

**NOTA TÉCNICA Nº 01/2023**

**DATA:** 21/03/2023

**ASSUNTO:** Alterações trazidas pela Lei nº 14.382/2022, não especificadas nas Notas Técnicas nº 02 e nº 03/2022 e reservada à Nota Técnica nº 02/2023.

**Sumário**

<b>1. Introdução</b> .....	2
<b>2. Alterações na Lei nº 6.015/1973</b> .....	3
2.1. Registro Eletrônico .....	3
a) Art. 1º, § 3º, e art. 7º-A da Lei nº 6.015/1973.....	3
b) Art. 17 da Lei nº 6.015/1973 e art. 38 da Lei nº 11.977/2009 .....	3
c) Art. 194 da Lei nº 6.015/1973 .....	6
2.2. Regras gerais de prazos (art. 9º da Lei nº 6.015/1973).....	7
2.3. Certidões .....	8
a) Prazo de emissão (art. 19 da Lei nº 6.015/1973).....	8
b) Obrigatoriedade da emissão (art. 206-A da Lei nº 6.015/1973).....	14
c) Materialização e autenticidade (art.19, §§ 5º e 7º da Lei nº 6.015/1973) .....	14
2.4. Do processo de registro.....	15
a) Prenotação, qualificação e registro (art. 188 e 205 da Lei nº 6.015/1973): .....	15
2.5. Visualização da matrícula (art. 19, § 8º, da Lei nº 6.015/1973) .....	23
2.6. Prática registral.....	23
a) Rol de atos de registro e averbações (art. 167 da Lei nº 6.015/1973) .....	23
b) Competência territorial e abertura de matrícula (art. 169 e 176 da Lei nº 6.015) ....	25
c) Aproveitamento de documento (art. 221, § 4º, da Lei nº 6.015/1973) .....	30
d) Isenção de emolumentos e custas (art. 290-A da Lei nº 6.015/1973) .....	31
e) Suscitação de dúvida (art. 198 da Lei nº 6.015/1973).....	31
f) Impugnação ao pedido de usucapião (art. 216-A da Lei nº 6.015/1973).....	32
g) Cancelamento de promessa de compra e venda (art. 251-A da Lei nº 6.015/1973) .	33
<b>3. Alterações na Lei nº 6.766/1979</b> .....	35
3.1. Art. 18 da Lei nº 6.766/1979 .....	35
3.2. Art. 19 da Lei nº 6.766/1979 .....	36
<b>4. Alterações na Lei nº 8.935/1994</b> .....	37
4.1. Art. 30 da Lei nº 8.935/1994 .....	37
4.2. Art. 42-A da Lei nº 8.935/1994 .....	37
<b>5. Alterações na Lei nº 10.406/2002 – Código Civil</b> .....	37

<b>6. Alterações na Lei nº 11.977/2009</b> .....	38
6.1. Art. 37 da Lei nº 11.977/2009.....	38
6.2. Art. 38 da Lei nº 11.977/2009.....	38
<b>7. Alterações na Lei nº 13.097/2015</b> .....	38
7.1. Art. 54 da Lei nº 13.097/2015.....	38
<b>8. Alterações na Lei nº 13.465/2017</b> .....	40
8.1. Art. 76 da Lei nº 13.465/2017.....	40
<b>9. Alterações na Lei nº 4.591/1964:</b> .....	43
9.1. Patrimônio de afetação .....	43
a) Art. 31-E da Lei nº 4.591/1964 .....	43
b) Art. 32 da Lei nº 4.591/1964 .....	45
c) Art. 33 da Lei nº 4.591/1964.....	46
d) Art. 43 da Lei nº 4.591/1964 .....	48
e) Art. 68 da Lei nº 4.591/1964.....	51
<b>10. Conclusão</b> .....	51

## 1. Introdução

**CONSIDERANDO** que a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, criou o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) e promoveu alterações na Lei nº 4.591/1964; na Lei nº 6.015/1973; na Lei nº 6.766/1979; na Lei nº 8.935/1994; na Lei nº 10.406/2002 – Código Civil; na Lei nº 11.977/2009; na Lei nº 13.097/2015; e na Lei nº 13.465/2017;

**CONSIDERANDO** que nos termos da exposição de motivo da Medida Provisória nº 1.085/2021, proposição originária da lei em comento, o objetivo é contribuir para aprimorar o ambiente de negócios no país, com a 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 à complexidade das alterações legislativas trazidas pela Lei nº 14.382/2022;

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 6.015/1973**

### **2.1. Registro Eletrônico**

#### **a) Art. 1º, § 3º, e art. 7º-A da Lei nº 6.015/1973**

*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:*

- padrões tecnológicos de escrituração, indexação, publicidade, segurança, redundância e conservação; e
- 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 arts. 3º, 4º, 5º, 6º e 7º não se aplica à escrituração por meio eletrônico de que trata o § 3º do art. 1º desta Lei.*

A Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, alterou a Lei de Registros Públicos 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 (CNJ). Ademais, nos termos do art. 7º-A, as regras de escrituração analógica não se aplicam ao registro eletrônico.

#### **b) Art. 17 da Lei nº 6.015/1973 e art. 38 da Lei nº 11.977/2009**

*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 que envolvam imóveis.*

A Lei nº 6.015/1973 e a Lei nº 11.977/2009 passaram a prever expressamente o uso de assinatura avançada no cartório de Registro de Imóveis, conforme a regulamentação do CNJ nas seguintes situações:

- (I) acesso de informações aos registros públicos, quando realizados por meio da internet;
- (II) envio de informações aos registros públicos, quando realizados por meio da internet;
- (III) Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registros públicos;

O uso da assinatura qualificada – assinatura digital feita com certificado da ICP-Brasil – é feito desde a MP nº 2.200-2/2001, com base no art. 10, § 1º. A inovação legislativa consiste na autorização expressa da utilização de assinatura avançada em acesso a informações e a documentos a serem apresentados e/ou expedidos pelos cartórios, conforme regulamentação do CNJ, afastando as dúvidas sobre a aplicação do art. 10, § 2º, da referida MP nesses casos<sup>1</sup>.

Com efeito, diante da lacuna normativa anterior à edição da Lei nº 14.382/2022, o CNJ havia regulamentado a utilização da assinatura avançada perante os escritórios de registro e tabelionatos de Notas desde a pandemia da Covid-19, pelos Provimentos nº 94 e 95/CNJ/2020, e pelo Provimento nº 100/CNJ/2020, que “dispõe sobre a prática de atos notariais eletrônicos utilizando o sistema e-Notariado, cria a Matrícula Notarial Eletrônica-MNE e dá outras providências”.

Com a nova redação do art. 17 da Lei nº 6.015/1973, a regulamentação já dada pelo CNJ foi totalmente recepcionada, de modo que este artigo está plenamente aplicável, nos termos dos provimentos acima mencionados. O que ainda poderá haver é o aperfeiçoamento dessa regulamentação para incluir expressamente outros tipos de assinatura avançadas e a disciplina do uso da assinatura avançada para documentos eletrônicos expedidos pelos serviços de registros públicos, se autorizada pelo CNJ.

Em razão disso, entendemos que o art. 17 da Lei nº 6.015/1973, alterado pela Lei nº 14.382/2022, revogou o art. 5º, § 2º, inciso IV, da Lei nº 14.063/2020<sup>2</sup>, que exigia a assinatura qualificada para atos de transferência e de registro de bens imóveis, exceto nos atos expedidos pelas juntas comerciais, que possuía alcance limitado em decorrência das normativas dos Estados e do CNJ<sup>3</sup>.

Quanto à admissão de assinatura avançada constante no art. 1º-A do Provimento nº 94/CNJ/2020 e no art. 1º do Provimento nº 95/CNJ/2020, o CNJ outorga ao oficial e ao notário a possibilidade de, ao seu prudente critério e sob sua responsabilidade,

<sup>1</sup> Sobre o que é e quais as diferenças entre as assinaturas eletrônica simples, avançada e qualificada, veja-se: [gov.br/iti/pt-br/centrais-de-conteudo/opiniao-do-diretor-presidente/conheca-os-tipos-de-assinaturas-eletronicas-e-suas-diferencas-para-a-icp-brasil](http://gov.br/iti/pt-br/centrais-de-conteudo/opiniao-do-diretor-presidente/conheca-os-tipos-de-assinaturas-eletronicas-e-suas-diferencas-para-a-icp-brasil).

<sup>2</sup> Lei nº 14.063/20. Art. 5º No âmbito de suas competências, ato do titular do Poder ou do órgão constitucionalmente autônomo de cada ente federativo estabelecerá o nível mínimo exigido para a assinatura eletrônica em documentos e em interações com o ente público. § 2º É obrigatório o uso de assinatura eletrônica qualificada: (...) IV - nos atos de transferência e de registro de bens imóveis, ressalvado o disposto na alínea “c” do inciso II do § 1º deste artigo.

<sup>3</sup> Decreto Lei nº 4.657/42. Art. 2º Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue. § 1º A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.

recepcionar documentos eletrônicos de forma direta para instruir protocolos em andamento. Ou seja, não necessariamente o protocolo precisa ter sido feito por meio da Central Eletrônica, bem como que sejam adotados outros meios de comprovação da autoria e a integridade do arquivo. Veja-se:

**Provimento nº 94/CNJ/2020.** Art. 1º-A. Os Oficiais de Registro de Imóveis, a seu prudente critério, e sob sua responsabilidade, poderão recepcionar documentos em forma eletrônica por outros meios que comprovem a autoria e integridade do arquivo (na forma do Art. 10, § 2º, da Medida Provisória 2.200-2/2001). (incluído pelo Provimento n. 136, de 30.9.2022)

**Provimento nº 95/CNJ/2020.** Art. 1º Os oficiais de registro e tabeliães, a seu prudente critério, e sob sua responsabilidade, poderão recepcionar diretamente títulos e documentos em forma eletrônica, por outros meios que comprovem a autoria e integridade do arquivo (consoante o disposto no Art. 10, § 2º, da Medida Provisória 2.200-2/2001). (redação dada pelo Provimento n. 136, de 30.09.2022)

É que, embora a assinatura seja avançada, a identidade do anuente foi anteriormente verificada e tal ocorrência não afronta o art. 1.175, incisos I e II, do Provimento nº 93/2020 do TJMG<sup>4</sup> enquanto os Provimentos nº 94 e 95/2020 estiverem em vigor.

Outrossim, é possível que o oficial de Registro de Imóveis admita a utilização de documentos com assinatura avançada, desde que adote boas práticas de identificação do subscritor. Nesse sentido, o Provimento Conjunto nº 93/2020 do TJMG admite o uso de assinatura avançada<sup>5</sup>, desde que admitido pelas partes como válido ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, a exemplo dos provimentos acima mencionados.

Como exemplo, em um processo de retificação de área/medidas perimetrais iniciado por meio de protocolo físico na serventia, admite-se anuência de um confrontante por meio dos assinadores disponibilizados pelo Registro de Imóveis do Brasil ([assinador.registrodeimoveis.org.br](http://assinador.registrodeimoveis.org.br)), pelo ONR ([assinador.onr.org.br](http://assinador.onr.org.br)) ou pelo gov.br ([gov.br/governodigital/pt-br/assinatura-eletronica](http://gov.br/governodigital/pt-br/assinatura-eletronica)), quando o oficial ou o escrevente tenha diligenciado para validar a identidade do anuente por videoconferência ou presencialmente, cadastrando-o diretamente nas plataformas ou verificando cadastro e autorizando-o a subscrever a anuência eletrônica com assinatura avançada.

<sup>4</sup> Art. 1.175. Aos oficiais de registro de imóveis e seus prepostos é vedado:

I - recepcionar ou expedir documentos eletrônicos por e-mail ou serviços postais ou de entrega;

II - postar ou baixar (download) documentos eletrônicos e informações em sites que não sejam os das respectivas centrais de serviços eletrônicos compartilhados;

III - prestar os serviços eletrônicos referidos neste Título, diretamente ou por terceiros, em concorrência com as centrais de serviços eletrônicos compartilhados, ou fora delas.

<sup>5</sup> Art. 131. O disposto no § 1º do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 2001, não obsta a utilização de outro meio de comprovação da autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil, desde que admitido pelas partes como válido ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento.

Ainda sobre o tema, a Lei nº 6.015/1973, no art. 1º, § 4º, estabelece que é vedado ao oficial 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". No entanto, em caso de suspeita da falsidade do título desmaterializado, o oficial poderá exigir a apresentação do documento original em formato físico, bem como poderá qualificar negativamente o documento nato digital com assinatura qualificada ou avançada, na forma do art. 9º do Provimento nº 94/CNJ/2020 e do art. 8º do Provimento nº 95/CNJ/2020. Veja-se:

**Provimento nº 94/20/CNJ/2020.** Art. 9º. *O oficial do Registro de Imóveis, se suspeitar da falsidade do título, poderá exigir a apresentação do original e, em caso de dúvida, poderá requerer ao Juiz, na forma da lei, as providências que forem cabíveis para esclarecimento do fato.*

**Provimento nº 95/CNJ/2202.** Art. 8º. *Os oficiais de registro ou notários, quando suspeitarem da falsidade do título ou documento que lhes forem apresentados, poderá exigir a apresentação do original e, em caso de dúvida, poderá requerer ao Juiz, na forma da lei, as providências que forem cabíveis para esclarecimento do fato.*

O art. 38 da Lei nº 11.977/2009 também foi objeto de alteração na Lei nº 14.382/2022 e passou a ter a seguinte redação:

*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. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)*

Destarte, todas as considerações acima são aplicáveis para a interpretação desse dispositivo legal. Para fins de melhor compreensão da aplicação prática do uso de documentos eletrônicos no cartório de Registro de Imóveis, aconselhamos a consulta à tabela de documentos eletrônicos elaborada pelo CORI-MG.

### **c) Art. 194 da Lei nº 6.015/1973**

*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.

Até que seja publicada orientação específica do CNJ, a dispensa de arquivamento físico é autorizada pelo Decreto nº 10.278/2020; pelo art. 4º, inciso V, do Provimento nº 94/CNJ/2020; pelo art. 6º, inciso III, do Provimento nº 95/CNJ/2020; e pelo art. 1.176, § 1º, do Provimento Conjunto nº 93/2020 do TJMG, mediante apresentação de documentos eletrônicos ou a desmaterialização com assinatura qualificada pelo oficial.

## **2.2. Regras gerais de prazos (art. 9º da Lei nº 6.015/1973)**

*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 deste artigo, consideram-se:*

- dias úteis: aqueles em que houver expediente; e
- horas úteis: as horas regulamentares do expediente.

*§ 3º A contagem dos prazos nos registros públicos observará os critérios estabelecidos na legislação processual civil.*

Os §§ 1º a 3º, acrescentados ao art. 9º da Lei nº 6.015/1973, 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 – as regulamentares do expediente. As horas regulamentares previstas no Provimento Conjunto nº 93/2020 do TJMG são:

*Art. 66. Os Tabelionatos de Notas e os Ófícios 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 da Direção do Foro.

Logo, o horário sem expediente destinado ao atendimento do público 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: considerando dias úteis; excluindo-se o primeiro dia e incluindo-se o último; e 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; 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 sentidos diversos, como no caso do prazo de impugnação de edital de loteamento (art. 19 da Lei nº 6.766/1979) que se conta em dias corridos.

### **2.3. Certidões**

#### **a) Prazo de emissão (art. 19 da Lei nº 6.015/1973)**

*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, com prazo de até 5 dias para emissão de certidão, mas agora com contagem em dias úteis. O § 1º traz a previsão

de emissão de certidões por meio eletrônico, hipótese em que deverá ser fornecida com o uso de tecnologia que permita ao usuário imprimi-la e ter uma identificação segura de sua autenticidade.

A CRI-MG e o ONR disponibilizam ferramentas que permitem a expedição de certidões nos critérios fixados pelo legislador, por meio de aposição de *QR Code* e informações na lateral da certidão, que permitem ao usuário imprimir o arquivo eletrônico.

Até que o CNJ regulamente de forma diversa como prevê o § 5º do art. 19, as certidões podem ser expedidas eletronicamente na forma como ocorria anteriormente à publicação da lei. Nesse sentido, dispunha o Provimento Conjunto nº 93/2020 do TJMG:

*Art. 118. É autorizada a extração do traslado e da certidão por meio eletrônico desde que assinados digitalmente com o uso de certificado digital, o qual deve atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.*  
*Parágrafo único. Na hipótese do caput deste artigo, as escrituras e outros documentos públicos poderão ser remetidos pela internet diretamente pelo tabelião ou oficial de registro ou seus prepostos a outras serventias ou ao interessado.*

O § 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:*  
*- 4 (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;*  
*- 1 (um) dia, para a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel; e*  
*- 5 (cinco) dias, para a certidão de transcrições e para os demais casos.*

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

<b>NATUREZA DA CERTIDÃO</b>	<b>PRAZO PARA EMISSÃO</b>
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, desde que fornecido o número da matrícula pelo interessado no momento do pedido e do respectivo pagamento.

A contagem dos prazos em **horas úteis** se aplica apenas à certidão de inteiro teor pedida por meio eletrônico e se iniciará quando o pedido for enviado pela Central Eletrônica para o cartório, observado os §§ 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 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: uma certidão pedida às 14h47 de um dia útil será expedida até às 10h47 do próximo dia útil. Isso porque até o encerramento do expediente, às 17h, transcorreu o prazo de 2h13min (133 minutos). Ele ficará suspenso até às 9h do dia seguinte, hipótese em que retomará sua contagem remanescente de 107 minutos até às 10h47.



Isso também se aplica para a certidão pedida às 14h47 de um dia não útil, que deverá ser expedida até às 14h do próximo dia útil (se o cartório fechar uma hora para almoço). Isso porque o prazo só terá início às 9h do dia útil seguinte e, considerando que o cartório fecha para o almoço às 12h, até esse fechamento, terão decorrido 3 horas. Se o cartório reabrir o atendimento às 13h, recomeça a contagem do prazo e, restando 1 hora, o prazo para a emissão da certidão se encerrará às 14h.

a) Mudanças estruturais: art. 19, § 6º, 9º e 11 da Lei 6015/1973.

*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 § 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 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 de 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 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 conterá 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 Lei, 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 nº 7.433/1985, 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 ou para que o adquirente solicite as respectivas certidões, rubrique-as, e assumo expressamente a ciência de eventuais ônus, gravames ou restrições incidentes sobre a matrícula.

No caso de títulos particulares, o registro dependerá de declaração de ciência do adquirente acerca da existência ou não de ônus e ações, reproduzindo todos os ônus, gravames e ações existentes na matrícula, podendo substituir esta declaração pela apresentação da certidão de inteiro teor, ônus e ações.

Lado outro, aparentemente a Lei nº 14.382/2022 apresenta antinomia entre a previsão do art. 16 (que alterou o art. 54 da Lei nº 13.097/2017) e o § 11 do art. 19 da LRP, quando prevê:

*§ 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;*

Além disso, a Lei nº 14.382/2022 não modificou ou revogou expressamente a regrado do art. 1º, inciso IV, do Decreto nº 93.240/1986, que assim determina:

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

*- 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 7.433/1985 e no art. 1º, inciso IV, do Decreto nº 93.240/1986 (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 10 e 16 da Lei nº 14.382/2022:**

**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;**

**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.**

*Art. 19 (...) § 12. Na localidade em que haja dificuldade de comunicação eletrônica, a Corregedoria-Geral da Justiça Estadual poderá autorizar, de modo excepcional e com expressa comunicação ao público, a aplicação de prazos maiores para emissão das certidões do registro de imóveis de que trata o § 10 deste artigo.*

O § 12 do art. 19 possibilita que a realidade de dada localidade possa ser fator de atraso na emissão de certidão, hipótese em que a Corregedoria Local poderá disciplinar prazos maiores para a expedição.

### **b) Obrigatoriedade da emissão (Art. 206-A da Lei nº 6.015/1973)**

*Art. 206-A. (...)*

*§ 2º Efetuado o depósito, os procedimentos registraes 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 registraes passa a ser regra e a dispensa será por requerimento expresso da parte.

### **c) Materialização e autenticidade (Art.19, §§ 5º e 7º da Lei nº 6.015/1973)**

*Art. 19. (...)*

*§ 5º As certidões extraídas dos registros públicos deverão, observado o disposto no § 1º deste artigo, 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 § 5º e a certidão eletrônica lavrada nos termos do § 6º deste artigo terão validade e fé pública.*

A regra trazida pelo § 5º dispensa a materialização das certidões pelo oficial de Registro de Imóveis, bastando a impressão pelo usuário e a 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. O Saec também disponibiliza meios de expedição de certidão eletrônica que podem ter sua validade conferida pelo QR Code ou pelo código de validação apostado na lateral da folha, permitindo que o usuário imprima a certidão eletrônica com a mesma validade do formato digital.

## **2.4. Do processo de registro:**

### **a) Prenotação, qualificação e registro (art. 188 e 205 da Lei nº 6.015/1973):**

Antes da reforma da Lei nº 6.015/1973, o art. 188 estabelecia um prazo geral de 30 dias para finalizar os registros. O citado dispositivo foi alterado, não estabelecendo um prazo geral e disciplinando apenas um dos possíveis prazos que serão adotados.

Com esta mudança, a determinação dos prazos para qualificação e registro dependem da análise conjugada dos art. 188, 205 e 206-A da Lei nº 6.015/1973, a seguir transcritos:

*Art. 188. Protocolizado o título, se proceder-se-á ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data do protocolo, salvo nos casos previstos no § 1º e nos art. 189, 190, 191 e 192 desta Lei.*

*§ 1º Se não houver exigências ou falta de pagamento de custas e emolumentos, deverão ser registrados, no prazo de 5 (cinco) dias:*

- as escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias;
- os documentos eletrônicos apresentados por meio do SERP; e
- 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.*

*Art. 205. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 20 (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 40 (quarenta) dias de seu lançamento no protocolo.*

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

- pelo depósito do pagamento antecipado dos emolumentos e das custas; ou
- pelo recolhimento do valor da prenotação e depósito posterior do pagamento do valor restante, no prazo de 5 (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.*

Com a mudança legislativa, a definição dos prazos para qualificação e registro passaram a depender, em regra, da combinação de dois fatores: 1) a aptidão do título

para o registro; 2) a forma de pagamento escolhida pelo apresentante.

Em outras palavras, o prazo do registro varia a depender se o interessado apresentou um título apto ou não, e se fez a opção pelo pronto recolhimento dos emolumentos ou por sua postergação.

Por título apto, entende-se aquele formal e materialmente perfeito, acompanhado de todos os documentos exigidos pela lei para o seu registro. Deste modo, serão quatro regras de prazos de vigência de protocolo:

### **1. Apresentação de um título apto a registro, tendo feito o apresentante a opção por recolhimento integral dos emolumentos e TFJ:**

Se a serventia constatar, ainda na fase de qualificação, que o título está apto, o registro deverá ser promovido **no prazo máximo de 10 dias**, conforme disposto no art. 188, *caput*, da Lei nº 6.015/1973. Há, contudo, oito exceções a esta regra:

- a) Escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais: prazo de 5 dias (art. 188, §1º, inciso I, da Lei nº 6.015/1973):

A Lei não definiu o que se pode entender por “*cláusulas especiais*”. Uma interpretação literal do dispositivo nos conduziria à ilação de que seriam as cláusulas descritas nos art. 505 a 532 do Código Civil, interpretação esta que excluiria outras cláusulas especiais comumente convencionadas pelas partes, tais como a condição resolutiva.

Uma interpretação teleológica do dispositivo autoriza a conclusão de que o legislador estabeleceu um prazo exíguo para o registro apenas nas hipóteses que considerou mais singelas, em que as partes não tenham formulado qualquer pedido, ainda que de forma implícita. Com efeito, nesta hipótese será possível promover um registro de forma mais ágil, pois menor será o tempo despendido para minutar e conferir o ato.

Assim, consideramos que a regra em comento se aplica apenas na hipótese em que a prenotação ensejar tão somente o registro de compra e venda, sem a necessidade de qualquer outro ato de averbação, seja este ato destinado a publicizar alguma convenção de vontade das partes, expressamente requerida, seja este ato necessário para promover o saneamento subjetivo ou objetivo da matrícula, tenha sido este saneamento sido pleiteado de forma expressa ou implícita pelas partes, ou ainda de forma presumida pela Lei.

- b) Requerimentos de averbação de construção: prazo de 5 dias (art. 188, §1º, inciso I, da Lei nº 6.015/1973)

O prazo especial se aplica à averbação de construção e não à de demolição.

- c) Cancelamentos de garantias: prazo de 5 dias (art. 188, §1º, inciso I, da Lei nº 6.015/1973)

A regra atinge toda e qualquer garantia, seja a hipoteca, o penhor e até mesmo a alienação fiduciária.

- d) Documentos eletrônicos apresentados por meio do Serp: prazo de 5 dias (art. 188, §1º, inciso II, da Lei nº 6.015/1973)

Esta exceção merece uma interpretação restritiva. Não basta o encaminhamento de um documento pelo Serp para reduzir o prazo de vigência do protocolo. Com efeito, a complexidade da qualificação do título não está relacionada a sua forma de ingresso na Serventia, se pelo balcão ou por meio eletrônico.

O prazo especial de 5 dias só se aplica aos títulos encaminhados pelo Serp com dados estruturados, pois nestas situações a atividade de qualificação fica mais singela, possibilitando um registro em tempo menor, sem comprometer a segurança do ato.

- e) Apresentação de um título de segunda hipoteca com referência expressa à existência de outra anterior, hipótese em que haverá a suspensão deste título por 30 dias (art. 189 da Lei nº 6.015/1973)
- f) Apresentação de um título contraditório a um previamente prenotado (art. 190 a 192 da Lei nº 6.015/1973).
- g) Registros de títulos com procedimento complexo, assim entendidos aqueles que, em tese, possam demandar a expedição de notificações e ou editais, ou análise de documentos subscritos por profissional com responsabilidade técnica, tais como loteamento, usucapião, retificação de área ou de medidas perimetrais, adjudicação compulsória, condomínio de lotes, intimação de devedor fiduciante, entre outros.
- h) Registros de títulos para os quais a legislação prevê prazo inferior à regra geral de 10 dias do art. 188, *caput*, da Lei nº 6.015/1973, a exemplo do registro das garantias decorrentes de cédulas de produto rural, que deverá ser feito em 3

dias (art. 12, § 2º, da Lei nº 8.929/1994) e o registro da cédula de crédito industrial, comercial e à exportação e nota de crédito rural, comercial e à exportação e seus respectivos aditivos, que também deverá ser feito em 3 dias (art. 38 da DL nº 413/1969, art. 5º da Lei nº 6.840/1980 e art. 3º da Lei nº 6.313/1975).

Oportuno ressaltar que a Lei 6.015/1973 previa como regra geral para registro de títulos o prazo de 30 dias. Algumas leis especiais estabeleceram prazos inferiores.

Após a reforma, este prazo geral foi reduzido para 10 dias úteis. Desta forma, em uma interpretação sistemática da legislação, considera-se derogados os dispositivos de leis especiais que tenham estabelecidos prazos inferiores a 30 dias (regra geral anterior), mas superiores a 10 dias (atual regra geral), aplicando-se aos mesmos o prazo de 10 dias da Lei nº 6.015/1973.

Como exemplo, podemos citar os prazos de contratos do SFH, SFI, da CCB e da CCI, que tinham previsão expressa de registro no prazo de 15 dias e que agora deverão ser registrados no prazo de 10 dias úteis, de acordo com a Lei nº 6.015/1973.

Não podemos, neste momento, deixar de formalizar uma crítica ao legislador, que perdeu, mais uma vez, a oportunidade de disciplinar o protocolo como um processo, com um conjunto de atos concatenados e sucessivos, disciplinando, assim, cada etapa do procedimento, estabelecendo, por exemplo, prazos para qualificação, cumprimento de exigências e registros.

O modelo atual indiretamente premia a postura formalista de algumas serventias, que ao sobrepor a forma sobre a essência, acabam por emitir mais notas devolutivas e, por consequência, conseguirão procrastinar a vigência do protocolo.

## **2. Apresentação de um título apto a registro, tendo feito o apresentante a opção pela postergação dos emolumentos e TFJ:**

Neste caso, o registro deverá ser feito, em regra, **em no máximo 25 dias úteis**.

A serventia terá o prazo de 10 dias úteis para constatar que o título está apto a registro (qualificação positiva), mas deverá promover a apresentação da nota de exigência contendo exclusivamente o orçamento (art. 188, *caput* da Lei nº 6.015/1973).

O apresentante, por seu turno, terá os dias remanescentes até completar 20 dias úteis, para promover o pagamento, nos termos do art. 205 Lei nº 6.015/1973.

Não se aplica, nesta hipótese, a regra de 5 dias úteis prevista no art. 206-A, inciso III, da Lei nº 6.015/1973, por ser esta menos favorável ao apresentante e ter caráter residual (esta regra só será aplicável na 4ª hipótese, a ser exposta nesta nota).

Com o reingresso do título e recolhimento dos valores, a serventia terá o prazo de 5 dias para promover o registro (art. 188, inciso III, da Lei nº 6.015/1973). Oportuno destacar a aplicação também das exceções descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” da hipótese anterior (1ª hipótese).

Quanto à exceção descrita na hipótese “h”, é preciso destacar que o prazo da serventia permanece o mesmo, apenas somado ao prazo de 5 dias para o apresentante recolher os emolumentos.

Ex.: foi apresentada uma cédula de produto rural para registro do penhor, tendo o apresentante feito a opção pelo recolhimento apenas da prenotação. O prazo para qualificação e registro é de 3 dias. Se a serventia utilizou 2 dias para a qualificação, deverá comunicar o apresentante para recolher em até 5 dias os valores devidos. Reingressando o título, a serventia terá 1 dia (remanescente do prazo de 3 dias, pois já utilizou 2) para promover o registro.

### **3. Apresentação de um título inapto a registro, tendo feito o apresentante a opção por recolhimento integral dos emolumentos e TFJ:**

Nesta hipótese, a serventia promoverá a qualificação negativa, constatando alguma irregularidade no título ou a ausência de um documento auxiliar imprescindível. Terá o prazo de 10 dias úteis para emitir uma nota devolutiva, nos termos do art. 188, *caput*, da Lei nº 6.015/1973.

O apresentante deverá atender as exigências no prazo remanescente, contados entre a qualificação e o prazo máximo de 20 dias previsto no art. 205 da Lei nº 6.015/1973. Ex.: Qualificação em dois dias úteis. A parte terá 18 dias úteis para cumprir a nota devolutiva.

O citado art. 205 da Lei nº 6.015/1973 estabelece um prazo máximo para atuação do apresentante, penalizando a sua omissão com a sanção de preclusão e consequente extinção do protocolo e perda da prioridade.

Reingressado o título com o cumprimento das exigências, a serventia terá o prazo de 5 dias para promover o registro (art. 188, § 1º, inciso III).

Verifica-se, desta forma, que o prazo máximo do registro nesta hipótese **será de 25 dias úteis**, que poderá ser significativamente reduzido, no caso concreto, a depender da diligência do apresentante.

Tratando-se de regularização fundiária urbana, social ou específica, o prazo para o apresentante se manifestar é ampliado para 40 dias úteis (art. 205, § único, da Lei nº 6.015/1973). Também se aplicam nesta hipótese as exceções descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” da hipótese anterior (1ª hipótese).

Merece registro, nesta oportunidade, a previsão contida no artigo 198, *caput*, da Lei nº 6.015/1973. Ela impõe à serventia não apenas o dever de apresentar notas claras e objetivas, mas também de ser uma nota exaustiva, ou seja, que apresente de plano todas as exigências que deverão ser satisfeitas.

Desta forma, elimina-se comportamentos lamentáveis e que atentam contra o princípio da eficiência na prestação de um serviço público, outrora praticados por algumas serventias, de promover exames parciais de título, fazendo exigências em parcelas, ou mesmo a de cindir o exame e cálculo, realizando apenas o exame do título e condicionando o cumprimento das exigências para depois promover o orçamento, mesmo em situações em que a apresentação dos dois dados poderia ter sido feita de forma simultânea.

Excepcionalmente, contudo, poderá a serventia submeter o apresentante ao cumprimento de mais de uma nota devolutiva, o que ocorrerá quando surgirem exigências supervenientes que não poderiam ter sido analisadas por ocasião do primeiro exame.

A título ilustrativo, cite-se o exemplo da pessoa que, ao apresentar à serventia um processo de inventário, ainda em autos físicos, deixa de entregar o segundo volume. Ou a hipótese em que o orçamento dependa da apresentação de algum documento que interfira na base de cálculo dos emolumentos. Nestas situações excepcionais, poderá ser eventualmente extrapolado o prazo de 25 dias úteis. Fora dela, a sucessão de exigências e aberturas de prazos para seus cumprimentos ensejará a responsabilidade administrativa do titular da serventia.

#### **4. Apresentação de um título inapto a registro, tendo feito o apresentante a opção pela postergação dos emolumentos e TFJ:**

Nesta hipótese, o prazo de vigência do protocolo pode chegar, em regra, **a até 35 dias úteis**.

A serventia terá o prazo de 10 dias para promover a qualificação e expedir uma nota, apontando as exigências e o respectivo orçamento. O apresentante deverá atender as exigências no prazo remanescente, contados entre a qualificação e o prazo máximo de 20 dias previsto no artigo 205 da Lei nº 6.015/1973 (tal como na hipótese anterior).

Aqui, contudo, há uma peculiaridade: o apresentante pode, simultaneamente, cumprir as exigências e promover o depósito dos valores devidos ou apenas cumprir as exigências e aguardar a ratificação delas por parte da serventia.

O artigo 206-A da Lei 6.015/1973 faculta ao apresentante promover o depósito apenas após a data da “análise pelo oficial que concluir pela aptidão para registro”. Assim, o apresentante pode, no prazo de cumprimento das exigências, promover o depósito dos valores devidos, conferindo, por consequência, o prazo de 5 dias para a serventia promover o registro.

Poderá, contudo, valer-se da faculdade assegurada pelo citado artigo 206-A da Lei nº 6.015/1973 para, na primeira oportunidade de manifestação, apenas cumprir as exigências e aguardar a análise da serventia, a ser feita no prazo de 5 dias para, após ser cientificado da qualificação positiva, fazer uso de um novo prazo de 5 dias para pagamento, acarretando a abertura de um prazo final de 5 dias para a serventia concluir o registro.

Oportuno reiterar que a cisão de prazos – de cumprimento das exigências e do recolhimento dos valores – deve ser uma faculdade do apresentante e não imposição da serventia, que ardilosamente poderia omitir da nota a apresentação do orçamento para forçar a postergação do protocolo.

Uma observação final digna de nota: nos exemplos acima foram usados dados fictícios 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.

a) Pagamento dos emolumentos e custas (art. 206-A da Lei nº 6.015/1973):

O artigo 206-A, parcialmente elucidado no tópico anterior, merece aqui ser novamente reproduzido para outras considerações:

*Art. 206-A. Quando o título for apresentado para prenotação, o usuário poderá optar:  
- pelo depósito do pagamento antecipado dos emolumentos e das custas; ou*

- pelo recolhimento do valor da prenotação e depósito posterior do pagamento do valor restante, no prazo de (5) cinco dias, contado da data da análise pelo oficial que concluir pela aptidão para registro.

§ 1º Os efeitos da prenotação serão mantidos durante o prazo de que trata o inciso II do caput deste artigo.

§ 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 deste artigo, 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 deste artigo não é computado dentro do prazo de registro de que trata o art. 188 desta Lei.

O art. 206-A deverá ser interpretado em conjunto com o art. 14 da Lei nº 6.015/1973, alterado pela Lei nº 14.382/2022, 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 registrares.

*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 § 6º dispõe da perda do direito de postergação do pagamento dos emolumentos quando da reapresentação de título devolvido com pendência financeira cujo protocolo tenha sido cancelado por falta de pagamento. A representação de títulos para novo

protocolo deverá ser acompanhada do pagamento da prenotação e dos valores necessários ao registro que foram indicados no protocolo anterior.

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.

A Lei também alterou o art. 30, inciso V da Lei nº 8.935/1994 para incluir como dever do oficial a admissão de “pagamento dos emolumentos, das custas e das despesas por meio eletrônico, a critério do usuário, inclusive mediante parcelamento”, admitindo-se que os cartórios implementem o pagamento mediante boleto, transferências, PIX, cartões de crédito e débito. Em Minas Gerais, há previsão expressa de repasse dos custos ao usuário, nos termos do art. 17 da Lei Estadual nº 15.424/2004.

## **2.5. Visualização da matrícula (art. 19, § 8º, da Lei nº 6.015/1973)**

*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 está disponível na CRI-MG. Por meio do Serp, ainda depende de regulamentação pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

## **2.6. Prática registral**

### **a) Rol de atos de registro e averbações (art. 167 da Lei nº 6.015/1973):**

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

*- 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;*

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

*2) do ato de tombamento definitivo, sem conteúdo financeiro;*

O art. 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 deste inciso;*

*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 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 deste inciso;*

*34) da existência dos penhores previstos no art. 178 desta Lei, de ofício, sem conteúdo financeiro, por ocasião do registro no livro auxiliar em relação a imóveis de titularidade do devedor pignoratício ou a imóveis 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.*

Entre estas inovações, merece destaque a descrita no tópico 34, pois deixou o legislador de regulamentar a hipótese em que o vínculo entre o devedor e o imóvel é feito por meio de um contrato de arrendamento, que não foi incluído no rol de atos passíveis de registro ou averbação. Entendemos, contudo, ser cabível a averbação de localização de penhor nesta hipótese, pois também se justifica a proteção a ser dada a terceiro adquirente.

De fato, eventual adquirente do imóvel se tornará, por consequência, proprietário das plantações (bem acessório, que segue o destino do principal, por força do princípio da gravitação jurídica), servindo a averbação como advertência ao adquirente de que este bem acessório foi concedido em garantia para satisfação de um crédito.

Sustentamos, entretanto, não ser exigível a prévia averbação do contrato de arrendamento na matrícula do imóvel como condição para a averbação de localização do penhor, sendo suficiente o arquivamento de uma cópia deste instrumento de contrato, com firma reconhecida.

Até mesmo o arquivamento do contrato de arrendamento poderá ser dispensado quando houver prova inequívoca da ciência da oferta da garantia pelo proprietário do imóvel, como ocorre, por exemplo, com a apresentação de uma carta de anuência ou por ter o proprietário subscrito a cédula na condição de fiador ou avalista.

O mesmo raciocínio se aplica para a averbação de localização de alienação fiduciária de produto agrícola e subprodutos, nos termos da Lei nº 8.929/1994.

*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 deste artigo 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) Competência territorial e abertura de matrícula (art. 169 e 176 da Lei nº 6.015/1973):**

*Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel, observado o seguinte:*

*I - as averbações serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição, observado o disposto no inciso I do § 1º e no § 18 do art. 176 desta Lei;*

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

*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 deste artigo, e as matrículas das unidades imobiliárias deverão 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, e as informações de alteração de numeração predial poderão ser arquivadas para uso oportuno e a pedido do interessado.*

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

- com remissões recíprocas;*
- com a prática dos 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*
- se a área for idêntica em ambas as circunscrições, adotar-se-á o mesmo procedimento e proceder-se-á aos registros e averbações na serventia de escolha do interessado, averbada a circunstância na outra serventia, sem conteúdo financeiro.*

Na sistemática anterior ao advento da Lei nº 14.382/2022, a regra era a de que os atos de registros deviam ser praticados sempre na serventia do local de situação do imóvel, enquanto as averbações poderiam ser praticadas na serventia de origem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição.

O inciso I do art. 169 foi alterado para acrescentar uma exceção à regra: a ressalva do disposto no inciso I do § 1º e no § 18 do art. 176 da mesma Lei.

*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 caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula;*

*(...)*

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

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

*§ 16. Se não forem suficientes os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, será exigida a retificação, no caso de requerimento do interessado na forma prevista no § 14 deste artigo, perante a circunscrição de situação do imóvel.*

*§ 17. Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterarem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico praticado, quando não constantes do título ou do acervo registral, poderão ser complementados por outros documentos ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade.*

*§18. Quando se tratar de transcrição que não possua todos os requisitos para a abertura de matrícula, admitir-se-á que se façam na circunscrição de origem, à margem do título, as averbações necessárias.*

Desta forma, com a alteração destacada acima, a regra geral passou a ser a de que os atos de registro e averbação sejam praticados na serventia de situação do imóvel, admitindo-se, contudo, a competência concorrente da serventia de origem quando a transcrição não contiver todos os requisitos para a abertura de uma matrícula.

Neste contexto, a redação do § 18 do art. 176 da Lei nº 6.015/1973 não estabelece uma competência exclusiva da serventia anterior para a prática destes atos, ao entender como apenas admissível esta competência.

De fato, o § 15 do art. 176 mitiga a regra prevista no § 1º ao permitir a abertura de matrícula na nova circunscrição, ainda que ausentes alguns dos elementos, desde que “haja segurança quanto à localização e à identificação do imóvel” e que constem os dados do registro anterior. Caberá ao oficial analisar a presença destes requisitos.

O Provimento Conjunto nº 93/2020 do TJMG possui dispositivo semelhante:

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.

Oportuno destacar que a regra deste § 15 se aplica tanto aos casos de mudança de circunscrição de um imóvel (que provocará a mudança de serventia) quanto à mudança de técnica registral dentro de uma mesma serventia (alteração de transcrição para matrícula).

Ainda na sequência de mitigações, poderá o oficial da serventia de circunscrição da situação do imóvel exigir a retificação prévia do imóvel, feita nesta nova serventia, nos termos do § 16 do art. 176 em comento.

O Provimento Conjunto nº 93/2020 do TJMG também já estabelecia a competência da serventia do imóvel para o processo de retificação, nos termos do art. 921.

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 de Imóveis 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.

Verifica-se, desta forma, que apenas residualmente será o ato praticado na serventia de origem. A título de exemplo, imaginemos que João da Silva seja proprietário de um imóvel localizado na cidade “a”, integrante da comarca “X”, e devidamente transcrito na serventia desta comarca. Mas, em razão de uma mudança na organização judiciária, a cidade “a” passa a pertencer à comarca “Y”.

João da Silva se divorciou e possuía apenas bens particulares, que não estão sujeitos à partilha. Deverá, desta forma, praticar um ato de averbação. Resta saber se ela será feita na nova serventia ou na serventia onde o bem se encontra transcrito.

Se a transcrição contiver todos os requisitos para a abertura de uma matrícula, esta averbação será feita perante a nova serventia. Se não tiver todos os elementos necessários, admite-se que seja feita na serventia de origem (art. 176, § 18), assim como João da Silva poderá requerer que esta averbação seja feita na serventia de situação do imóvel, nos termos do art. 176, §§ 14 a 16. Destaca-se, ainda, que a serventia de situação do imóvel poderá, de ofício, proceder a abertura da matrícula.

Aberta a matrícula na nova circunscrição, seja de ofício ou por requerimento do interessado, fica o oficial obrigado a comunicar de imediato à serventia de origem para o devido encerramento da transcrição ou matrícula existente (art.169, inciso IV, da Lei nº 6.015/1973).

Ao receber este comunicado, cessará a competência da circunscrição anterior para a prática de quaisquer atos na matrícula ou transcrição de origem, salvo, evidentemente, para proceder à averbação, de ofício, do seu respectivo encerramento.

Destaca-se, ainda, que sustentamos a possibilidade de que a serventia anterior possa fazer, em uma matrícula ou transcrição, as averbações concernentes a atos de construção judicial, especialmente da CNIB, tendo-se em vista que, como a ausência

de abertura de matrícula na nova circunscrição inviabilizaria o cumprimento da ordem judicial.

Em síntese, os atos de registro e averbação deverão, em regra, ser praticados perante a nova serventia da situação do imóvel. Será admitida, contudo, a prática de atos perante a antiga serventia nas seguintes situações:

- Averbações à margem dos registros no Livro 3;
- Averbações à margem de uma transcrição, desde que esta não reúna os requisitos para abertura de uma matrícula, ressalvada a hipótese de retificação de medidas perimetrais/área;
- Atos de constrição judicial;

Nos termos do inciso II do artigo 169, 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, uma exceção ao princípio da unicidade matricial.

Será necessário, 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. Feitas 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 de 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 haver 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 do art. 169 também foi expressamente revogado pela Lei nº 14.382/2022.

Para o registro do parcelamento do solo, o § 1º do art. 169 deve ser combinado com o art. 21 da Lei nº 6.766/1979, 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 praticada como ato de ofício (art. 930 do Provimento nº 93/2020 do TJMG e art. 167, inciso II, 13 da Lei nº 6.015/1973). Já na averbação da alteração da numeração predial, há incidência de emolumentos. Em ambos os casos, poderão ser utilizadas as informações enviadas pelo município ao Serp.

**c) Aproveitamento de documento (art. 221, § 4º, da Lei nº 6.015/1973):**

*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 formais de partilha e instrumentos particulares – quanto documentos anexos, como 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. Nesta hipótese, o oficial abrirá novo protocolo, fará o registro pretendido fazendo menção ao arquivo existente no cartório.

#### **d) Isenção de emolumentos e custas (art. 290-A da Lei nº 6.015/1973)**

*Art. 290-A. Devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos:*

*(...)*

*IV - o registro do título de transferência do direito real de propriedade ou de outro direito ao beneficiário de projetos de assentamento rurais promovidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) com base nas Leis nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, e 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, ou em outra lei posterior com finalidade similar.*

A Lei nº 14.382/2022 traz hipótese de gratuidade para o registro do título de transferência do direito real de propriedade ou de outro direito ao beneficiário de projetos de assentamento rurais promovidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

No entanto, a competência para legislar sobre o assunto é dos Estados-Membros, em homenagem ao princípio federativo, que define as fontes de recursos e a competência tributária dos entes federativos.

Contudo, diversamente do que ocorre com a previsão contida no art. 237-A da Lei nº 6.015/1973, encontra-se em vigência no estado de Minas Gerais a Lei nº 14.313/2002 sendo, portanto, autorizada a concessão da gratuidade nos limites da legislação estadual.

#### **e) Suscitação de dúvida (Art. 198 da Lei nº 6.015/1973)**

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

- revogado
- revogado
- revogado
- revogado
- o interessado possa satisfazê-la; ou
- caso não se conforme ou não seja possível cumprir a exigência, o interessado requeira que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la.

*§ 1º O procedimento da dúvida observará o seguinte:*

- no Protocolo, o oficial anotarà, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;
- após certificar a prenotação e a suscitação da dúvida no título, o oficial rubricará todas as suas folhas;
- em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-

*Ihe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze dias); e*  
*- certificado o cumprimento do disposto no inciso III deste parágrafo, 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 18 de novembro 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 8.935/1994;
- 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 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.*

#### **f) Impugnação ao pedido de usucapião (art. 216-A da Lei nº 6.015/1973)**

*Art. 216-A § 10. Em caso de impugnação justificada do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum, porém, em caso de impugnação injustificada, esta não será admitida pelo registrador, cabendo ao interessado o manejo da suscitação de dúvida nos moldes do art. 198 desta Lei.*

A apresentação de uma impugnação, por si só, não suspende a tramitação do processamento da usucapião. Ela poderá ser apreciada na decisão final e, sendo considerada fundada – portanto, não acolhida a usucapião –, caberá ao usucapiente adaptar o processo para a via judicial.

Sendo considerada infundada, caberá ao impugnante o manejo da via da suscitação de dúvida, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da ciência da decisão.

### **g) Cancelamento de promessa de compra e venda (art. 251-A da Lei nº 6.015/1973)**

*Art. 251-A. Em caso de falta de pagamento, o cancelamento do registro do compromisso de compra e venda de imóvel será efetuado em conformidade com o disposto neste artigo.*

*§ 1º A requerimento do promitente vendedor, o promitente comprador, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado pessoalmente pelo oficial do competente registro de imóveis a satisfazer, no prazo de 30 (trinta) dias, a prestação ou as prestações vencidas e as que vencerem até a data de pagamento, os juros convencionais, a correção monetária, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais ou despesas de conservação e manutenção em loteamentos de acesso controlado, imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança, de intimação, bem como do registro do contrato, caso esse tenha sido efetuado a requerimento do promitente vendedor.*

O promitente vendedor deverá apresentar ao oficial do Registro de Imóveis competente um requerimento contendo o detalhamento completo dos valores a serem recebidos pelo requerente, especificando, em item próprio, cada uma das obrigações devidas pelo notificado e informando a matrícula onde o compromisso se acha registrado.

Até que sobrevenha regulamentação específica, o requerimento deverá ser elaborado atendendo aos requisitos previstos no art. 961 do Provimento Conjunto nº 93/2020 do TJMG e deverá incluir a projeção da dívida pelo prazo mínimo de 60 dias, dada a possibilidade de delonga natural do procedimento de notificação.

Em qualquer caso não compete ao oficial de Registro de Imóveis qualificar ou conferir a planilha com demonstrativo do débito e projeção de valores atualizados para purgação da mora, sendo o conteúdo das informações nela contidas de exclusiva responsabilidade do requerente.

Não é possível a utilização do procedimento do artigo 251-A por aqueles que não figurarem como titulares de direitos no fôlio real. Assim, havendo cessão do direito pelo promissário comprador, a notificação será dirigida ao titular do direito real de aquisição registrado na matrícula do imóvel.

*§ 2º O oficial do registro de imóveis poderá delegar a diligência de intimação ao oficial do registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.*

*§ 3º Aos procedimentos de intimação ou notificação efetuados pelos oficiais de registros públicos, aplicam-se, no que couber, os dispositivos referentes à citação e à intimação previstos na Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).*

Os dispositivos referentes à citação e à intimação previstos na Lei nº 13.105/2015 aplicam-se ao procedimento de notificação do 251-A, notadamente: a possibilidade de notificação no período das 18h às 20h; a notificação por meio dos Correios; a notificação por hora certa; a notificação por edital; bem como as faculdades previstas no art. 248, §§ 2º e 4º.

*§ 4º A mora poderá ser purgada mediante pagamento ao oficial do registro de imóveis, que dará quitação ao promitente comprador ou ao seu cessionário das quantias recebidas no prazo de 3 (três) dias e depositará esse valor na conta bancária informada pelo promitente vendedor no próprio requerimento ou, na falta dessa informação, o cientificará de que o numerário está à sua disposição.*

Para fins de recebimento dos valores devidos, o requerente deverá informar, no requerimento, os dados bancários necessários ao cumprimento da obrigação pelo notificado. Tais dados serão informados ao devedor pelo registrador no texto da notificação, a fim de evitar o pagamento por intermédio do Registro de Imóveis.

*§ 5º Se não ocorrer o pagamento, o oficial certificará o ocorrido e intimará o promitente vendedor a promover o recolhimento dos emolumentos para efetuar o cancelamento do registro.*

O pagamento deverá ser efetuado no prazo de 30 dias úteis, nos termos do § 1º. Não efetuado o pagamento, a circunstância será certificada pelo oficial nos autos, valendo esta certidão por quesito, como título hábil à realização da averbação de cancelamento.

Em seguida, o registrador promoverá o cancelamento do registro do compromisso de compra e venda, após o pagamento dos emolumentos pelo requerente.

A exemplo do que ocorre no procedimento de consolidação da propriedade fiduciária, no procedimento do 251-A também não cabe impugnação ou contestação do pedido de cancelamento no âmbito do extrajudicial pelo devedor, devendo o interessado tomar as providências judiciais cabíveis.

Pela prática dos atos necessários à execução do procedimento do artigo 251-A são devidos emolumentos nos seguintes termos: prenotação; arquivamento; certidões; intimações e averbação de cancelamento de ônus conforme item 1, G, da tabela; além de eventuais ressarcimentos previstos em lei.

*§ 6º A certidão do cancelamento do registro do compromisso de compra e venda reputa-se como prova relevante ou determinante para concessão da medida liminar de reintegração de posse.*

A certidão que comprova a prática do ato de cancelamento é de expedição obrigatória, por força do artigo 206-A, § 2º, da Lei nº 6.015/1973, que será o documento hábil a requerer a reintegração de posse em juízo.

Por fim, note-se que há um procedimento semelhante para cancelamento de registro de promessa, cessão de promessa ou promessa de cessão especificado nos artigos 32 e seguintes da Lei nº 6.766/1979.

### **3. Alterações na Lei nº 6.766/1979**

#### **3.1. Art. 18 da Lei nº 6.766/1979**

*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:*

*dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 5 (cinco) anos;*

*de ações cíveis relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;*

*da situação jurídica atualizada do imóvel; e*

*de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;*

*§ 6º Na hipótese de o loteador ser companhia aberta, as certidões referidas na alínea "c" do inciso III e nas alíneas "a", "b" e "d" do inciso IV do caput deste artigo 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 buscas da certidão emitida pelo cartório de Protesto de Títulos de 10 para 5 anos.

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

E, na alínea *c*, a apresentação da certidão de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias foram substituídas pela de situação jurídica atualizada do imóvel.

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 de ação cível ou penal com detalhamento dos processos detectados. Entretanto, caso a parte demonstre 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.

### **3.2. Art. 19 da Lei nº 6.766/1979**

*Art. 19. O oficial do registro de imóveis, após examinar a documentação e se encontrá-la 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 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de quinze dias corridos, contado da data da última publicação.*

A alteração realizada pela Lei nº 14.382/2022 foi apenas para inserir a expressão "corridos" e deixar evidente que o prazo de impugnação do edital constitui-se exceção à regra de contagem em dias úteis por expressa previsão legal.

## **4. Alterações na Lei nº 8.935/1994**

### **4.1. Art. 30 da Lei nº 8.935/1994**

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

- observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente; e
- admitir pagamento dos emolumentos, das custas e das despesas por meio eletrônico, 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.

### **4.2. Art. 42-A da Lei nº 8.935/1994**

*Art. 42-A. As centrais de serviços eletrônicos, geridas por entidade representativa da atividade notarial e de registro para acessibilidade digital a serviços e maior publicidade, sistematização e tratamento digital de dados e informações inerentes às atribuições delegadas, poderão fixar preços e gratuidades pelos serviços de natureza complementar que prestam e disponibilizam aos seus usuários de forma facultativa.*

O artigo 42-A da Lei nº 8.935/1994 havia sido revogado pela Medida Provisória nº 1.085/2021, contudo voltou a vigor em sua integralidade com a Lei nº 14.382/2022.

## **5. Alterações na Lei nº 10.406/2002 – Código Civil**

§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:*

- o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística;
- e
- o regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o Capítulo I do Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários.

Havia até então polêmica acerca de se o condomínio de lotes teria natureza jurídica de condomínio edilício, de acordo com a Lei nº 4.591/1964 e o Código Civil, ou de loteamento/desmembramento, conforme a Lei nº 6.766/1979.

Esta alteração legislativa indica que o instituto do condomínio de lotes é modalidade de condomínio edilício, com aplicação, no que couber, do *Capítulo VII, do Condomínio Edilício*, do Código Civil, e do *Capítulo I, do Título II da Lei nº 4.591/1964*, não de parcelamento do solo. Essa posição já era adotada pelo CORI-MG.

## **6. Alterações na Lei nº 11.977/2009**

### **6.1. Art. 37 da Lei nº 11.977/2009**

*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.

### **6.2. Art. 38 da Lei nº 11.977/2009**

*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 assinatura avançada dos compradores/devedores, com a condição de que o credor que efetuar a apresentação aponha assinatura qualificada

## **7. Alterações na Lei nº 13.097/2015**

### **7.1. Art. 54 da Lei nº 13.097/2015**

*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 Para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput deste artigo ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, não serão exigidas:*

- 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*
- 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 (só seu próprio registro pode ser atacado por quem tiver legítimo interesse).

O § 2º evidencia 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 7.433/1985, ficando expressamente dispensada a apresentação de certidões de distribuidores judiciais. Esse mesmo efeito também se aplica ao último registro, que 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 7.433/1985, 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 7.433/1985 evidencia 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 evidente 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 §§ 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 13.097/2015, tem-se aí outra exceção também ao art. 55 desta última lei.

## **8. Alterações na Lei nº 13.465/2017**

### **8.1. Art. 76 da Lei nº 13.465/2017**

*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.*

Tanto o procedimento administrativo no município, quanto a fase registral da Reurb serão feitos por meio eletrônico e o art. 76, §1º, da Lei nº 13.465/2017 remete aos dispositivos da Lei nº 11.977/2009 também alterados pela Lei nº 14.382/2022.

A Reurb em formato eletrônico estava admitida anteriormente à alteração legislativa, em razão da existência da Lei nº 14.063/2020 e do Decreto nº 10.278/2020. Cumpre dizer que a expressão “serão feitos por meio eletrônico” não representa uma obrigatoriedade de observância imediata pelo gestor municipal, mas uma indicação de que, se for possível e dentro do juízo de conveniência e oportunidade, o município adotará preferencialmente o processamento em formato eletrônico.

O objetivo dessa alteração foi desburocratizar o processo, tornando-o mais simples e facilitando a interação entre o ente público e o cidadão, além de conectar o município ao Registro de Imóveis, de modo a implementar a tão desejada produção em escala das regularizações. Ou seja, todos os atores ganham com a implementação.

A operação da Reurb eletrônica é padronizada por excelência, com uma uniformidade de procedimentos administrativos e de registro que contribui para a celeridade, a eficiência e a redução da assimetria informacional e dos custos de transação inerentes ao procedimento, sem prejuízo para a segurança jurídica.

Partindo-se dos pressupostos acima, os municípios podem vislumbrar a adoção das seguintes situações no processamento da regularização fundiária:

- O município poderá finalizar os procedimentos em trâmite no formato físico e iniciar procedimento exclusivamente em papel;
- O município poderá iniciar um fluxo híbrido, mantendo o que já foi feito de forma física e praticando alguns atos em formato eletrônico, a exemplo das anuências expressas, das notificações, do PRF e da CRF para remessa ao cartório;
- O município poderá iniciar novos processos de forma híbrida, ou seja, gerando documentos em formato físico e eletrônico até que conclua a migração plena para o processamento eletrônico;
- O município poderá desmaterializar todo o procedimento em formato físico e transformá-lo em eletrônico para dar seguimento aos atos pendentes na forma eletrônica;
- O município poderá iniciar o processo totalmente em processo eletrônico sem a reprodução de etapas em papel;
- O município poderá encaminhar, após regulamentação do CNJ, extrato XML para registro imobiliário independentemente de o procedimento ter se iniciado em formato físico ou eletrônico.

Da mesma forma, o Registro de Imóveis poderá receber vários formatos de títulos ou documentos da mesma regularização fundiária, adotando o seguinte caminho:

- Se for protocolizada uma CRF física, o oficial poderá desmaterializar todo o procedimento apresentado em formato físico, arquivando somente o eletrônico (art. 4º, § 1º, inciso II, do Provimento nº 94/CNJ/2020; art. 6º, § 1º, inciso III, do Provimento nº 95/CNJ/2020; art. 1.176, § 1º, inciso VI, do Provimento Conjunto nº 93/2020; ou art. 1º do Decreto nº 10.278/2020);
- Se for recebido uma CRF eletrônica, é facultado ao oficial imprimir todo o processo eletrônico e materializá-lo constando expressamente na impressão que o documento foi obtido diretamente por via eletrônica e que foram verificados sua origem, sua integridade e os elementos de segurança e de autenticidade (art. 1.176, § 8º, do Provimento Conjunto nº 93/2020);
- Nos protocolos com CRF híbrida, ou seja, com documentos em formato eletrônico e físico, o oficial poderá desmaterializar o documento em papel ou materializar o eletrônico para padronizar a forma de arquivamento (art. 4º, § 1º, inciso II, do Provimento nº 94/CNJ/2020; art. 6º, § 1º, inciso III, do Provimento nº 95/CNJ/2020; art. 1.176, § 1º, inciso VI, do Provimento Conjunto nº 93/20; art. 1º do Decreto nº 10.278/2020; ou art. 1.176, § 8º, do Provimento Conjunto nº 93/20);
- Recepcionar, para registro, só dados estruturados em formato XML, hipótese em que a cópia da CRF em papel ou eletrônica será dispensada (questão ainda depende de regulamentação – art. 7º, inciso VIII, da Lei nº 14.382/2022).

Considerando a revogação do inciso IV, § 2º, do art. 5º da Lei nº 14.063/2020 pelos artigos 17 da Lei nº 6.015/1973 e 38 da Lei nº 11.977/2009, o que foi explicitado no item 2, alínea b, desta Nota Técnica, bem como a autorização expressa da assinatura avançada no cartório de Registro de Imóveis, no momento de qualificação da CRF protocolizada no registro imobiliário, o oficial poderá recepcionar:

- CRF expedida com assinatura qualificada;
- CRF expedida com reconhecimento de firma eletrônica do emissor por meio da plataforma do e-Notariado (embora o oficial não possa exigir o reconhecimento de firma em Reurb, nada impede que o município faça uso da ferramenta disponibilizada aos usuários);<sup>6</sup>
- CRF com assinatura avançada, na forma do art. 1º-A do Provimento nº 94/CNJ/2020 e do art. 1º do Provimento nº 95/CNJ/2020.

<sup>6</sup> Lei nº 13465/17, Art. 47. (...) Parágrafo único. Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentados pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou entes da administração indireta.

## **9. Alterações na Lei nº 4.591/1964:**

### **9.1. Patrimônio de afetação**

#### **a) Art. 31-E da Lei nº 4.591/1964**

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

*I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de 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, § 1o.*

§ 1º Na hipótese prevista no inciso I do caput deste artigo, 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 a extinção automática do patrimônio de afetação em relação à respectiva unidade, sem necessidade de averbação específica. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 2º Por ocasião 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. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 3º A extinção no patrimônio de afetação nas hipóteses do inciso I do caput e do § 1º deste artigo não implica a extinção do regime de tributação instituído pelo art. 1º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 4º Após a denúncia da incorporação, proceder-se-á ao cancelamento do patrimônio de afetação, mediante o cumprimento das obrigações previstas neste artigo, no art. 34 desta Lei e nas demais disposições legais. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Para a extinção automática do patrimônio de afetação (§ 1º) é preciso que a construção esteja averbada e que o contrato de compra e venda ou de promessa de compra venda da unidade seja apresentado a registro, 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 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 de requerimento.

É importante destacar que, enquanto não cancelado o patrimônio de afetação, o incorporador não poderá onerar ou dar em pagamento as unidades para negócios estranhos ao empreendimento, devendo constar dos títulos que a destinação dos recursos se destina ao empreendimento. Caso não seja, deverá ser solicitado o prévio cancelamento do patrimônio de afetação.

Ressalta-se que, em caso de unidades não alienadas – ou seja, nas quais ocorreram apenas a averbação do Habite-se + quitação da instituição financiadora da construção, caso tenha havido financiamento –, será necessário apresentar o requerimento do incorporador informando que a unidade não foi alienada, solicitando o cancelamento do patrimônio de afetação.

O § 3º trata de questão tributária, sem implicações no Registro de Imóveis.

Já o § 4º 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, a declaração da incorporadora nesse sentido;
- Caso não tenham sido alienadas todas as unidades, mas apenas parte delas, a 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, serão apresentados os seguintes documentos para 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 4.591/1964**

*Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*(...)*

*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; (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*j) minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário; (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*(...)*

*§ 1º-A O registro do memorial de incorporação sujeita as frações do terreno e as 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. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*(...)*

*§ 6º Os oficiais do registro de imóveis terão 10 (dez) dias úteis para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao registro e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 10 (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. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*(...)*

*§ 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. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*§ 15. O registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais constitui ato registral único. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

O novo regramento da Lei nº 14.382/2022 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 pré-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.*

O disposto no § 6º cria um prazo específico para análise dos documentos constantes dos protocolos de instituição/incorporação. Portanto, tanto na primeira apresentação quanto no reingresso do título, o prazo para análise e lançamento das exigências é de 10 dias úteis, diferindo assim da regra geral de 5 dias úteis, constantes do art. 188, § 1º, da Lei nº 6.015/1973.

O disposto no § 15 também não altera a prática dos atos, conforme previsto no manual do CORI-MG/Sinduscon, devendo ser praticados os atos de instituição e incorporação. Finalmente, a questão da cobrança de emolumentos foi abordada em Nota Técnica específica (Nota Técnica 02/2022).

### **c) Art. 33 da Lei nº 4.591/1964**

*Art. 33. Se, após 180 (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 somente 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 desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*Parágrafo único. Enquanto não concretizada a incorporação, o procedimento de que trata o caput deste artigo deverá ser realizado a cada 180 (cento e oitenta) dias. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

A inovação desse artigo foi completar uma lacuna existente na redação anterior da Lei nº 4.591/1964, evidenciando o que se considera como ato de “concretização” da incorporação e exemplificando as situações de concretização que já eram consideradas pela doutrina: formalização da alienação ou da oneração de uma unidade futura; e contratação de financiamento para construção ou início de obras do empreendimento.

Assim, ao fazer a análise de matrícula de unidade autônoma em construção, deve ser verificado se na matrícula mãe já existe o ato de concretização da incorporação. Não existindo, deverá ser feita a análise e, atendidos os requisitos – formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade, contratação de financiamento para construção ou início das obras do empreendimento –, deverá ser feita a averbação da incorporação na matrícula mãe. Não sendo atendidos os requisitos de concretização, deverá ser solicitada a renovação dos documentos da incorporação.

Como os atos jurídicos inseridos na redação do art. 33 se referem a acontecimentos que podem ser externos ao cartório de 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 a 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. Para a plena publicidade, eles devem ser averbados na matrícula mãe, na qual está 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.

É importante destacar que a data para observação dos 180 dias se refere à do título e não da apresentação ao cartório. Assim, caso haja contrato de compra e venda, escritura, contrato de financiamento para obra ou certidão de início de obras com data de até 180 dias do registro da incorporação, ela será considerada concretizada.

Por outro lado, caso não seja apresentada alguma evidência da concretização dentro do prazo de 180 dias, será necessário renovar dos documentos vencidos a que se refere o art. 32 da Lei nº 4.591/1964. Neste caso, a renovação deverá ser averbada na matrícula mãe e nas matrículas filhas, aplicando-se o art. 237-A da Lei nº 6.015/1973.

Ademais, mesmo que concretizados 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.

Finalmente, a nova redação do art. 33 da Lei nº 4.591/1964 estabeleceu as hipóteses que serão consideradas para concretização da incorporação, modificando o art. 1.061, § 1º, do Código de Normas. Entretanto, tal alteração não tem efeito retroativo às incorporações que completaram o prazo de 180 dias em data anterior à vigência do dispositivo, uma vez que foram concretizadas com base neste dispositivo do Código de Normas 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.*

Desta forma, pelo fato de o Código de Normas já tratar de forma expressa o momento da concretização, esta nova regra do art. 33 será válida somente para incorporações que completarem 180 dias do registro após a entrada em vigor da Medida Provisória que alterou este dispositivo legal – ou seja, a partir de 27 de dezembro de 2021. Para as anteriores, vale a regra antiga do Código de Normas, que previa que as incorporações estavam concretizadas.

Assim, as incorporações registradas até 30 de junho de 2021 serão consideradas como concretizadas (regra antiga) e as incorporações registradas após essa data dependerão da verificação de preenchimento dos requisitos do art. 33 (regra nova).

#### **d) Art. 43 da Lei nº 4.591/1964**

*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 à comissão de representantes: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*a) a cada 3 (três) meses, o demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado para entrega do conjunto imobiliário; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*b) quando solicitada, a relação dos adquirentes com os seus endereços residenciais e eletrônicos, devendo os integrantes da comissão de representantes, no tratamento de tais dados, atender ao disposto na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais), no que for aplicável; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022) (...)*

*VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime de 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 deste artigo, o incorporador será notificado extrajudicialmente pelo oficial do registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o empreendimento para que, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data da entrega da notificação na sede do incorporador ou no seu endereço eletrônico: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*I - imita a comissão de representantes na posse do empreendimento e lhe entregue: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*a) os documentos correspondentes à incorporação; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*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 desta Lei; ou (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*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 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*§ 2º Da ata da assembleia geral que deliberar a destituição do incorporador deverão constar os nomes dos adquirentes presentes e as seguintes informações: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*I - a qualificação; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*II - o documento de identidade; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*III - as inscrições no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*IV - os endereços residenciais ou comerciais completos; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*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. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*§ 3º A ata de que trata o § 2º deste artigo, registrada no registro de títulos e documentos, constituirá documento hábil para: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*I - averbação da destituição do incorporador na matrícula do registro de imóveis da circunscrição em que estiver registrado o memorial de incorporação; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*II - implementação das medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*a) à imissão da comissão de representantes na posse do empreendimento; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*b) à investidura da comissão de representantes na administração e nos poderes para a prática dos atos de disposição que lhe são conferidos pelos arts. 31-F e 63 desta Lei; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*c) à inscrição do respectivo condomínio da construção no CNPJ; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*d) quaisquer outros atos necessários à efetividade da norma instituída no caput deste artigo, inclusive para prosseguimento da obra ou liquidação do patrimônio da incorporação. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*§ 4º As unidades não negociadas pelo incorporador e vinculadas ao pagamento das correspondentes quotas de construção nos termos do § 6º do art. 35 desta Lei ficam indisponíveis e insuscetíveis de constrição por dívidas estranhas à respectiva incorporação até que o incorporador comprove a regularidade do pagamento. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*§ 5º Fica autorizada a comissão de representantes a promover a venda, com fundamento no § 14 do art. 31-F e no art. 63 desta Lei, das unidades de que trata o § 4º, expirado o prazo da notificação a que se refere o § 1º deste artigo, com aplicação do produto obtido no pagamento do débito correspondente. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

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, na sede do incorporador ou no seu endereço eletrônico, 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 a ata da assembleia geral dos adquirentes, devidamente registrada no cartório de 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 (parágrafo 4º e 5º).

### **e) Art. 68 da Lei nº 4.591/1964**

*Art. 68. A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 desta Lei ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta Lei e às demais normas legais a ele aplicáveis. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*§ 1º A modalidade de incorporação de que trata este artigo poderá abranger a totalidade ou apenas parte dos lotes integrantes do parcelamento, ainda que sem área comum, e não sujeita o conjunto imobiliário dela resultante ao regime do condomínio edilício, permanecendo as vias e as áreas por ele abrangidas sob domínio público. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*§ 2º O memorial de incorporação do empreendimento indicará a metragem de cada lote e da área de construção de cada casa, dispensada a apresentação dos documentos referidos nas alíneas e, i, j, l e n do caput do art. 32 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*§ 3º A incorporação será registrada na matrícula de origem em que tiver sido registrado o parcelamento, na qual serão também assentados o respectivo termo de afetação de que tratam o art. 31-B desta Lei e o art. 2º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e os demais atos correspondentes à incorporação. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*§ 4º Após o registro do memorial de incorporação, e até a emissão da carta de habite-se do conjunto imobiliário, as averbações e os registros correspondentes aos atos e negócios relativos ao empreendimento sujeitam-se às normas do art. 237-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

Em face da complexidade do tema, este dispositivo legal será abordado em Nota Técnica específica, a ser oportunamente divulgada.

## **10. Conclusão**

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

**Revoga-se a nota técnica nº 01/2022 do CORI-MG.**

**COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS**