de Justiça estaduais.

É importante ressaltar que as disposições contidas no novo art. 206-A da Lei nº 6.015/73 submetem-se a *vacatio legis* de 150 dias

prevista no art. 19 da MP nº 1.085, razão pela qual só serão plenamente aplicáveis a partir do dia 30/05/2022.

Segue quadro resumo dos prazos para qualificação e registro:

Prazo (dias úteis)	Ocorrência
40	<p>1. Prazo de vigência do protocolo de CRF prenotada;</p> <p>2. Prazo para registro da CRF após o cumprimento da ND, o qual pode, motivadamente ser prorrogado por igual período.</p>
20	Vigência do protocolo dos títulos, exceto Reurb.
-	A parte tem o prazo remanescente do protocolo para cumprir a nota devolutiva (ND) em qualquer título apresentado ao cartório.
10	<p>1. Prazo Geral para qualificação dos títulos protocolados ou em exame e cálculo;</p> <p>2. Prazo para qualificação da CRF em Reurb;</p> <p>3. Prazo Geral para registro de título que não exigiram expedição de nota devolutiva;</p> <p>4. Prazo para registro de contrato de SFH ou SFI;</p> <p>5. Prazo para registro de CCB e CCI.</p>

5	<p>1. Prazo Especial de qualificação de escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais; de averbação de construção, cancelamento de ônus e documentos eletrônicos;</p> <p>2. Prazo Geral de registro do título que reingressa após o cumprimento de ND;</p> <p>3. Prazo Especial de registro de escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, averbação de construção, cancelamento de garantias e documentos eletrônicos;</p> <p>4. Prazo para o usuário cumprir a nota devolutiva no 20º dia do protocolo e o Oficial emite ND exclusivamente financeira.</p>
3	Prazo especial de qualificação e de registro das cédulas, exceto CCB e CCI.

2.3 Certidões

a) Art. 19 da Lei nº 6.015/73

Art. 19. A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de 5 (cinco) dias. (...)

§ 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.

Nos termos do parágrafo 6º, por meio do Serp, será possível solicitar a qualquer serventia certidões eletrônicas relativas a atos registrados em outra serventia, o que depende de regulamentação

pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

Art. 19 (...) § 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."

O § 9º criou uma nova modalidade de certidão a ser expedida pelo Registro de Imóveis, denominada certidão da situação jurídica atualizada do imóvel, trazendo os elementos básicos que devem ser informados no seu texto. Essa certidão contempla uma análise jurídica da matrícula do imóvel pelo oficial e passou a ser documento obrigatório para o registro de loteamento (art. 18, IV, "c", da Lei 6.766/1979).

Por se tratar de certidão expedida a partir de dados específicos (previstos na própria lei) a serem analisados e certificados sob responsabilidade do oficial, os registros de imóveis de Minas Gerais deverão expedir e cobrar os emolumentos relativos a uma certidão em relatório, considerando-se a resposta aos quatro quesitos a seguir:

- **Especialização Objetiva – descrição do imóvel com denominação, área, localização, limites e confrontações e número do NIRF (se imóvel rural) ou inscrição cadastral municipal (se urbano), se houver;**
- **Especialização Subjetiva – indicação do(s) proprietário(s) atual(is) e qualificação;**
- **Direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas – incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular. Estão incluídos neste quesito todos os ônus reais (como hipoteca, penhora, servidão etc.), as restrições administrativas (como tombamento), restrições judiciais e administrativas (como indisponibilidades, bloqueios de matrículas, arrolamento de bens etc.).**
- **Demais informações – como, por exemplo, a tramitação de outro título, existência de ações reais ou pessoais etc.**

Art. 19 (...) § 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.

Da leitura deste parágrafo, em princípio, infere-se pela dispensa de certidões de ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias para a lavratura de escrituras públicas (e outros títulos), bastando para tanto a certidão de inteiro teor da matrícula, muito embora o parágrafo traga a expressão “no âmbito do registro de imóveis”.

Entendendo-se pela dispensa da certidão de ônus e ações, ainda assim deve ser atendido o requisito da boa-fé na lavratura de escrituras, nos termos do art. 54 da Lei nº 13.097/2015, que determina que os atos jurídicos que não estiverem averbados ou registrados na matrícula não poderão ser opostos àquele que, de boa-fé, adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel.

Mesmo com a vigência da MP, o tabelião ainda poderá utilizar as certidões negativas de ônus e ações para a lavratura de escritura pública. Contudo, fazendo-se a opção por lavrar a escritura apenas com a certidão de inteiro teor, caberá ao tabelião fazer a análise jurídica da matrícula e consignar expressamente no título acerca da existência ou não de ônus e ações (Lei 7.433, art.1º, § 2º) ou outras restrições sobre o imóvel. Na ausência de tal informação deverá ser expedida nota devolutiva para que se proceda à rerratificação.

No caso de títulos particulares, o registro dependerá de declaração de ciência do credor acerca da existência ou não de ônus e ações.

Lado outro, aparentemente a MP apresenta antinomia entre a previsão do art. 16 (que alterou o ar 54 da Lei nº 13.097/17) e o parágrafo 11 do art. 19 da LRP, quando diz:

§ 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

Além disso, a MP não modificou ou revogou expressamente a regrado do art. 1º, inciso IV, do Decreto nº 93.240/86, que assim determina:

Art 1º Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões:

[...]

IV - a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 (trinta) dias;

Nesses termos, é possível inferir que, para a caracterização da boa-fé na lavratura de escrituras públicas, necessária se faz a obtenção prévia das certidões indicadas no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433/85 e no art. 1º, inciso IV, do Decreto nº 93.240/86 (ônus e ações).

De todo modo, salienta-se que não há óbice a expedição de certidão de ônus e ações, caso requerida pelo usuário.

Dadas essas considerações, sugere-se a inserção do seguinte texto no corpo das certidões de inteiro teor de matrículas:

Nos termos dos artigos 11 e 16 da Medida Provisória nº 1085/2021:

1) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTÉM certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições;

2) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, 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.

b) Art. 206-A da Lei nº 6.015/73

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. (...)

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

Nos termos do § 2º, a expedição de certidão de inteiro teor após a efetivação dos atos registrais passa a ser e regra e dispensa requerimento expresso da parte.

2.4 Materialização e autenticidade das certidões

a) Art. 19 da Lei nº 6.015/73

Art. 19. (...)

§ 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.

§ 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.

A regra trazida pelo § 5º dispensa a materialização das certidões pelo oficial de registro, bastando sua impressão e confirmação da autenticidade. As certidões eletrônicas emitidas por meio da Central Eletrônica de Registro de Imóveis de Minas Gerais

(CRI-MG) possuem código de validação que possibilita a conferência da autenticidade direto no site da Central.

2.5 Visualização de matrícula

a) Art. 19 da Lei nº 6.015/73

Art. 19. (...)

§ 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.

A visualização de matrícula prevista no § 8º já está disponível na CRI-MG. Por meio do Serp depende de regulamentação pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

2.6 Atribuições – Registros e averbações

a) Art. 167 da Lei nº 6.015/73

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

I - o registro: (...)

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;

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

O artigo 167 foi alterado para inserção de novos atos de registro e averbação no rol dos títulos apresentados aos Registro de Imóveis.

No inciso I foram inseridos como atos de registro a promessa de permuta tanto nos casos de incorporação imobiliária (30), como de maneira ampla (18) e o tombamento definitivo que será registrado no Livro nº 3 (46).

II – a averbação (...)

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.

No inciso II foram previstas a averbação da localização do penhor nas matrículas dos imóveis, sem conteúdo financeiro (34), do

processo de tombamento e seu cancelamento, caso não se torne definitivo, ambos no Livro nº 2 (36).

Parágrafo único. 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.

O parágrafo único dispôs que, para registro ou averbação dos contratos de locação, o registrador deverá restringir sua análise ao aspecto subjetivo básico (coincidência entre os nomes do proprietário/locador) na qualificação.

O contrato pode ser apresentado em uma única via, assinado apenas pelas partes e por meio eletrônico.

b) Art. 169 da Lei nº 6.015/73

Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo:

I - revogado

II - os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência.

III - revogado

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.

O inciso I da redação original foi expressamente revogado nas disposições transitórias da MP, impossibilitando a prática de atos de averbação em matrículas, transcrições ou inscrições de imóveis que não mais pertençam à circunscrição territorial da serventia.

Portanto, no caso da apresentação de título solicitando a prática de ato de natureza voluntária à serventia da circunscrição à qual deixou de pertencer o imóvel objeto do ato, deverá ser emitida nota devolutiva e encaminhado o interessado para a nova serventia competente.

Contudo, em caráter excepcional, o ato de registro/averbação poderá ser praticado na serventia original desde que seja necessário ao saneamento, de ofício, de atos já praticados e imprescindíveis à segurança jurídica, inclusive necessários a abertura de matrícula na serventia da nova circunscrição competente, ou ainda para retificação de ofício e cumprimento de ordens judiciais específicas.

Nos termos do inciso II, quando o imóvel se situar em mais de uma circunscrição imobiliária, serão abertas matrículas para a sua totalidade em todas as serventias.

Nessa hipótese, conforme o § 3º, o imóvel terá tantas matrículas quantas forem as circunscrições nas quais ele estiver localizado. Em cada uma dessas matrículas deverá ser feita remissão recíproca noticiando a existência de matrícula em outra serventia, constituindo-se, portanto, numa exceção ao princípio da unicidade matricial.

Necessário será, ainda, averbar nas respectivas matrículas o percentual da área do imóvel situado em cada circunscrição, recomendando-se a utilização da certidão emitida pela Fundação João Pinheiro. Feita as averbações, restará fixada a atribuição para a prática de atos de registro e averbação (maior área).

De acordo com a nova regra, os atos relativos a imóvel matriculado em mais de uma serventia – inclusive de registro e averbação – serão praticados na circunscrição de localização da sua maior parcela. Na(s) serventia(s) da(s) circunscrição(ões) onde estiverem a menor parte do imóvel serão feitas apenas averbações sem conteúdo financeiro, noticiando a prática dos atos na outra matrícula.

Na remota hipótese de áreas idênticas em todas as circunscrições de localização do imóvel, o interessado na prática do ato poderá optar por qualquer serventia onde tal imóvel estiver matriculado.

O inciso III também foi expressamente revogado nas disposições transitórias da MP.

Para o registro do parcelamento do solo, o § 1º do art. 169 deve ser combinado com o art. 21 da Lei nº 6.766/79, de tal modo que o registro do loteamento ou do desmembramento em si deverá ser realizado nas duas ou mais circunscrições de localização do imóvel.

Já as matrículas das unidades decorrentes do registro do loteamento, do desmembramento ou do desdobro dos imóveis urbanos ou rurais serão abertas no Registro de Imóveis da circunscrição onde estiver situada a unidade.

A regra trazida pelo § 2º trata da transmissão de informações pelo Município à serventia, por meio do Serp.

A averbação da alteração do nome do logradouro permanece inalterada como ato de ofício (art. 930 do Provimento Conjunto nº

93/2020 e art. 167, II, 13 da Lei nº 6.015/73). Já na averbação da numeração predial há incidência de emolumentos. Em ambos os casos, poderão ser utilizadas as informações enviadas pelo Município ao Serp.

c) Art. 213 da Lei nº 6.015/73

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

(...)

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 10. Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre 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.

A nova regra contida no § 10, sob o pretexto de simplificar o procedimento de retificação de área e valorizar a propriedade constituída mediante registro, terminou por produzir certa confusão e aumentar a burocracia em alguns casos, ao exigir a notificação dos titulares de direitos reais e aquisitivos dos imóveis confrontantes, sem explicitar a quais direitos se refere.

De outro lado, ao excluir o termo ocupante do texto legal, a MP deixa sem solução inúmeras situações em que o imóvel confinante não possui matrícula ou inscrição no registro de imóveis, o que é bastante comum, especialmente quando se trata de imóveis rurais. É preciso, contudo, encontrar alternativas para tais casos até que o

texto legal seja melhorado no curso do processo legislativo, o que se recomenda fortemente.

Deste modo, sugere-se:

- **Para o caso de imóvel confrontante COM matrícula, aceitar-se-á:**
 - a) **a assinatura do proprietário tabular na planta e no memorial descritivo com firma reconhecida;**
 - b) **a assinatura do possuidor sem título registrado (possuidor com título aquisitivo abstratamente hábil a registro: escritura pública; contrato de compromisso de compra e venda com firma reconhecida; comprovante da qualidade de herdeiro (certidão de nascimento)/inventariante (termo de inventariante ou escritura pública de nomeação de inventariante) com certidão de óbito do de cujus; ata notarial para instrução de usucapião) com firma reconhecida, pois, nesse caso, o RT tem acesso ao título que deverá ser apresentado;**
 - c) **Se, também nesse caso, for necessária a notificação, o possuidor sem título registrado será preterido e a consequência será a sua penalização por não ter providenciado o registro do seu título. Dessa forma, será notificado somente o proprietário tabular da matrícula.**
- **Para imóvel confrontante SEM matrícula, será apresentada a planta e memorial descritivo com a assinatura do confrontante possuidor/ocupante, com firma reconhecida, contendo ainda declaração específica de que “a indicação do confrontante possuidor/ocupante foi feita pelos RT/e proprietário requerente, sob a responsabilidade destes”, mas SEM checagem de títulos possessórios ou emissão de certidão negativa de existência de imóvel pela Serventia.**

Art. 213 (...) § 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.

O § 13 autoriza o registro dos títulos antigos em que a descrição do imóvel não mais confere com a constante da matrícula em razão da realização de procedimento de retificação, desde que não haja dúvida quanto à identificação do imóvel.

Determina, ainda, que fica sobrestado o prazo do protocolo dos títulos prenotados anteriormente a um procedimento de retificação referentes a um mesmo imóvel, até que o procedimento de retificação seja analisado.

O Provimento Conjunto nº 93/2021 do TJMG já dispõe sobre o assunto:

Art. 893. O requerimento de retificação de registro formulado com fundamento no art. 213, II, da Lei no 6.015, de 1973, não gera prioridade nem impede a qualificação e o registro ou averbação dos demais títulos que não sejam excludentes ou não contraditórios, nos casos em que da precedência destes últimos decorra prioridade de direitos para o apresentante.

Art. 894. Protocolizado o requerimento de retificação de registro de que trata o art. 213, II, da Lei no 6.015, de 1973, deverá sua existência constar em todas as certidões da matrícula, até que efetuada a averbação ou negada a pretensão pelo oficial de registro.

d) Art. 221 da Lei nº 6.015/73

Art. 221 - Somente são admitidos registro:

(...)

§ 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.

O dispositivo autoriza o aproveitamento de um documento físico que tenha sido digitalizado, registrado ou arquivado em uma serventia para a prática de atos perante outra serventia, mediante a apresentação da certidão do documento expedido pela primeira. Poderão ser aproveitados tanto um título registrado – como por

exemplo formais de partilha e instrumentos particulares – como documentos anexos tais quais certidões, comprovantes de inscrição cadastral ou qualquer outro necessário à prática do ato requerido.

Se o documento estiver arquivado na própria serventia, não será cobrado novo arquivamento e a mera referência ao título já registrado será suficiente para se requerer o novo registro.

2.7 Abertura de matrícula

a) Art. 176 da Lei nº 6.015/73

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação;

(...)

§ 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.

Nos termos do inciso I, ato de averbação passa a ensejar abertura de matrícula e não apenas o ato de registro.

O § 14 prevê expressamente a possibilidade de abertura de matrícula “por conveniência do serviço”, independentemente da necessidade de realização de atos de registro ou averbação relativos a imóveis cuja competência territorial tenha sido alterada. Ao oficial de registro da nova circunscrição é facultada a abertura de matrícula para o imóvel localizado em seu território, seja de ofício ou a pedido da parte interessada. Nesta hipótese, fica o oficial obrigado a comunicar de imediato ao colega da circunscrição de origem para o devido encerramento da ordem/matrícula existente.

O disposto no § 15 autoriza a abertura de matrícula de imóveis, ainda que ausentes alguns elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, desde que seja possível identificar e localizar o imóvel a partir dos dados constantes do registro anterior. Caso os elementos constantes da descrição não sejam suficientes, o oficial da circunscrição de localização do imóvel exigirá a retificação prévia (§ 16).

A regra do § 15 se aplica tanto aos casos de mudança de circunscrição quanto aos imóveis transcritos dentro da mesma circunscrição.

O Provimento Conjunto nº 93/2020 do TJMG já dispõe de forma similar sobre o que traz o § 17:

Art. 868. Para fins de registro ou averbação, não constando da matrícula ou transcrição a qualificação completa, atual e correta das partes e do imóvel, deve o oficial de registro exigir a prévia inserção, atualização ou retificação de dados, fazendo as averbações correspondentes.

§ 1º Ainda que ausentes alguns elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, mas desde que haja segurança quanto à identificação e localização do imóvel, a critério do oficial, a matrícula poderá ser aberta com lançamento de averbação, de ofício, de notícia nos seguintes termos: “Para a prática de atos voluntários relativos à transmissão ou constituição de direitos que

tenham por objeto o imóvel desta matrícula, o interessado deverá suprir omissões e imperfeições de natureza subjetiva e objetiva, nos termos do art. 213 da Lei nº 6.015, de 1973.”

§ 2º 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 documentos oficiais ou, em se tratando de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos legitimados, sob sua responsabilidade.

§ 3º Atendidos os requisitos da especialidade objetiva e subjetiva, a averbação mencionada no parágrafo primeiro será cancelada, de ofício.

2.8 Suscitação de dúvida

a) Art. 198 da Lei nº 6.015/73

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, anotarà 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.

O artigo trata das exigências e do procedimento da suscitação de dúvida:

- **A exigência do registrador deve ser feita no prazo do art. 188 da LRP (5 ou 10 dias úteis, conforme o título);**
- **As exigências devem ser feitas uma única vez, de forma clara e objetiva, sendo que a inobservância poderá ensejar a aplicação das penas previstas na Lei nº 8.935/94;**
- **Ao interessado deve se oportunizar o cumprimento das exigências, antes de ser iniciado o processamento da dúvida;**
- **A dúvida será remetida eletronicamente ao juízo.**

O Provimento Conjunto nº 93/2020 do TJMG possui disposição no mesmo sentido (atentar apenas para o novo prazo de 5 ou 10 dias úteis):

Art. 150. Havendo exigências a serem satisfeitas, o tabelião ou oficial de registro deverá indicá-las ao apresentante por escrito, em meio físico ou eletrônico, no prazo de 15 (quinze) dias contados da apresentação do título ou documento.

§ 1º As exigências deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, articuladamente, de forma clara e objetiva, em papel timbrado da serventia, com os fundamentos de fato e de direito, data, identificação e assinatura ou chancela do preposto responsável, para que o interessado possa satisfazê-las ou, não se conformando, requerer a suscitação de dúvida.

3. Alterações na Lei nº 4.591/64

3.1 Patrimônio de Afetação

- a) Art. 31-E da Lei nº 4.591/64

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e,

quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e

III - liquidação deliberada pela assembleia geral nos termos do art. 31-F, § 10.

§ 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.

Para a extinção automática do patrimônio de afetação (§ 1º) é preciso que a construção esteja averbada e que seja apresentado a registro contrato de compra e venda ou de promessa de compra e venda da unidade, acompanhado do termo de quitação fornecido pelo credor. Não é necessária a averbação específica da extinção do referido patrimônio. Outra averbação de extinção de ônus só será necessária caso haja algum outro ônus diverso do patrimônio de afetação – relativo ao adquirente da unidade – a ser cancelado, como alienação, hipoteca, cláusula resolutiva etc. Na ausência de qualquer ônus relativo ao incorporador/construtor, o ato de registro do

contrato e a averbação do Habite-se são suficientes para a extinção do patrimônio.

Os requisitos para a extinção do patrimônio de afetação em relação a cada unidade são cumulativos, ou seja, considera-se extinto após a averbação do Habite-se da unidade + registro do contrato ou escritura de compra e venda ou de promessa + quitação da instituição financiadora da construção, caso tenha havido financiamento.

O § 1º representa, portanto, um benefício para o comprador, que não mais depende do construtor para promover o cancelamento do patrimônio de afetação.

O § 2º é aplicável às unidades não negociadas, hipótese em que será necessária a averbação de extinção do patrimônio de afetação, sem conteúdo financeiro, mediante a apresentação do termo de quitação.

Já o § 3º apresenta a hipótese de denúncia da incorporação pelo empreendedor, caso em que no mesmo ato em que se cancela a incorporação se extingue o patrimônio de afetação, devendo ser apresentados os seguintes documentos:

- **Requerimento assinado pelo incorporador para cancelamento da incorporação e do patrimônio de afetação;**
- **Comprovação de comunicação da desistência a todos os adquirentes de unidades do empreendimento;**
- **Termo de quitação das obrigações da incorporadora assinado por todos os adquirentes de unidades do empreendimento;**
- **Caso não tenha sido alienada nenhuma unidade, declaração da incorporadora nesse sentido;**
- **Caso não tenham sido alienadas todas as unidades, mas apenas parte delas, declaração da incorporadora dizendo quais unidades não foram negociadas.**

Na hipótese de falência ou insolvência do incorporador, com liquidação do patrimônio de afetação, deliberada pela assembleia geral dos adquirentes de frações ideais, deverão ser apresentados os seguintes documentos para a devida averbação de liquidação/cancelamento:

- **Requerimento de averbação da liquidação do patrimônio de afetação assinado pela comissão de representantes ou pelo(s)**

representante(s) dos adquirentes de frações ideais, assim indicado(s) na ata da assembleia geral convocada nos termos do art. 31-F, § 1º;

- **Cópia autenticada da ata da assembleia geral (registrada no RTD).**

b) Art. 32 da Lei nº 4.591/64

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os 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.

O novo regramento da MP nº 1.085 não altera a sistemática ou a ordem dos atos praticados em conformidade com o art 1.064 do Provimento nº 93/2020, tendo em vista que o registro da instituição de condomínio antecede e é pre-requisito para o registro da incorporação em Minas Gerais. Assim, no momento do registro da instituição, as matrículas já são abertas para as unidades autônomas submetidas ao regime do art. 1.331 do Código Civil.

Considerando-se que a norma do § 1º-A não tem natureza procedimental, a sistemática prevista no Provimento Conjunto nº 93/2020 abaixo transcrita, de que o registro da instituição de condomínio precede o da incorporação, permanece vigente:

Art. 1.057. A incorporação imobiliária será registrada na matrícula matriz, após o registro da instituição de condomínio e das atribuições de unidades autônomas, se houver, e será informada por averbação nas matrículas das unidades autônomas.

Art. 1.064. São requisitos para o registro da incorporação, além de outros previstos em lei:

I - o registro da instituição e da convenção de condomínio;

II - a apresentação do memorial de incorporação acompanhado dos documentos acima elencados.

Os registros do Memorial da Incorporação e da Instituição de Condomínio, quando realizados concomitantemente, serão considerados ato único.

c) Art. 33 da Lei nº 4.591/64

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.

A inovação desse artigo foi completar uma lacuna existente na redação anterior da Lei 4.591/64, para esclarecer o que se considera ato de “concretização” da incorporação, exemplificando as situações de concretização que já eram consideradas pela doutrina, quais sejam: a formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade futura, a contratação de financiamento para a construção ou o início das obras do empreendimento.

A nova redação do art. 33 da Lei 4.591/64 estabeleceu as hipóteses que a partir da MP serão consideradas para concretização da incorporação, modificando o art. 1.061, § 1º, do Código de Normas neste ponto. Entretanto, tal alteração não tem efeito retroativo às incorporações que já tenham completado o prazo de 180 dias em data anterior à MP, uma vez que já concretizadas com base neste dispositivo do Código de Normas, norma vigente na época (tempus regit actum).

“Art. 1.061. No prazo de carência de até 180 (cento e oitenta) dias, caso o incorporador venha a desistir da realização da obra, deverá informar expressamente ao Ofício de Registro de Imóveis, indicando o motivo e solicitando o cancelamento do registro da incorporação imobiliária, na forma do art. 34 da Lei nº 4.591, de 1964.

“§ 1º Caso não seja feito o cancelamento dentro do prazo de carência, a incorporação considera-se concretizada para os fins do art. 33 da Lei nº 4.591, de 1964”.

Como os atos jurídicos inseridos na nova redação do art. 33 se referem a acontecimentos que podem ser externos ao Registro de Imóveis, como o início das obras, a contratação de financiamento, ou até mesmo a alienação ou oneração de unidades, que podem não ser imediatamente apresentadas para registro, uma vez ultrapassado o prazo de 180 dias, haverá necessidade de serem apresentadas ao Registro de Imóveis evidências de que alguma dessas circunstâncias tenha ocorrido antes do referido prazo, o que poderá ser feito por qualquer interessado, ou mesmo pelo incorporador, por meio de declaração, com as devidas evidências, que demonstrem a ocorrência de no mínimo uma das hipóteses previstas neste artigo.

Acrescente-se que a necessidade de se atualizar a documentação prevista no art. 33 só se aplica para a prática de atos “negociais” das unidades, ou seja, os de transmissão ou oneração

voluntárias, não se aplicando aos atos não negociais, como nas hipóteses de transmissão não voluntárias, constrições judiciais, etc.

Procedimentalmente, os requisitos do art. 33 passam a ser de comprovação obrigatória e para a plena publicidade devem ser averbados na matrícula mãe, onde esteja registrada a incorporação. Assim, quaisquer atos que demonstrem a concretização devem ser averbados, ainda que apresentados posteriormente ao prazo de 180 dias, mas tenham ocorridos nesse prazo, sendo desnecessária a averbação dessa informação nas matrículas filhas.

Por outro lado, caso não seja apresentada alguma evidência da concretização dentro do prazo de 180 dias, será necessária a renovação dos documentos vencidos a que se refere o art. 32 da Lei 4.591/64. Neste caso essa renovação deverá ser averbada na matrícula mãe e nas matrículas filhas, aplicando-se, neste caso, o art. 237-A, da Lei 6.015/73.

Por fim, mesmo que concretizado quaisquer dos atos elencados no art. 33, terá o incorporador a faculdade de desistir da incorporação no prazo de carência (art. 34), devendo informar ao Ofício de Registro de Imóveis, indicando o motivo e solicitando o cancelamento da incorporação, art. 1.061 CN, ou após o prazo de carência, conforme procedimento previsto no art. 1.062 CN.

d) Art. 43 da Lei nº 4.591/64

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

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;

(...)

VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria

prosseguir na construção, a assembleia geral poderá, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador.

§ 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.

Pela regra do § 1º, deliberada a destituição do incorporador pela assembleia geral dos adquirentes, o oficial de Registro de Imóveis da circunscrição do empreendimento, a requerimento da Comissão de Representantes, notificará o incorporador pessoalmente, pelos Correios ou por e-mail, para que, no prazo de 15 dias, adote as providências previstas nos incisos I e II do § 1º.

Nos termos do § 2º deverá ser apresentada ata da assembleia geral dos adquirentes, devidamente registrada no Registro de Títulos e Documentos, com a qualificação completa de todos os adquirentes, a fração ideal e a unidade correspondente, bem como a indicação dos títulos aquisitivos, registrados ou não.

Para a notificação do incorporador, deverá ser previamente averbada a destituição do incorporador na matrícula-mãe.

As unidades não alienadas pelo incorporador são insuscetíveis de constrições por dívidas estranhas ao empreendimento. De todo modo, não compete ao registrador adentrar ao mérito, a não ser que tenha sido instituído patrimônio de afetação. No caso de destituição do incorporador, cabe à comissão de representantes promover a venda das unidades não alienadas pelo incorporador (parágrafos 4º e 5º).

4. Alterações na Lei nº 6.766/79

a) Art. 18 da Lei nº 6.766/79

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

(...)

IV - certidões:

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",

40

"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.

O inciso IV alterou os prazos de validade e a natureza de algumas certidões a serem apresentadas pelo loteador no momento do registro.

Na alínea a foi reduzido o prazo de validade da certidão emitida pelo cartório de protesto de títulos de 10 para 5 anos.

A alínea b passou a exigir as certidões cíveis do loteador, em substituição às certidões pessoais previstas no texto anterior.

E, na alínea c, a apresentação da certidão de ônus reais foi substituída pela de situação jurídica atualizada do imóvel, criada pela MP.

O § 6º foi incluído para inserir regra específica para a apresentação de documentos quando o loteador/empreendedor for companhia de capital aberto, ou seja, a certidão negativa de "ações penais com respeito a crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, bem como as certidões negativas dos cartórios de protestos de títulos; de ações cíveis e de ações penais, todas em nome do loteador serão substituídas pela apresentação de informações trimestrais e demonstrações financeiras anuais constantes do sítio eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários".

Quando as certidões de feitos obtiverem resultado positivo, o loteador terá a oportunidade de apresentar uma certidão esclarecedora de ação cível ou penal com detalhamento dos processos detectados. Entretanto, caso a parte consiga demonstrar de modo suficiente ao oficial o estado do processo e a potencial repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora poderá ser substituída pela impressão do andamento do processo digital.

b) Art. 19 da Lei 6.766/79

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.

A alteração realizada pela MP foi apenas para inserir a expressão "corridos" e deixar claro que o prazo de impugnação do edital constitui-se exceção à regra de contagem em dias úteis por expressa previsão legal.

5. Alterações na Lei nº 8.935/94

a) Art. 30 da Lei nº 8.935/94

Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro:

(...)

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.

Em Minas Gerais já é possível o pagamento dos emolumentos de forma parcelada, com expressa previsão na legislação estadual. Aguarda-se, contudo, regulamentação pelo CNJ tendo em vista a realidade de outros estados e a necessidade de se compatibilizar tal regra com as obrigações tributárias dos registradores.

Foi revogado o art. 42/A nas disposições transitórias.

6. Alterações na Lei nº 10.406/02 – Código Civil

a) §2º do Art. 1.358-A do Código Civil

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

(...)

§ 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.

Aparentemente a inclusão intenciona reforçar a ideia de que o instituto do Condomínio de Lotes é modalidade de Condomínio Edilício e não de parcelamento do solo, entendimento já adotado pelo CORI-MG.

7. Alterações na Lei nº 11.977/09

a) Art. 37 da Lei nº 11.977/09

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 Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021.

Instituiu o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – Serp, cabendo aos serviços de registros públicos promover a sua implantação.

b) Art. 38 da Lei nº 11.977/09

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.(...) § 2º Ato da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de

Justiça poderá estabelecer hipóteses de admissão de assinatura avançada em atos envolvendo imóveis.

Dispõe sobre a utilização da assinatura eletrônica avançada e qualificada, que depende de regulamentação expedida pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

Em Minas Gerais, alguns títulos específicos são aceitos a registro com aposição de assinatura avançada dos compradores/devedores, com a condição de que o credor que efetuar a apresentação aponha assinatura qualificada (acesse aqui a tabela de documentos eletrônicos elaborada pelo CORI-MG).

8. Alterações na Lei nº 13.097/15

a) do Art. 54 da Lei nº 13.097/15

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

(...)

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.

Os incisos II e IV trazem atualizações de texto necessárias para adequá-los ao Código de Processo Civil.

O § 1º tem a mesma redação do parágrafo único, que originalmente constava do art. 54. Trata-se do princípio da fé pública registral, destinado a proteger terceiros de boa-fé que venham a adquirir a propriedade ou outros direitos reais sobre um imóvel, o qual não pode ser atingido nem mesmo pela nulidade de registros anteriores (somente o seu próprio registro pode ser atacado por quem tiver legítimo interesse).

O § 2º esclarece que para que um registro produza os efeitos da fé pública registral e não possa ser desconstituído sob a alegação de má-fé do adquirente ou beneficiário de outro direito real, basta que tenham sido apresentados os documentos previstos no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433/85, ficando expressamente dispensada a apresentação de certidões de distribuidores judiciais. Esse mesmo efeito também se aplica ao último registro, o qual não é protegido pelo princípio da fé pública registral, mas, sim, pela concentração.

Houve um reforço ao princípio da concentração, na medida em que restringiu a documentação que pode ser exigida do adquirente de propriedade ou de outros direitos reais àquela prevista no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433/85, quais sejam:

- Comprovação de pagamento/desoneração do imposto de transmissão;**

- **Certidões fiscais;**
- **Certidão de propriedade;**
- **Certidão de ônus reais.**

Tudo o que não constar desses documentos (eventuais ônus reais, ações ajuizadas e outras constringências judiciais etc.) só pode ser oposto ao adquirente se estiver registrado ou averbado na matrícula do imóvel, nos termos do *caput*.

No entanto, o “reforço” traz um efeito desfavorável quanto ao princípio da fé pública registral, porquanto a remissão à Lei nº 7.433/85 deixa bem claro que débitos fiscais relacionados ao imóvel podem ser opostos ao adquirente, ainda que não constem da matrícula. Antes dessa alteração, havia dúvida quanto a esse tema (mas já prevalecia o entendimento da oponibilidade dos débitos fiscais, com base no art 185 do CTN).

Com efeito, tendo em vista que o princípio da concentração é pressuposto do princípio da fé pública registral, fica bem claro que débitos fiscais podem ser opostos ao terceiro adquirentes de boa-fé, consistindo em mais uma exceção ao princípio da fé pública registral em sua aplicação geral (além das outras exceções já previstas no § 1º e a hipótese de impossibilidade de usucapião de bem público).

Tendo em vista que o art. 55 não foi modificado, continua vigorando um princípio da fé pública registral mais forte (isto é, sem as exceções dos parágrafos 1º e 2º do art. 54, mas apenas com a exceção da impossibilidade de usucapião de imóvel público) para os casos de “alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada”. Evidentemente, para quem sustenta a prevalência do art. 185 do CTN sobre a Lei nº 13.097/15, tem-se aí outra exceção também ao art. 55 desta última lei.

9. Alterações na Lei nº 13.465/17

a) Art. 76 da Lei nº 13.465/17

Art. 76. O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) será implementado e operado, em âmbito nacional, pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

§ 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.

A aplicação da referida norma depende de regulamentação da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, tendo em vista o que dispõe o artigo 38 da Lei nº 13.465/17.

Uma vez apontadas todas essas considerações, RECOMENDA-SE que atendam as decisões e orientações para alinhamento dos procedimentos em todas as serventias.

COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS